

Dissertation : La construction sur le terrain d'autrui.

Par **Windgassen**, le **24/05/2012** à **13:33**

Bonjour à tous ! Je suis nouveau sur le forum, alors enchanté de faire votre connaissance !

Voici les résultats de mes travaux sur le sujet de dissertation dont j'ai inscrit l'intitulé dans l'objet de mon post : La construction sur le terrain d'autrui.

J'ai besoin de vos conseils. Voilà les grands axes de mon plan que j'aimerais traité :

I. Autrui limité dans son droit de construction.

A) La théorie prétorienne de l'abus de droit - un rempart à l'intention de nuire d'autrui incarné par la limite à la construction sur son propre terrain.

B) La théorie du trouble anormal du voisinage - une limite à la construction de l'autre sur son propre terrain.

II. Le tiers construit sur le terrain de l'autre : entre moyen de défense du propriétaire du terrain et obligations.

A) Le propriétaire du terrain est protégé par le droit contre les constructions d'un tiers sur sa propriété (droit d'accession et jurisprudence sur les épiètements).

B) Le propriétaire du terrain peut toutefois être contraint de supporter la construction d'autrui sur son terrain (expropriation visée à l'article 545 pour l'installation d'un lampadaire pour l'éclairage public par exemple, construction temporaire d'un échaffaudage dans le cadre de la théorie du tour d'échelle, copropriété conventionnelle entre le constructeur et le propriétaire, construction d'une servitude de passage prévue à l'article 646).

Que pensez-vous de ce plan ? J'ai regardé les corrigés proposés sur internet, aucun ne traite du cas où "autrui" construit sur son propre terrain et risque de me gêner (arrêt Clément-Bayard par exemple, ou construction d'une fausse cheminée pour empêcher le soleil de percer chez le voisin). Ma première partie est-elle hors sujet ? Ne faut-il entendre dans le sujet que le seul cas où un tiers construit sur la propriété de l'autre ?

Merci d'avance pour vos réponses !

A bientôt

Par **Camille**, le **24/05/2012** à **14:42**

Bonjour,

Pour moi, effectivement, le A (construction sur son propre terrain, gênante pour autrui) n'est pas le sujet.

Mais, quand je lis "construction sur le terrain d'autrui", je pense automatiquement aux 553 à 555 C.Civ.

Par **Yn**, le **24/05/2012** à **15:34**

Salut,

Tu as de bonnes idées, mais ton plan est maladroit. Si je compare ton I. et ton II., en lisant le I. Autrui limité dans son droit de construction, je m'attends à trouver en II. la liberté qui lui est octroyée, et tu nous donnes un titre assez incompréhensible.

Tes I-A. et I-B. sont totalement hors sujet, j'y reviendrai plus bas. Le II. contient de bonnes idées qu'il faut organiser.

Tu peux attaquer cette dissertation sous de nombreux angles, mais je pense qu'un plan type : principe/limite s'applique parfaitement.

I. La construction sur le terrain d'autrui : la protection de principe du propriétaire

Dans cette partie, tu peux notamment parler de la construction opérée de bonne ou mauvaise foi, par une personne privée ou publique et des effets générés par ces situations.

Par ailleurs, parler du caractère exclusif de la propriété et de la protection accordée au propriétaire, notamment le très intéressant arrêt Cas., 1ère, 18 oct. 2006 qui indique que l'exercice du droit de la propriété ne peut dégénérer en abus.

II. Les limites de la protection accordée au propriétaire

Le propriétaire n'est pas intouchable, il y a des situations dans laquelle la construction réalisée sur le terrain d'autrui peut demeurer, le propriétaire bénéficie des art. 554 et 555 C. civ., mais peut parfois être contraint de verser une indemnité à cause de la plus-value apportée (tu as de la jurisprudence sur la date retenue pour le calcul de cette plus-value).

Bref, organise un peu ton plan et tu devrais arriver à faire un travail correct.

Je suis d'accord avec *Camille*, l'abus de droit n'a rien à faire ici, on parle de la construction sur le terrain d'autrui, l'abus de droit concerne un propriétaire qui abuse de son droit sur son terrain.

Idem, les troubles anormaux de voisinage ne concernent pas ton sujet : il s'agit là encore d'un abus d'un propriétaire sur son terrain, ou par son activité, qui génère un trouble au voisinage.

Autrui n'entre pas en jeu.

