

LEXIFRANCE

LES CONSTRUCTIONS SUR LE SOL D'AUTRUI

Construire, planter ou aménager sur le sol appartenant à quelqu'un d'autre est une pratique très répandue, surtout dans le secteur agricole.

Le couple fonds-tréfonds est physiquement indivisible dès lors qu'hors de son support (la terre), toute construction est inconcevable. A ce constat s'oppose celui de la cohabitation permanente de ces deux éléments dissemblables : la terre est un bien perpétuel, alors que les constructions ou les plantations ont une durée de vie limitée.

Pourtant, le Code civil permet que ces deux éléments puissent être la propriété de deux personnes différentes, autorisant ainsi une dissociation juridique de la propriété.

Si cette dissociation du fonds et du tréfonds est indolore au moment où elle s'opère, ce n'est plus le cas plus tard lorsque surgit, par exemple, une mésentente, un décès, une cessation d'activité, une dissolution de société. Apparaissent alors les méfaits de la fiction qui consiste à prétendre autonomes des immeubles siamois.

Ici, le propriétaire du sous-sol mesure qu'il a été entièrement dépouillé au profit du titulaire du droit de superficie. Là, le preneur constate qu'obligation lui est faite, en fin de bail, de restituer en l'état les améliorations apportées au bien loué avec pour seule compensation une indemnité sans commune mesure avec la perte subie.

Dès lors, un encadrement en conseil, aussi complet que possible, prend davantage l'allure d'une véritable nécessité.

Au travers d'une approche pluridisciplinaire, ce stage a pour objectifs :

- de mettre en lumière les mécanismes juridiques spécifiques au droit de propriété des biens immobiliers,
- de mesurer les impacts de tel ou tel choix,
- d'apporter des solutions concrètes aux problèmes exposés par les participants.

- **Le transfert de l'exploitation avec le maintien de la dissociation fonds-tréfonds**

Une liberté contractuelle encadrée par le statut du fermage (la date de l'accession à la propriété, le maintien conventionnel du droit de propriété au profit du fermier)
Les constructions et plantations isolées de leur sol (les conséquences sur le droit d'apport, les conséquences sur le droit d'amortir)

- **Le rétablissement de l'unité fonds-tréfonds**

La réunion du fonds et de tréfonds (le rétablissement de l'unité sur le terrain des relations bailleur-preneur, le rétablissement de l'unité *a posteriori*)
Les conséquences fiscales du rétablissement de l'unité fonds-tréfonds