



# Les constructions sur sol d'autrui

**Ce procédé fréquent, en particulier dans le cadre d'un bail rural ou d'une société, présente certains risques sur le plan juridique et fiscal et nécessite un encadrement contractuel particulièrement précis.**

**A**ux termes des dispositions des articles 552 et 555 du code civil, la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous.

Ainsi, lorsque des plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers avec des matériaux appartenant à ce dernier, le propriétaire du fonds a le droit, soit d'en conserver la propriété, soit d'obliger le tiers à les enlever. Toutefois, si le tiers est de bonne foi, le propriétaire ne pourra exiger la suppression des constructions et devra indemniser le constructeur.

C'est ce principe que l'on qualifie de droit d'accession.

Il trouve son application dans plusieurs situations qui concernent l'exploitation agricole, comme en particulier :

- des travaux d'amélioration, ou d'équipement réalisés par un fermier sur le fonds loué (drainage par exemple),
- la construction d'un bâtiment d'exploitation par une société sur un terrain appartenant personnellement à l'un des associés,
- la construction par des époux communs en biens, sur un terrain appartenant en propre à l'un des deux.

## Bail à ferme

Afin d'éviter le mécanisme de

l'accession résultant de l'article 555 du code civil, les travaux d'amélioration ou de construction entrepris par le preneur sur le fonds loué doivent faire l'objet d'une procédure d'autorisation ou d'information préalable.

S'agissant de la date de l'accession par le bailleur à la propriété des constructions, ou des plantations, un arrêt de la Cour de Cassation du 25/02/2016, a jugé que ces derniers deviennent la propriété du bailleur, à la date d'expiration du bail au cours duquel ils ont été effectués.

Ainsi, le preneur perd-il la propriété des aménagements réalisés à la date du renouvellement du bail, ce qui pose de sérieux problèmes en cas de cession ou de transmission de l'exploitation, ou encore d'apport en société de cette dernière, le preneur ne pouvant ni les intégrer, ni les valoriser.

La seule solution pour pallier cet inconvénient est d'établir une convention avec le bailleur reportant la date d'accession de ce dernier à la sortie des lieux du preneur.

L'indemnisation du preneur à sa sortie, par le bailleur au titre des améliorations apportées au fonds fait l'objet de dispositions particulières résultant des dispositions des articles L 411-69 et ss du CRPM.

## Sociétés

Il s'agit du cas fréquent de la

construction d'un bâtiment ou de l'aménagement d'un système drainant sur un fonds appartenant à l'un des associés.

En l'absence de convention écrite conclue entre la société et l'associé propriétaire, l'accession au profit de ce dernier de la propriété de l'aménagement ou de la construction s'opère de plein droit, et immédiatement.

La société ne peut revendiquer la propriété des biens concernés et est seulement titulaire d'un droit de créance à l'égard du propriétaire.

Il est, par conséquent, indispensable qu'une convention soit établie entre la société et l'associé, aux fins de prévoir les conditions de réalisation des aménagements par la société ainsi que le sort de ces derniers lors de la sortie de l'associé de la société.

Plusieurs hypothèses à cet égard sont possibles :

- l'accession immédiate ou différé au profit du propriétaire du sol
- la conservation de la propriété de l'ouvrage par la société (absence d'accession)
- l'indemnisation de la société ou la remise gratuite des constructions à la sortie de l'associé.

## Indemnisation

Soit, il est fait application des règles prévues en la matière à l'article 555 du code civil, soit des modalités spécifiques sont arrêtées

librement entre les parties.

Le code civil prévoit à ce titre deux options au choix du propriétaire :

- remboursement du coût des matériaux et de la main d'œuvre estimés à la date de l'accession, compte tenu de l'état actuel de l'ouvrage,
- indemnisation du constructeur sur la base de l'augmentation de la valeur du fonds.

## Remise gratuite des constructions

Attention : l'administration fiscale considère qu'une remise gratuite constitue un supplément de loyer et est imposable entre les mains du propriétaire au titre de l'impôt sur le revenu dû pour l'année en cause.

Afin de parer à ces situations, en particulier en matière de construction de bâtiments, il est conseillé d'unifier la propriété du sol et de ces derniers, en cédant le terrain d'assiette à la société soit au moyen d'un apport, soit d'une vente.

Cependant, pour éviter, en cas de cession à titre onéreux, une taxation trop lourde au titre des droits d'enregistrement (5,90 %), il sera nécessaire que l'associé et la société aient convenu préalablement de l'absence d'accession de la construction au profit du propriétaire du terrain.

A défaut, la valeur de la construction devra être intégrée au prix de cession, la société pouvant cependant porter en déduction de ce dernier, sa créance, en raison de l'investissement réalisé.

