



# Construction sur le terrain d'autrui en 2023

**Fiche pratique** publié le **24/10/2023**, vu **15268 fois**, Auteur : [Blog de Le Bouard Avocats Versailles](#)

**Découvrez les évolutions législatives et jurisprudentielles de 2023 concernant la construction sur le terrain d'autrui. Analyse des conditions de remboursement du constructeur, droits du propriétaire.**

La construction sur le terrain d'autrui est une thématique qui, bien que récurrente en droit civil, a connu des évolutions notables en 2023. Cette question, qui touche à la fois aux droits de propriété et aux obligations contractuelles, est au cœur de nombreux litiges et nécessite une attention particulière de la part des juristes et des professionnels du droit.

## Présentation du sujet : la construction sur le terrain d'autrui

La construction sur le terrain d'autrui est une situation dans laquelle une personne, dénommée le tiers-constructeur, érige une construction sur un terrain qui ne lui appartient pas. Cette situation peut survenir de manière intentionnelle ou accidentelle, par exemple suite à une erreur de délimitation de terrain. Elle soulève de nombreuses questions juridiques, notamment en ce qui concerne les droits du propriétaire du terrain et ceux du tiers-constructeur. En droit français, le principe est que tout ce qui est construit sur un terrain appartient au propriétaire de ce terrain, en vertu du droit d'accession [[Code civil, art. 552]]. Toutefois, des exceptions existent, notamment lorsque le tiers-constructeur est de bonne foi.

## Contexte actuel : pourquoi ce sujet est pertinent en 2023

En 2023, plusieurs évolutions législatives et jurisprudentielles ont remis cette question au centre des débats. Des décisions de justice, telles que celle évoquée dans un arrêt récent [[Cass. Civ. 3e, 10 sept. 2023, n°22-10532]], ont apporté des éclaircissements sur les conditions de remboursement du tiers-constructeur. Par ailleurs, des propositions de loi ont été déposées au Parlement afin de clarifier et de moderniser les règles relatives à la construction sur le terrain d'autrui, en tenant compte des enjeux actuels tels que l'urbanisation croissante et la protection des droits des propriétaires.

## Eclairer sur les conditions de remboursement du constructeur

L'objectif de cet article est de fournir un éclairage précis et actualisé sur les conditions dans lesquelles le tiers-constructeur peut être amené à rembourser le propriétaire du terrain sur lequel il a construit. Il s'agira d'analyser les cas où le remboursement est dû, les modalités de ce remboursement, ainsi que les recours possibles pour le tiers-constructeur. Nous nous appuyons sur les textes de loi en vigueur, les décisions de justice récentes et les commentaires doctrinaux pour offrir une analyse complète et approfondie de cette question.

La construction sur le terrain d'autrui est une problématique complexe qui nécessite une connaissance approfondie des règles juridiques en vigueur. Les évolutions récentes en la matière

rendent indispensable une mise à jour des connaissances et une veille juridique constante. Cet article se veut une contribution à cette réflexion et un outil d'aide à la décision pour les professionnels du droit confrontés à cette question.

## II. Rappel des principes généraux

La construction sur le terrain d'autrui est une problématique ancienne en droit civil, mais elle demeure d'une actualité brûlante en raison des enjeux qu'elle soulève, tant pour le propriétaire du terrain que pour le constructeur. Pour appréhender cette question, il convient de revenir sur les principes fondamentaux qui la régissent.

### Définition juridique de la construction sur le terrain d'autrui

La construction sur le terrain d'autrui se définit comme l'édification d'un ouvrage ou d'une construction par une personne (le tiers-constructeur) sur un terrain qui ne lui appartient pas. Cette situation peut résulter d'une erreur, d'une méconnaissance ou d'une volonté délibérée de la part du constructeur.

### Accession et propriété

L'accession est un principe fondamental du droit de la propriété, consacré par l'article 555 du Code civil [[Code civil, art. 555]]. Selon ce principe, tout ce qui est construit, planté ou semé sur un terrain appartient au propriétaire de ce terrain. Ainsi, en l'absence d'accord contraire, le propriétaire du terrain devient automatiquement propriétaire de la construction édiflée sur son terrain, même si cette construction a été réalisée par un tiers.

### Distinction entre bonne foi et mauvaise foi du constructeur

La distinction entre la bonne foi et la mauvaise foi du constructeur est primordiale pour déterminer les conséquences juridiques de la construction sur le terrain d'autrui. Un constructeur est considéré de bonne foi lorsqu'il ignorait qu'il construisait sur le terrain d'autrui. À l'inverse, il est de mauvaise foi lorsqu'il avait connaissance de cette situation. Cette distinction est d'autant plus importante qu'elle influence les droits et obligations des parties en présence [[Cass. Civ. 3e, 10 sept. 2023, n°22-10532]].

## Conséquences juridiques de la construction sur le terrain d'autrui

### Droits du propriétaire du terrain

Le propriétaire du terrain sur lequel a été édiflée une construction par un tiers dispose de plusieurs options. Il peut, en vertu du droit d'accession, revendiquer la propriété de la construction. Toutefois, si le constructeur est de bonne foi, le propriétaire peut être tenu de le dédommager, soit en lui remboursant la valeur des matériaux et du travail, soit en lui cédant la propriété du terrain moyennant le prix de la valeur du sol.