Si tu veux creuser un peu, tu peux également aller voir :

- La construction sur le terrain d'autrui et les baux ordinaire et emphytéotique
- La construction par un usufruitier
- La construction réalisée par un époux (et éventuellement le divorce)
- La succession d'un tiers qui a construit sur le terrain d'autrui

Attention, ce sont peut-être des situations un peu délicates à appréhender en L1.

N'hésite pas si tu as des questions.

Par **Windgassen**, le **24/05/2012 à 16:22**

J'ai mal présenté mon plan...

Voici une partie de mon introduction qui vous permettra de mieux comprendre mon orientation :

Le mot autrui est déterminant : en effet, il engage un lien social. Je dis autrui car je définis un tiers par rapport à moi-même. Le lien social est évident, et le droit civil français y est largement empreint. Comment s'exprime donc le lien social autour de la construction sur le terrain d'autrui ? Il y a en fait deux possibilités : ou bien la construction sur le terrain d'autrui est l'oeuvre d'autrui en personne, ou bien elle est l'oeuvre d'un tiers, que ce soit une personne privée, publique ou morale. C'est donc là que se pose un problème : puisque le droit a une finalité social, il doit permettre à tous l'exercice de ses droits et pour cela, il doit nécessairement limiter chacun d'eux pour que les droits coexistent. Notre problème est donc de savoir comment s'organisent les droits de tous autour de la construction sur le terrain d'autrui, que cette construction soit l'oeuvre d'autrui ou l'oeuvre d'un tiers sur le terrain d'autrui.

I. Autrui est limité dans son droit de construction, même si la construction est sur son propre terrain.

A) La construction sur le terrain d'autrui par autrui doit prendre en compte le voisinage. La construction sur le terrain d'autrui par lui-même ne doit par exemple pas gêner le voisinage. C'est ainsi que s'est théorisé l'abus de droit en jurisprudence : le propriétaire, quoi qu'il ait un pouvoir absolu a priori d'après l'article 544, doit rester dans les limites posées par la théorie d'abus de droit pour construire sur son propre terrain.

B) le trouble anormal du voisinage.

Même raisonnement qu'au-dessus : autrui est limité dans son droit de construire sur son propre terrain : sa construction ne doit pas gêner le voisinage proche qui peut l'assigner en cas de troubles anormaux dus à la construction d'autrui sur son propre terrain.

II. Le constructeur différent du propriétaire du terrain : entre moyens de défense du propriétaire et obligations.

A) Moyens de défense : le propriétaire du terrain peut s'opposer à la construction d'un tiers

sur son terrain.

Article 545 : personne ne peut empiéter totalement sur le terrain du propriétaire.

Jurisprudence : l'empiètement, qu'il soit grand ou minime, est de toute façon voué à la démolition. C'est l'expression de l'absoluité du droit de propriété.

Art 553 : toutes les constructions sur le terrain du propriétaire sont présumées être de sa propriété.

Art 555 : le propriétaire a le choix en fonction de la bonne ou mauvaise foi du constructeur de conserver ou non la construction (en cas de démolition, même si le constructeur est de mauvaise foi, il faut une indemnisation).

B) Les obligations du propriétaire.

Ces obligations d'expropriation peuvent être soit conventionnelles (convention de copropriété entre le propriétaire du terrain et celui de la construction), soit légale (expropriation pour l'intérêt général ==> la servitude pour les lampadaires pour l'éclairage public ; la servitude de passage pour celui qui n'a pas accès à la voie publique) ou soit prétorienne (la construction d'un échafaudage dans le cadre d'un tour d'échelle ou encore dans le cadre d'une tour commune).

Par **Camille**, le **24/05/2012** à **16:53**

Bonjour,

Non. "Construction sur le terrain d'autrui" veut textuellement dire "construction sur un terrain qui ne vous appartient pas" (puisqu'il appartient à cet "autrui"). On ne s'occupe donc pas du cas de cet "autrui" qui construirait sur son propre terrain, bien évidemment.

Ou, si on préfère se placer dans la position du propriétaire, "construction sur MON terrain par quelqu'un qui n'est pas le propriétaire, donc pas MOI". Ce quelqu'un est bien un "autrui" vis-à-vis du propriétaire en titre.

Par **Windgassen**, le **24/05/2012** à **17:28**

Je ne comprends pas votre affirmation : la construction sur le terrain d'autrui peut très bien se référer à la construction d'autrui !

