

CFIA 2012

CHAMBERY

## DROIT PATRIMONIAL

Deux voisins (M. A et M. B.) viennent vous voir, en votre qualité de professionnel du droit, afin de vous soumettre leur situation, en souhaitant que vous leur indiquiez la position du droit, chacun prétendant avoir raison...

Il apparaît que M. A, il y a 30 ans et un jour, a construit un bâtiment dont le toit, sur les deux derniers centimètres de sa pente, déborde sur le terrain de M. B. Aujourd'hui, M. B. exige que tout le bâtiment soit rasé.

Il apparaît aussi que M. B a, lui, édifié, il y a moins d'un an, un garage sur une partie de son propre terrain. Or, ce garage se trouve sur l'assiette d'un passage qui permet, depuis le terrain de M. A, d'aller puiser de l'eau à un puits, situé sur un fonds tiers. A cela, M. B fait valoir qu'il dispose de plusieurs témoignages indiquant que, depuis 11 ans, personne n'a plus prélevé de l'eau à ce puits.

Par ailleurs, M. B. reproche à M. A d'exploiter, depuis ces dernières années, une discothèque, qui l'empêcherait de dormir chaque nuit. Il vous est indiqué que toutes les exigences administratives pour un établissement de ce type sont respectées, au moins aujourd'hui.

Quant à M. A, il reproche à M. B. de s'opposer à ce que les clients de sa discothèque se garent sur un pré appartenant à M. B, situé non loin de là et que M. B n'a pourtant jamais clôturé. M. A. propose pourtant de former une servitude qui, à ses yeux, réglerait le problème. *A priori*, l'avocat de M. B ne cesse de dire que cette solution serait mauvaise. Qu'en pensez-vous et que proposez-vous, étant entendu que, malgré toutes leurs disputes, les deux voisins ne sont pas opposés à un tout accord entre eux sur ce point, dès lors que M. B en tirerait des sommes importantes, que M. A est prêt à lui verser.

Enfin, saisissant l'occasion d'avoir les conseils d'un professionnel du droit, M. A vous demande s'il peut consentir un prêt à usage d'un terrain dont il n'est qu'usufruitier. Il se demande si votre position serait différente s'il était, non pas usufruitier de ce terrain, mais propriétaire indivis ?