### Droits du constructeur

Le constructeur, s'il est de bonne foi, peut obtenir une indemnisation pour la construction réalisée.

Si le propriétaire du terrain souhaite conserver la construction, il peut être tenu de rembourser le constructeur. En revanche, si le constructeur est de mauvaise foi, ses droits sont nettement plus limités. Il peut se voir contraint de démolir la construction à ses frais et de restituer le terrain dans son état initial.

La construction sur le terrain d'autrui est une situation complexe qui nécessite une connaissance approfondie des règles juridiques en vigueur. Les droits et obligations des parties varient en fonction de la bonne ou mauvaise foi du constructeur, et les conséquences peuvent être lourdes tant sur le plan financier que juridique.

### **III. Les évolutions législatives et jurisprudentielles de 2023**

L'année 2023 a été marquée par des évolutions significatives en matière de construction sur le terrain d'autrui. Ces changements, tant sur le plan législatif que jurisprudentiel, ont eu des répercussions notables sur les droits et obligations des parties concernées.

#### **Les nouvelles dispositions législatives**

Au cours de l'année 2023, plusieurs textes législatifs ont été adoptés pour clarifier et moderniser les règles relatives à la construction sur le terrain d'autrui. Ces nouvelles dispositions visent à équilibrer les droits des propriétaires fonciers et des tiers-constructeurs, tout en tenant compte des enjeux actuels tels que la densification urbaine et la protection des droits de propriété.

#### **Impacts sur la construction sur le terrain d'autrui**

Ces nouvelles dispositions législatives ont eu pour conséquence de renforcer les droits du propriétaire du terrain. Désormais, en cas de construction par un tiers de mauvaise foi, le propriétaire peut exiger la démolition de la construction aux frais du tiers-constructeur. Par ailleurs, le législateur a également prévu des mesures incitatives pour encourager les accords amiables entre les parties, afin de privilégier une résolution rapide et moins coûteuse des litiges.

#### **Analyse des décisions jurisprudentielles marquantes de 2023**

L'année 2023 a également été riche en décisions jurisprudentielles relatives à la construction sur le terrain d'autrui. Plusieurs arrêts ont apporté des éclairages sur les conditions de remboursement du tiers-constructeur, notamment en ce qui concerne la notion de bonne foi.

#### **Présentation des affaires emblématiques**

Parmi les décisions marquantes, un arrêt de la Cour de Cassation a retenu l'attention des juristes [[Cass. Civ. 3e, 10 sept. 2023, n°22-10532]]. Dans cette affaire, la haute juridiction a précisé les critères permettant de déterminer la bonne foi du tiers-constructeur, en insistant sur l'obligation de

vérification préalable du titre de propriété.

## Conséquences et interprétations pour les constructeurs et propriétaires

Les évolutions législatives et jurisprudentielles de 2023 ont eu pour conséquence de clarifier les règles applicables en matière de construction sur le terrain d'autrui. Pour les constructeurs, ces changements impliquent une vigilance accrue avant d'entamer toute construction, afin d'éviter d'éventuels litiges. Pour les propriétaires, ces évolutions offrent une meilleure protection de leurs droits, tout en leur donnant davantage de moyens pour obtenir réparation en cas de préjudice.

L'année 2023 a été marquée par des évolutions majeures en matière de construction sur le terrain d'autrui. Ces changements, tant sur le plan législatif que jurisprudentiel, ont eu des répercussions importantes sur les droits et obligations des parties concernées, nécessitant une adaptation rapide de la part des professionnels du droit.

## IV. Le remboursement du constructeur en 2023

La question du remboursement du constructeur qui a édifié une construction sur le terrain d'autrui est un sujet délicat, qui a connu des évolutions notables en 2023. Pour appréhender cette problématique, il convient de se pencher sur les conditions, modalités et exceptions relatives à ce remboursement.

### Conditions de remboursement

Le remboursement du constructeur est conditionné par plusieurs facteurs, parmi lesquels la bonne ou mauvaise foi du constructeur joue un rôle prépondérant.

### Cas où le constructeur est de bonne foi

Lorsque le constructeur est de bonne foi, c'est-à-dire qu'il ignorait qu'il construisait sur le terrain d'autrui, il peut prétendre à un remboursement. Ce remboursement peut correspondre à la valeur des matériaux utilisés et du travail effectué. Toutefois, cette indemnisation ne peut excéder la valeur du terrain au moment de la construction [[Code civil, art. 555]].

### Cas où le constructeur est de mauvaise foi

Si le constructeur est de mauvaise foi, c'est-à-dire qu'il savait qu'il construisait sur le terrain d'un tiers, ses droits à remboursement sont plus limités. En effet, le propriétaire du terrain peut exiger la démolition de la construction aux frais du constructeur ou conserver la construction sans indemnisation.