C'est comme si je disais dans la rue : regarde cabane sur le terrain du voisin !

Je sous entends : regarde la cabane sur le terrain d'autrui, ou encore : regarde la construction sur le terrain d'autrui !

Par **Windgassen**, le **24/05/2012** à **17:31**

Or, la cabane peut très bien être la construction d'autrui ; et elle peut d'autant plus m'intéresser qu'elle risque de se casser la figure sur ma propriété par exemple... D'où mon I !

Par **Yn**, le **24/05/2012** à **17:43**

Non, tu n'as pas compris. La construction sur le terrain d'autrui ne veut pas dire la construction d'autrui.

Tu mélanges complètement construction sur le terrain d'autrui et la construction d'autrui sur un terrain. C'est totalement différent.

Ta dissertation vise une situation où X est propriétaire et Y vient construire sur le terrain X.

Ton I. est donc hors sujet comme je l'ai indiqué dans mon précédent message.

Par **Windgassen**, le **24/05/2012** à **18:14**

La construction d'autrui sur son terrain est bien une construction sur le terrain d'autrui du point de vue d'un tiers pourtant.

Voyez ce que je veux dire : je suis confronté à un terrain qui n'est pas miens. C'est donc le terrain d'autrui.

Le propriétaire est donc pour moi autrui, comprenez-vous ?

Admettons maintenant que ce propriétaire a construit une maison. Cette maison est une construction, vous êtes d'accord ?

De mon côté donc, la maison est bien une construction sur le terrain d'autrui !

C'est ainsi que je peux construire le plan suivant :

I. La construction sur le terrain d'autrui m'intéresse en ce qu'elle peut me gêner (je peux faire une dénonciation de nouvelle œuvre par exemple si la maison du voisin risque de s'effondrer sur la mienne)

II. Du point de vue du propriétaire, la construction par un tiers entraîne les mécanismes du droit d'accession.

Dans mon I, la construction est un fait du propriétaire et je l'emploie comme nom commun (la maison du voisin est une construction qui a pour caractéristique d'être pour moi une construction sur le terrain d'un autre).

Dans mon II, la construction est un fait d'un tiers, et je l'emploie comme verbe dissimulé (la

construction dans le sens "le fait de construire" sur le terrain d'autrui).

La construction est polysémique

Par **Yn**, le **24/05/2012 à 18:51**

Non, tu es encore à côté. Tu mélanges toujours deux choses :

- La construction d'autrui sur un terrain : X va construire soit sur son terrain, soit sur un terrain qui n'appartient à personne

- La construction sur le terrain d'autrui : X va construire soit sur un terrain qui n'est pas à lui

[citation]Dans mon I, la construction est un fait du propriétaire et je l'emploie comme nom commun[/citation]

Non, la construction est le fait d'un tiers qui construit sur un terrain qu'il ne possède pas.

Il ne faut pas analyser les troubles que X peut potentiellement causer à ses voisins en construisant mais les troubles qu'il va poser à Y, propriétaire du terrain.

Si j'étais toi, j'éviterai vivement ton plan, tu vas te faire allumer.

P.-S. : et une construction n'a rien de polysémique.

Par **Windgassen**, le **24/05/2012 à 19:00**

Je crois que vous n'avez pas encore compris ma réflexion.

J'emploie le mot construction pour édifice dans mon grand I.

Dans mon grand II, j'emploie le mot construction pour le fait de construire.

C'est toute la polysémie du mot construction : une construction peut être un édifice en même temps que le fait de construire.

Ainsi, dans mon grand I, plutôt que de dire "construction sur le terrain d'autrui", je pourrais tout à fait dire : "l'édifice sur le terrain d'autrui".

Ainsi, en gros, mon plan est :

1. L'édifice sur le terrain d'autrui
2. Le fait de construire sur le terrain d'autrui.

Le mot construire n'a pas ici le même sens dans le I et le II...

Comprenez-vous ma pensée ? Tout est dans la diversité de sens du mot construction !

Par **Windgassen**, le **24/05/2012** à **19:04**

Je suis étonné de vous lire : la construction n'est pas polysémique.

On m'avais pourtant appris en prépa qu'un sujet de dissertation prenait son intérêt dans la polysémie et les possibilités auxquelles elle donnait lieu...

