

VRAI OU FAUX

Si l'affirmation proposée est fausse, veuillez préciser pourquoi.

- 1- Un usufruit peut porter sur un bien meuble ou immeuble

Justification : Vrai

- 2- À la mort de l'usufruitier, son droit d'usufruit est légué à ses héritiers qui pourront continuer à l'exercer jusqu'à la fin de son terme.

Justification : Faux.

L'usufruit prend fin avec la mort de l'usufruitier. Ce droit ne peut être légué aux héritiers de l'usufruitier même si l'usufruit n'est pas terminé.

- 3- Si pendant l'usufruit, des réparations majeures au bien doivent être effectuées, l'usufruitier peut forcer le nu-propiétaire à les effectuer immédiatement.

Justification : Faux.

L'usufruitier pourra effectuer lui-même ces réparations majeures et il se fera rembourser la nu-propiétaire à la fin de son usufruit.

- 4- Une servitude réelle est accordée à une personne liée au fonds dominant.

Justification : Faux

Une servitude réelle est accordée sur un immeuble au profit d'un autre immeuble qui appartient à un propriétaire différent.

- 5- La servitude par destination du propriétaire doit être constituée par contrat.

Justification : Faux.

Créée par anticipation, elle découle d'un écrit rédigé par le propriétaire du fonds original. Un plan d'architecte, un devis, un certificat de localisation peuvent être considérés comme des écrits pour les fins de la constitution d'une telle servitude.

- 6- Une servitude qui s'éteint lorsqu'une même personne devient propriétaire des fonds servant et dominant renaît automatiquement si celle-ci revend un ou l'autre des terrains ayant déjà fait l'objet d'une servitude.

Justification : Faux.

La servitude devra alors être reconstituée.

- 7- Une personne qui exerce depuis 15 ans un droit de passage sur un terrain appartenant au voisin peut revendiquer le droit à la servitude.

Justification : Faux.

Une servitude ne peut être constituée que par un titre. La simple tolérance ne peut constituer une servitude.

- 8- L'emphytéote ne peut apporter à l'immeuble que des améliorations de son choix.

Justification :) Faux.

Les améliorations à apporter doivent contribuer à la plus-value de l'immeuble et être celles prévues à l'acte constitutif de cette emphytéose.

9- Dans le cadre d'une emphytéose, les parties peuvent convenir d'un terme de 8 ans et le contrat sera néanmoins considéré comme un contrat emphytéotique.

Justification :) Faux.

Le terme minimum est de 10 ans, maximum de 100 ans. Autrement, il ne saurait être question d'emphytéose.

10- L'emphytéote ne peut pas hypothéquer le bien.

Justification : Faux.

L'emphytéote possède le droit de disposer de son emphytéose, y compris le droit de l'hypothéquer.

CAS PRATIQUE

1 Que répondrez-vous à un client qui vous demande ce qui distingue un droit de superficie (chapitre précédent) d'une emphytéose?

Plusieurs différences les caractérisent. Voici les principales :

a) L'emphytéose peut être créée par un contrat verbal ou écrit alors que le droit de superficie ne peut l'être que par un écrit.

b) L'emphytéose peut être d'une durée qui varie entre 10 et 100 ans alors le droit de superficie peut être perpétuel.

c) A la fin de l'emphytéose, le propriétaire de l'immeuble devient propriétaire de toutes les améliorations effectuées par l'emphytéote sans qu'il ait à en payer le prix alors que dans le droit de superficie, à la fin de celui-ci, le tréfoncier devra verser au superficiaire la valeur de l'immeuble bâti.

2 Éric est approché par son voisin Paul pour qu'il lui accorde un droit de passage sur son terrain. Cela lui faciliterait l'accès à la voie publique. Il est tenté d'acquiescer à la demande puisque les relations d'amitié qui lient Paul à Éric sont excellentes. Par ailleurs, en serait-il ainsi avec un autre propriétaire si Paul vend? Que pourriez-vous suggérer à Paul dans de telles circonstances ?

Il serait possible de suggérer au propriétaire du fonds servant la création d'une servitude personnelle qui s'éteindrait au moment où le propriétaire du fonds dominant ne sera plus propriétaire de son immeuble.

3 Votre client possède un immense terrain en banlieue. Il désire le morceler pour ensuite le vendre par lots individuels à des propriétaires différents. Afin de garantir aux nouveaux propriétaires la quiétude des lieux, il est prêt à s'engager à aménager un parc à l'arrière des résidences et à ne pas y construire. Il spécifie son engagement de ne pas construire dans les plans du complexe domiciliaire. S'il ne le faisait pas et aménageait des constructions dans l'aire réservé au parc, les nouveaux propriétaires seraient-ils en droit d'invoquer une servitude de non construction? Expliquez votre réponse.

La solution : créer une servitude par anticipation de propriétaire que pourrait invoquer et exercer les nouveaux propriétaires si l'engagement d'aménager un parc n'était pas respecté.

4 Depuis 15 ans, Albert est propriétaire d'un terrain qui est séparé du lac par un autre terrain appartenant à un propriétaire différent. Les deux sont amis. Albert a l'intention de vendre. Afin que sa propriété jouisse d'une plus grande valeur marchande, il désire légaliser son droit de passage au lac. Il vous consulte pour vous demander s'il peut confirmer juridiquement le droit à la servitude en invoquant la prescription acquisitive. Répondez-lui en justifiant votre réponse.

Non, car un titre est nécessaire à l'établissement d'une servitude. Même s'il a profité d'un droit de passage pendant 10 ans ou plus, il ne pourrait pas invoquer la prescription acquisitive.

5 Jean cède son droit d'usufruit d'une durée de vingt (20) ans à Jacques. Au moment de cette cession, il reste dix (10) ans à la durée de cet usufruit. Au bout de cinq (5) ans, Jean décède. Jacques peut-il continuer à exercer son usufruit pendant les cinq (5) années suivantes? Répondez en justifiant votre réponse.

Non, car l'usufruit s'éteint avec la mort de l'usufruitier. Jacques ne pourra pas continuer à profiter de son usufruit après la mort de Jean