## Époux

Le cas le plus fréquemment rencontré est celui de deux époux, mariés sous le régime de la communauté de biens qui construisent une maison d'habitation sur un terrain appartenant en propre à l'un d'eux.

La maison appartient à l'époux propriétaire du sol, si bien qu'en cas de divorce, il sera impossible à l'autre époux de revendiquer la propriété de cette dernière.

Deux solutions pour pallier cette situation :

- mettre en communauté le terrain d'assiette dans le cadre d'un contrat de mariage,
- dans l'hypothèse où le terrain ferait l'objet d'une donation par les parents de l'un des époux, stipuler dans l'acte de donation que celle-ci est acceptée pour le compte de la communauté des biens existant entre le donataire et son conjoint.

**Yves BOZEC, sous-directeur**

Chambre d'agriculture de la Moselle  
Service Juridique-Territoires  
Tél. 03 87 66 12 57  
yves.bozec@moselle.chambagri.fr

## Du Rami Fourrager à «Eh Rami ! Qu'est-ce que tu vas fourrager cet hiver ?»

**Les années s'enchaînent et peuvent se ressembler ! L'année 2019 est marquée d'un déficit hydrique important et de températures battant des records tout comme 2018. La végétation et les animaux d'élevage ont à nouveau fortement soufferts.**

**L**a situation est critique au niveau des stocks de fourrages. Les rendements en foin (4,5 à plus de 5 t Ms/ha) et ensilage/enrubannage sont bons

(2,5 à 4 Tms/ha par coupe). Sur les prairies, luzerne et trèfles fauchés précocement, deux voire trois coupes ont été réalisées avec de bons rendements sur les deux premières coupes. Les quelques dernières précipitations vont peut être donner lieu à des fauches de regain et de méteil d'été, mais avec des rendements faibles autour d'une tonne de Ms/ha.s.



**Prairie naturelle desséchée le 2 septembre.**

Les ensilages de maïs, qui ont démarré début septembre, affichent des rendements en baisse de 30 % en moyenne sur le département avec des zones géographiques plus impactées avec des baisses de rendement de l'ordre de 40 à 50 %. Les premiers cubages de silos font apparaître d'importantes disparités de rendement de 5 à 11 Tms/ha (11 Tms/ha étant le rendement moyen en année favorable). Il n'y a quasiment aucun stock de report de l'année 2018 et l'affouragement au parc a déjà débuté au mois de juin.

Le plus urgent est la réalisation de bilan fourrager dès maintenant pour pouvoir faire un état des lieux, anticiper la répartition des différents stocks suivant les catégories d'animaux et d'éventuels achats de coproduits ou autres fourrages disponibles. Tout achat devra être raisonné suivant son prix et ses valeurs alimentaires. Un tri

d'animaux improductifs dans les troupeaux devra également être réalisé.

Une réflexion système s'impose. Les surfaces fourragères doivent être augmentées sur le prochain assolement. De nombreuses solutions existent, il est important de ne pas mettre tous ses œufs dans le même panier



**Maïs ensilage irrégulier en situation de stress hydrique le 27 août.**

(plus de prairies temporaires, semis de luzerne, maïs, implantation de méteil d'hiver...).

Le Rami Fourrager, un outil pédagogique connu par certains d'entre vous permet une réflexion en groupe sur le système fourrager des éleveurs. Il est utilisé notamment en formation collective et permet de simuler des évolutions de système. Cet outil permet aussi de tester de nouvelles pratiques avant de les appliquer concrètement en exploitation pour faire face au changement de conditions climatiques.

**Arnaud GRESSET, Responsable d'équipe conseil lait et expert nutrition**

Chambre d'agriculture de la Moselle  
Service élevage  
Tél. 03 87 66 12 45  
arnaud.gresset@moselle.chambagri.fr  
Bourses aux fourrages mis en place par la Chambre d'agriculture de la Moselle :  
<https://www.facebook.com/groups/1387065854782891/>

### INNOV'ACTION SUR L'AGRICULTURE DE CONSERVATION

**Mardi 17 septembre à 14h. Entrée libre à Fresnes en Saulnois**

Au programme : conférence (Antonio Pereira), démo de semoirs Sp par les concessionnaires et agriculteurs du secteur, essais couverts végétaux, colzas associés, stand avec présentations techniques et échanges avec les conseillers en agronomie de la CA 57.

Comité de rédaction du 13/09/19 : X. Lerond, Président ; M. Cordel, Vice-Présidente, D. Strogier, Directeur ; C. Marconnet, M. Morhain, C. Rettel, Y. Bozec, A. Gresset, I. Robillard, A. Touchot.