

Conflit usufruitier/nu-propiétaire

Par **Djib**, le 11/08/2006 à 13:57

Bonjour,

J'ai le problème suivant à vous soumettre :

- Maman est usufruitière d'une maison
- Fiston est nu-propiétaire suite au décès de Papa...

Situation classique jusque là...

Maman souhaite édifier une clôture sur une partie de la propriété...

A priori, c'est à la charge du fiston (nu-prop), cependant, il n'est pas d'accord...

Maman peut-elle édifier la clôture à sa charge? Doit-elle demander une autorisation au fiston?

Djib

Par **Camille**, le 11/08/2006 à 14:14

Bonjour,

Bref, si je comprends bien, le fiston n'est pas contre l'édification de la clôture, sauf qu'il ne veut sortir les piquillons pour...

Mais Maman est prête à les sortir.

Logiquement, il vaut mieux qu'elle ait un accord écrit du fiston, histoire d'éviter les éventuelles futures "embrouilles"...

Officiellement, elle n'a qu'un droit d'usage, mais pas celui de modifier la propriété.

Après, une fois le document dans la poche, elle fait ce qu'elle veut.

PS: ce qui m'étonne toujours, c'est que des familles se croient obligées d'en arriver jusque là pour si peu... parce que je suppose que Maman n'envisage pas la barrière que pour se faire plaisir ou que pour le plaisir de faire sortir sa galette au fiston...

Par **Djib**, le 11/08/2006 à 14:28

Merci pour la réponse, voici les précisions...

Maman veut se clore avec un voisin qui est l'ami du Fiston, mais c'est la guerre entre Maman et Fiston...

donc comme le dit l'adage "l'ami (voisin) de mon ennemi (fiston) est mon ennemi".

Donc ce n'est pas une question de maille... c'est un question de connerie humaine et conflit de voisinage...

Donc Maman (usufruitière) a-t-elle le droit de faire la clôture sans l'accord de Fiston (nu-proprétaire)?

y-a-t-il des textes aticles du cciv... merci

Par **Camille**, le **12/08/2006** à **07:07**

Bonjour,

D'autres plus pointus que moi vous répondront sûrement.

Déjà,

Article 599 Code Civil

Le propriétaire ne peut, par son fait, ni de quelque manière que ce soit, nuire aux droits de l'usufruitier.

De son côté, l'usufruitier ne peut, à la cessation de l'usufruit, [b:2wakb1tz]réclamer aucune indemnité pour les améliorations qu'il prétendrait avoir faites[/b:2wakb1tz], encore que la valeur de la chose en fût augmentée.

Il peut cependant, ou ses héritiers, enlever les glaces, tableaux et autres ornements qu'il aurait fait placer, mais à la charge de rétablir les lieux dans leur premier état.

laisse supposer que l'usufruitier peut apporter des améliorations sans se préoccuper de l'avis du nu-proprétaire.

Par **Djib**, le **12/08/2006** à **07:58**

Merci Camille,

Je suis entièrement d'accord avec toi, cependant, la réalisation de gros oeuvres, murs et clôtures notamment sont à la charge du nu-proprétaire (art. 606 cciv.). Cela implique t-il que l'usufruitier peut réaliser un mur sans l'accord du nu propriétaire? à priori oui mais il ne faut pas que ce soit un nouveau bâti (accollé ou non accollé à l'existant, je ne sais pas). Alors, qu'en est-il de la création d'un clôture? Et est ce que si l'usufruitier paye de sa poche et fait réaliser des travaux (qui n'ont pas un caractère vitale dans l'entretien du bien) qui sont théoriquement à la charge du nu proprétaire, l'usufruitier peut se passer d'une autorisation et aller à l'encontre du nu-proprétaire??

Avec le Cciv je ne trouve pas grand chose, mais il me semble qu'un accord soit nécessaire...

Y a t'il une jurisprudence ou une interprétation bien dissimulée....

Merci par avance...

Par **Olivier**, le **13/08/2006** à **23:05**

moi j'appliquerais les règles de la construction sur terrain d'autrui mais ça peut paraître stupide...

Il suffit de se demander qui de l'usufruitier ou du nu-propiétaire a le droit d'édifier la clôture...
Donc à savoir s'il s'agit d'un acte d'administration ou de disposition.

Je dirais qu'il s'agit d'une amélioration qui participe de l'usage de la chose et donc un acte d'administration qui peut à ce titre être réalisé par l'usufruitier sans pouvoir obtenir indemnisation de la part du nu-propiétaire en cas d'opposition de celui-ci.

Par **germier**, le **14/08/2006** à **09:41**

Et pourquoi ne pas laisser Maman se cloturer???

Par **Djib**, le **14/08/2006** à **10:12**

Il y a un chemin, qui est utilisé par les 4 voisins... pour accéder à leur propriété respective
Fiston est le premier sur ce chemin...

Maman est troisième et le voisin avec lequel maman veut se cloturer est quatrième... Maman veut mettre une clôture et un portail sur le chemin. (histoire de gêner le voisin). A priori, elle ne veut pas l'empêcher de passer (il n'y a de servitudes de passage dans les actes, mais le passage est utilisé par tous les voisins pour se rendre chez eux). Pour le voisin du bout (4ème) il est enclavé (pas de desserte sur le domaine public) le propriétaire de l'époque s'est enclavé (il y a de nombreuses années).

Je ne cherche pas à savoir si il est possible d'invoquer une servitude, mais si maman(usufruitière) a le droit de dresser une clôture+portail sans l'avis de fiston (nu-propiétaire)...

Par **Camille**, le **14/08/2006** à **13:02**

Bonjour,

Indépendamment du fait que, vu comme ça, je ne sois pas certain que l'idée de Maman soit une bonne idée, moi quand je lis :

Article 599 Code Civil

Le propriétaire ne peut, par son fait, ni de quelque manière que ce soit, nuire aux droits de l'usufruitier.

De son côté, l'usufruitier ne peut, à la cessation de l'usufruit, réclamer aucune indemnité pour les améliorations qu'il prétendrait avoir faites, [b:279uso7]encore que la valeur de la chose en

fût augmentée[/b:279uso7j].

j'en conclus que les améliorations en question peuvent concerner le gros oeuvre, en tout cas, tous travaux pouvant augmenter la valeur du bien, donc concernant de fait la nue-propriété.

Or, cet article ne pourrait exister si c'était interdit ou ne pourrait exister sous cette rédaction s'il fallait obtenir l'autorisation préalable du nu-propriété : "qu'il prétendrait avoir faites" sous-entend bien que le nu-propriété pourrait ne pas en avoir eu connaissance.

Par **Djib**, le **14/08/2006** à **13:29**

Salut Camille,

Ta lecture me parait bonne, même si elle n'est pas faite pour arranger les conflits de voisinage... je suis toujours en attente de plus de confirmation ou infirmation.

Djib

Par **Camille**, le **15/08/2006** à **17:06**

Bonjour,

[quote="Djib":mqkwo9u]

elle n'est pas faite pour arranger les conflits de voisinage...

[/quote:mqkwo9u]

C'est bien pour ça que je me suis sobrement abstenu de suggérer la solution du camion de gravats, de la tranchée pratiquée au motoculteur, du piège à éléphants, qui réglait le problème de la nue-propriété, mais qui n'auraient sûrement pas amélioré les relations de voisinage...