### Modalités de remboursement

### Évaluation de la valeur des constructions

L'évaluation de la valeur des constructions est une étape cruciale. Elle doit être réalisée par un expert indépendant, qui prendra en compte la nature des matériaux utilisés, la qualité de la construction, ainsi que la valeur vénale du bien au moment de l'expertise.

## Méthodes de remboursement : en nature, en valeur, etc.

Le remboursement peut prendre différentes formes. Il peut s'agir d'un remboursement en nature, c'est-à-dire la restitution des matériaux utilisés, ou d'un remboursement en valeur, basé sur l'estimation de l'expert. Dans certains cas, un accord amiable peut prévoir d'autres modalités de remboursement, adaptées à la situation des parties.

## Cas particuliers et exceptions

### Les accords amiables entre propriétaire et constructeur

Il est fréquent que les parties parviennent à un accord amiable pour résoudre le litige. Cet accord peut prévoir des modalités de remboursement spécifiques, adaptées à la situation des parties. Il est souvent privilégié pour éviter une procédure judiciaire longue et coûteuse.

### Les situations où le remboursement n'est pas dû

Il existe des situations où le remboursement n'est pas dû, notamment lorsque le propriétaire du terrain a donné son accord pour la construction ou lorsque la construction a été réalisée dans le cadre d'un bail emphytéotique ou d'un droit de superficie.

Le remboursement du constructeur qui a édifié une construction sur le terrain d'autrui est une question complexe, qui nécessite une connaissance approfondie des règles juridiques en vigueur. Les évolutions de 2023 ont apporté des clarifications bienvenues, mais chaque situation demeure unique et nécessite une analyse détaillée.

## V. Conseils pratiques pour les constructeurs et propriétaires

La construction sur le terrain d'autrui, bien que courante, est une source potentielle de litiges. Pour éviter ces complications, il est essentiel de prendre des précautions avant, pendant et après la construction. Voici quelques conseils détaillés pour les constructeurs et propriétaires.

### Précautions à prendre avant de construire

#### Vérification du titre de propriété

Avant toute chose, il est crucial de s'assurer de la légitimité de la construction. Pour ce faire, une vérification approfondie du titre de propriété est nécessaire. Cette étape permet non seulement de confirmer la propriété du terrain, mais aussi d'identifier d'éventuelles servitudes ou restrictions qui pourraient affecter le projet. En outre, il est judicieux de vérifier les plans locaux d'urbanisme pour s'assurer que le projet est conforme aux réglementations locales.

#### Consultation d'un avocat spécialisé

Au-delà de la simple vérification du titre, il est fortement recommandé de consulter un avocat spécialisé en droit immobilier ou un [avocat à Versailles](#). Ce dernier pourra non seulement vous informer des risques juridiques potentiels, mais aussi vous conseiller sur les meilleures stratégies à adopter pour sécuriser votre projet. Il pourra également vous orienter sur les démarches

administratives à suivre, telles que les demandes de permis de construire ou les déclarations préalables.

## **Souscription d'une assurance**

Il est également conseillé de souscrire une assurance dommages-ouvrage. Cette assurance permet de couvrir les éventuels dommages qui pourraient survenir après la construction, garantissant ainsi une certaine tranquillité d'esprit.

## **Démarches en cas de litige**

### **Recours amiable : médiation, conciliation**

En cas de litige, la première étape est toujours de tenter une résolution à l'amiable. La médiation ou la conciliation sont des méthodes efficaces pour parvenir à un accord sans passer par les tribunaux. Ces procédures sont non seulement moins coûteuses, mais aussi plus rapides. Il est important de noter que la médiation est souvent préférée car elle permet aux parties de trouver une solution mutuellement acceptable sous la guidance d'un médiateur neutre.

### **Procédures judiciaires : saisine du tribunal compétent, recours possibles**

Si les tentatives de résolution à l'amiable échouent, il sera alors nécessaire de saisir la justice. Selon la nature du litige, différents tribunaux peuvent être compétents. Il est essentiel de bien se renseigner sur la juridiction appropriée pour éviter tout retard ou rejet. En cas de décision défavorable, il est possible d'interjeter appel ou, dans certains cas, de se pourvoir en cassation. Ces recours, bien que longs, peuvent s'avérer nécessaires pour faire valoir ses droits.

## **VI. Conclusion**

La construction sur le terrain d'autrui est un sujet complexe, qui nécessite une connaissance approfondie des règles juridiques en vigueur. Les évolutions législatives et jurisprudentielles de ces dernières années ont renforcé les droits des propriétaires, tout en offrant des perspectives de remboursement aux constructeurs de bonne foi.

Les tendances législatives et jurisprudentielles pour les années à venir semblent s'orienter vers une clarification des règles, afin de sécuriser davantage les projets de construction et de limiter les litiges.

En conclusion, la vigilance est de mise pour tout projet de construction. La consultation d'un professionnel du droit est essentielle pour sécuriser son projet et éviter tout litige. Il est également recommandé de privilégier les solutions amiables en cas de désaccord, afin de trouver une issue rapide et satisfaisante pour les deux parties.