Par **Yn**, le **24/05/2012** à **23:31**

Je comprends bien ton raisonnement, mais il n'est pas rigoureux : assimiler construction sur le terrain d'autrui et construction d'autrui sur le terrain d'autrui ne tient pas.

D'ailleurs, si tu avais lu la jurisprudence sous l'art. 555 C. civ., tu aurais constaté que la construction sur le terrain d'autrui vise uniquement le cas où X a construit sur le terrain d'Y.

Le vocabulaire du droit n'est pas celui d'une prépa (littéraire, je suppose), la dissertation juridique se limite simplement à construire un plan répondant au sujet posé et des arguments techniques appuyant le propos.

Par **Camille**, le **25/05/2012** à **08:53**

Bonjour,

[citation]Comprenez-vous ma pensée ? Tout est dans la diversité de sens du mot construction !

[/citation]

Oui, oui, sauf que ce n'est pas votre pensée qu'il faut comprendre mais celle du législateur.

Or, le législateur ne fait pas de distinction entre un édifice déjà construit et un édifice en cours de construction.

Sauf en matière d'antériorité, bien sûr.

De toute façon, dès lors qu'il y a un édifice construit, il y a forcément eu l'intention de le construire à un moment donné.

Et, comme le dit Yn, dans l'expression "*construire sur le terrain d'autrui*", on se place dans le cas où X construit sur le terrain de Y (ou alors dans le cas où Y construit sur le terrain de X) et non pas dans le cas où X construit sur son propre terrain ou dans le cas où Y construit sur son propre terrain.

En droit, on peut toujours envisager d'appeler un chat un chien. Mais, dans ce cas, il ne faut pas s'étonner que ce chien fasse "miaou"...

[smile4]

Par **Windgassen**, le **25/05/2012** à **12:21**

Oui, je comprends ce que vous dites... Mon intention n'était pas de travestir le sujet ; mais je crains qu'il faudrait envisager le sujet univoquement... J'y ai vu plusieurs sens, mais on ne comprendra pas mon raisonnement je crois...

Pourtant Ca me semble très naturel...

Par **Windgassen**, le **25/05/2012** à **12:26**

Mais quand même, tout dépend du point de vue sur lequel on se place...

Du point de vue d'un quidam, le sujet peut être une constatation : il y a une construction sur le terrain d'autrui, peut-il dire. Et cette construction peut être celle du propriétaire lui-même, ce qui est d'ailleurs présumé à l'article 553 ! Qu'en pensez-vous ?

Pour le reste on est d'accord, il est clair qu'il faut envisager le cas où X construit sur le terrain d'Y ! D'ailleurs je l'ai traité dans ma partie II, trouvez-vous ma partie complète à ce sujet ?

Merci pour vos avis !

Par **Camille**, le **25/05/2012** à **13:03**

Bonjour,

[citation]Du point de vue d'un quidam, le sujet peut être une constatation : il y a une construction sur le terrain d'autrui, peut-il dire. Et cette construction peut être celle du propriétaire lui-même, ce qui est d'ailleurs présumé à l'article 553 ! Qu'en pensez-vous ?

[/citation]

Ben oui. Il doit même, en tant que "quidam", le présumer. Il doit nécessairement considérer que cette construction est celle du propriétaire et non pas d'un "autrui" qui y aurait construit. Donc, le point de vue de votre quidam, en droit positif, on s'en tape comme de l'an quarante. Il n'a - à ce titre - aucun droit ni sur le terrain ni sur la construction. En conclusion, inutile de discuter - en droit - de la position/opinion/vision dudit quidam.

Seules les opinions, éventuellement divergentes, du propriétaire du terrain et de l'autrui qui aurait construit sur le terrain dudit propriétaire entrent en jeu dans cette affaire.

Par **Windgassen**, le **25/05/2012** à **13:25**

Je n'ai jamais dit que le quidam pensait qu'autrui avait construit sur le terrain du propriétaire !

Je dis juste que pour le quidam, le propriétaire est autrui (si là vous me dites non, alors vous croyez à la possibilité qu'une personne puisse exister en double !...).

Pour le quidam donc, le propriétaire est autrui.
La maison du propriétaire est bien sa construction.

Du point de vue du quidam donc, la maison est une construction !
Or, cette construction, elle est sur le terrain du propriétaire qui est autrui pour le quidam !
Donc la maison est, Du point de vue du quidam, une construction sur le terrain d'autrui !

