



LE SORT DES CONSTRUCTIONS SUR TERRAIN D'AUTRUI

Fiche pratique publié le 22/07/2013, vu 14690 fois, Auteur : [jean louis flaubert lobe](#)

Que ce soit à Abidjan ou ailleurs, ce thème vous intéressera. Car en tant que propriétaire, il vous êtes arrivé de constater que des personnes ont construit sur votre terrain. Un terrain sur lequel, vous disposez de tous les justificatifs nécessaires et que vous avez acquis en toute légalité. Alors la question que vous vous posez bien souvent est de savoir si vous pouvez procéder à la destruction de ces constructions sur votre terrain? Si oui, est ce que vous êtes tenu de dédommager celui qui a construit sur votre terrain ?

Le sort des constructions faites sur terrain d'autrui est scellé par les articles 553 et 555 du code civil ivoirien. Ces articles sont une copie conforme de ceux qui existent en France et dans la plupart des anciennes colonies françaises comme la Côte d'Ivoire.

Ces articles sont ainsi libellés:

Article 553:

" Toutes constructions, plantations et ouvrages faites sur un terrain ou dans l'intérieur, sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir si le contraire n'est pas prouvé; sans préjudice de la propriété qu'un tiers pourrait avoir acquise ou pourrait acquérir par prescription, soit d'un souterrain sous le bâtiment d'autrui, soit de toute autre partie du bâtiment."

Article 555:

Lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec ses matériaux, le propriétaire du fonds a droit ou de les retenir ou d'obliger ce tiers à les enlever.

Si le propriétaire du fonds demande la suppression des plantations et constructions, elle est aux frais de celui qui les a faites, sans aucune indemnité pour lui; il peut même être condamné à des dommages et intérêts s'il ya lieu, pour le préjudice que peut avoir éprouvé le propriétaire du fonds.

Si le propriétaire préfère conserver ces plantations et constructions, il doit le remboursement de la valeur des matériaux et du prix de la main d'oeuvre, sans égard à la plus ou moins grande valeur que le fonds a pu recevoir.

Néanmoins, si les plantations, constructions et ouvrages ont été fait par un tiers évincé, qui n'aurait pas été condamné à la restitution es fruits, attendu sa bonne foi, le propriétaire ne pourra demander la suppression desdits ouvrages, plantations et constructions; mais il aura le choix ou de rembourser la valeur des matériaux et du prix de la main-d'oeuvre ou de rembourser une somme égale à celle dont le fonds a augmenté la valeur".

De ces articles, trois situations se présentent au propriétaire sur le terrain duquel une construction a été faite.

I- Premièrement et pour la plus aisée, c'est qu'aux termes de l'article 553 du Code civil, toutes les constructions faites sur le terrain d'une personne sont présumées lui appartenir.

Cela veut dire que si un individu vient à trouver des constructions sur un terrain sur lequel il dispose d'un titre de propriété ou d'une lettre d'attribution, cette construction lui appartient si le prétendu constructeur ne parvient pas à prouver que la chose construite a été faite par lui.

II- Par la suite lorsque la preuve de la construction est établie, le Propriétaire a le choix entre retenir la construction ou demander sa destruction.

Cela veut dire qu'en cas de construction prouvée, le propriétaire peut décider de conserver la construction faite sur son terrain ou la détruire ou la fait détruire.

Ainsi, lorsque le propriétaire décide de conserver la construction faite sur son terrain par autrui, il doit rembourser au constructeur la valeur des matériaux et du prix de la main d'oeuvre utilisée pour une telle construction. Il n'est pas pris en compte la valeur ajoutée ou la perte de valeur de la construction. Le calcul se fait sur la base du coût des matériaux à l'époque de la construction. C'est dire que si le propriétaire et le constructeur ne parvenaient pas à s'entendre, le coût des matériaux et la valeur de la main d'oeuvre seraient fixés par expertise.

Par contre, si le propriétaire décidait de ne pas retenir la construction faite sur son terrain, cette construction sera détruite aux frais du constructeur. Ainsi, des personnes avaient fait des baraques, des constructions de luxe sur un terrain ne leur appartenant pas, cette construction sera détruite à leur frais. C'est-à-dire que la location des engins qui pourraient être utilisées pour la destruction seront supportées par le constructeur. En outre, si ces constructions ont causé des dégâts au terrain ou rendu le terrain impraticable par endroit, le propriétaire a le droit de saisir le Tribunal pour demander des dommages et pour le préjudice souffert.

III- Toutefois, le choix du propriétaire du terrain se trouve réduit chaque fois qu'il se trouve en face d'un propriétaire de bonne foi.

Cela veut dire que chaque fois que le constructeur a édifié sur un terrain un bâtiment qu'il croyait être le sien soit parce qu'il s'est vu attribué ce lot, soit parce qu'il a acheté sans fraude aucune ledit terrain et que la Justice juge ainsi, le propriétaire du terrain ne peut pas lui demander de détruire la construction élevée sur son terrain.

Le seul choix qui se présente au propriétaire est l'indemnisation du constructeur. Cela résulte clairement de l'article 555 in finé qui dispose:

"Néanmoins, si les plantations, constructions et ouvrages ont été fait par un tiers évincé, qui n'aurait pas été condamné à la restitution es fruits, attendu sa bonne foi, le propriétaire ne pourra demander la suppression desdits ouvrages, plantations et constructions; mais il aura le choix ou de rembourser la valeur des matériaux et du prix de la main-d'oeuvre ou de rembourser une somme égale à celle dont le fonds a augmenté la valeur".

Ainsi, le propriétaire est tenu d'indemniser le constructeur chaque fois que celui-ci occupe son terrain en vertu d'un titre qui lui confère la bonne foi et ce en lui remboursant la valeur des matériaux et du prix de la main d'oeuvre ou à défaut en lui remboursant une somme égale à celle dont le dont fonds a augmenté la valeur.

Attention à toute arnaque!!!

Ce blog est de Jean-Louis LOBE

Doctorant en Droit

225 05 15 63 34

lobejeanlouis@yahoo.fr

Pour tout conseil, contactez-moi sur le portable ou via le mail.