

Image not found or type unknown



Usfruitier et validité d'accord amiable sur un bornage

Par **Ales**, le **23/02/2015** à **19:55**

Bonjour,

J'aurais une question très précise que j'aimerais vous poser. Je voudrais savoir si un usufruitier peut valablement signer un accord amiable pour le bornage d'une parcelle ? Ou si uniquement la signature du nu-propriétaire est valable.

Merci beaucoup !

Par **aguesseau**, le **23/02/2015** à **20:27**

bjr,

un usufruitier n'est pas propriétaire du bien, il n'en a que l'usage et les fruits.

donc à ce titre, il n'a pas, à mon avis, le pouvoir de signer un bornage.

cdt

Par **Ales**, le **25/02/2015** à **16:35**

J'ai cherché sur Dalloz (je suis compétent en droit mais ça c'est pas du tout ma spécialité) et je trouve plus ou moins les 2 réponses, mais aucun texte ou jurisprudence précise sur les règles de capacité en cette matière !

Par **moisse**, le **25/02/2015** à **19:15**

La signature du bornage amiable constitue un acte de disposition du patrimoine (acte administratif) et ne peut, à ce titre, que dépendre du propriétaire du fonds.

On pourrait en tirant sur les cheveux, admettre que l'acceptation ne vaut que du vivant de l'usufruitier.

Mais j'hésiterai à faire prospérer cette prétention surtout si l'usufruitier est un tant soit peu agé.

Par **Ales**, le **25/02/2015** à **19:24**

Merci beaucoup Moisse, en fait cela m'arrangerait que la signature de la personne disposant de l'usufruit ne soit pas valable... Auriez vous un article ou une jurisprudence en poche qui va dans ce sens précis ? Car si je dois contester je préfère avoir quelque chose à opposer de concret.

http://www.cheuvreux-notaires.fr/infos-juridiques/fiches-pratiques/droit-immobilier/fichespratiques_di_bornage_cheuvreux-notaires_11042013.pdf

Ici par exemple je lis que les personnes disposant d'un droit réel y sont aussi "habilités" donc le propriétaire peut avoir accordé ce pouvoir à l'usufruitier. Par quel moyen peut-on savoir si l'usufruitier a bel et bien été habilité (mandaté surement) ?

Merci beaucoup

Par **moisse**, le **26/02/2015** à **09:26**

Bonjour,

La possession d'un mandat est étrangère à la qualité d'usufruitier. Si ce dernier est effectivement porteur d'un mandat lui permettant de souscrire des actes de disposition, tous ceux établis dans ce cadre seront valides.

Mais ce n'est pas de cela dont nous parlons.

Il s'agit de savoir si un usufruitier peut valablement valider un bornage amiable.

Une excellente étude sur le sujet ici :

http://www.cabinetmedori.fr/index.php?option=com_content&task=view&id=43&Itemid=33

D'où il ressort:

==

2. CONDITIONS RELATIVES AUX PERSONNES

Le pouvoir d'exercer l'action en bornage dépend du caractère que l'on reconnaît à cette dernière.

Si la ligne séparative des deux fonds est certaine et incontestée, l'action en bornage a uniquement pour objet la plantation de bornes ; elle constitue alors un acte d'administration permis à tous ceux qui ont capacité pour administrer leurs propres biens ou pouvoir d'administration des biens d'autrui.

Si au contraire, la ligne séparative est incertaine ou contestée, l'action a dès lors pour but de déterminer l'assiette de la propriété des fonds en présence et peut conduire à modifier leur

contenance ; l'action revêt donc le caractère d'un acte de disposition'.

Lorsque l'on étudie la capacité nécessaire pour agir en matière de bornage, cette distinction de caractère de l'action est une fois de plus primordiale.

Dans la mesure où les limites ne sont pas connues, il est difficile de savoir, lors de l'introduction de la demande, qu'aucune contestation ne s'élèvera. Le titulaire de l'action a donc tout intérêt à se munir des habilitations requises pour les actes de disposition.

2.1. QUALITE NECESSAIRE POUR AGIR

2.1.1. Propriétaire

en bornage peut être initiée par "tout propriétaire". Cependant, la doctrine et la jurisprudence admettent que l'opération de bornage soit requise par de nombreux titulaires d'un droit réel sur le fonds.

Le nu-propriétaire, dépourvu provisoirement de "l'usus et du fructus" de son bien, conserve les autres prérogatives du propriétaire à condition de ne pas nuire à l'usufruitier. Il peut donc intenter l'action en bornage en mettant en cause l'usufruitier afin que le bornage produise ses effets à l'égard de ce dernier.

2.1.2. Usufruitier

Si le bornage judiciaire est considéré par les auteurs de la doctrine comme un acte d'administration, le bornage amiable peut être considéré, nous l'avons vu, comme un acte de disposition s'il débouche sur une transaction pour définir une limite incertaine ou s'il amène une modification de la contenance. Cette distinction "bornage, acte d'administration" et "bornage, acte de disposition" devrait commander la solution lorsqu'il s'agit de savoir si l'usufruitier peut procéder au bornage. Dans le premier cas, l'usufruitier pourrait procéder au bornage ; dans le second cas, cette action devrait lui être refusée.

Si dans la plupart des faits le bornage peut-être demandé par l'usufruitier, il y a lieu de préciser que l'opération est inopposable au nu-propriétaire qui n'y serait pas intervenu'.

==