Vous pensez, vous, que je dis que la construction est d'autrui sur le terrain d'autrui, alors que pas du tout !

En tant que voisin, le quidam est intéressé par ce que construit autrui : c'est la théorie d'abus de droit et de troubles anormaux du voisinage voire la dénonciation de nouvelle oeuvre !

Par **Windgassen**, le **25/05/2012** à **13:36**

Soyons mathématiques pour comprendre.
La construction sur le terrain d'autrui. Appelons X autrui.

Le sujet devient ; la construction sur le terrain de X.

Prenons un tiers qu'on appelle A.

A est voisin de X. Donc X est pour A autrui !
Pour A, la maison de X n'est pas sur son terrain, puisqu'elle est la propriété de X. La maison est une construction.

DONC on peut traduire par : pour A, la construction de X n'est pas sur le terrain de A mais sur le terrain de X.

Donc pour A, la construction est sur le terrain de X.

Remplacez à présent X par son nom : autrui.

On a donc : pour A, "la construction est sur le terrain d'autrui." (On retrouve ici le sujet).

D'autre part, reprenons X. X voit A construire une cabane sur le terrain de X.

Donc A construit sur le terrain de X.

Donc il y a construction sur le terrain de X.

Il y a construction sur le terrain d'autrui (de la part de A)

Vous voyez bien là les deux possibilités d'interprétation du sujet.

Par **Camille**, le **25/05/2012** à **13:41**

Re,

[citation]En tant que voisin, le quidam est intéressé par ce que construit autrui : c'est la théorie d'abus de droit et de troubles anormaux du voisinage voire la dénonciation de nouvelle oeuvre ![/citation]

Ben alors, allez-y, partez là-dessus et revenez nous dire ce qu'en a pensé votre correcteur...

[citation] Prenons un tiers qu'on appelle A.

[/citation]

Faut-il vous répéter qu'en matière de "construction sur le terrain d'autrui", on se fout éperdument d'un tiers ?

[smile31]

Par **Windgassen**, le **25/05/2012 à 13:59**

Vous n'avez pas suivi mon raisonnement. Une dissertation, c'est une discussion sur un sujet. Il faut le problématiser, et y envisager tous ses aspects.

Pourquoi prendre le parti de ne voir le sujet qu'à l'aune d'un propriétaire lésé par la construction d'un autre ?

Sinon, le sujet aurait été : la construction d'autrui sur mon terrain.

Et non pas : la construction sur le terrain d'autrui.

Si j'ai pris cette orientation, c'est précisément parce que l'on m'a incité à poursuivre dans cette voie.

Je reprends, et démontrez moi que ce que j'écris est faux : une construction a forcément un auteur. Il y a deux solutions : ou la construction est l'oeuvre de son propriétaire (ce qu'on présume à l'article 553), ou l'oeuvre d'un autre. Est-ce faux ?

Autrui, c'est l'autre. L'autre, c'est celui qui n'est pas moi. Est-ce faux ?

Il y a donc un lien : il n'y a pas d'autrui sans tiers. Il y a autrui que si il y a pluralité de personne. Si vous êtes seul au monde il n'y aura pas d'autrui.

Donc il n'y a d'autrui que parce que je peux, moi, dire que l'homme en face de moi n'est pas moi. Est-ce faux ?

Donc parler d'autrui revient à ne pas parler de soi.

Je reprends le sujet : la construction sur le terrain d'autrui.

Il s'agit de parler d'un terrain qui n'est pas le miens. Est-ce faux ?

Donc je vais parler d'un terrain qui n'est pas le miens. ET donc là je suis un TIERS par rapport au propriétaire du terrain. Est-ce faux ?

Or, la construction, on l'a vu, peut être soit l'oeuvre du propriétaire ou soit l'oeuvre d'un autre.

Comme le propriétaire est pour moi autrui, "la construction sur le terrain d'autrui" peut donc être la construction du propriétaire lui-même sur son terrain qui pour moi est autrui. Est-ce faux ?

Enfin, puisque la construction peut AUSSI être le fait d'un autre que le propriétaire, la construction sur le terrain du propriétaire peut être celle de quelqu'un d'autre que le

propriétaire. Est-ce faux ?

Par conséquent, je peux dire que la construction sur le terrain d'autrui (le propriétaire pour moi) n'est pas l'oeuvre du propriétaire du terrain. Et là on est dans l'hypothèse que X construit sur le terrain de Y.