

## **BREST**

### **CRFPA - 2014**

#### **Droit patrimonial**

##### Cas pratique

Madame R. passe ses vacances à SANTEC dans une maison qu'elle a reçue en donation de sa mère il y a quatre ans. En débarassant quelques objets dans le grenier elle découvre le titre de propriété de sa mère et, en examinant le plan annexé, s'aperçoit que la maison qui avait été attribuée à sa mère par donation-partage en 1987 est la maison voisine et non celle qu'elle occupe actuellement, qui avait été attribuée à son oncle.

Cet imbroglio l'amuse beaucoup et elle en fait part à son oncle lors d'une réunion de famille, en lui indiquant qu'il conviendrait de régulariser la situation. Mais celle-ci, ne l'entend pas de cette oreille, et demande à Mme R. de lui restituer son lot ! Il prétend qu'il ne s'agit pas d'une erreur et que la mère de Mme R. savait pertinemment qu'elle n'occupait pas la bonne maison, mais qu'elle a profité de son absence (il est parti s'installer à l'étranger quelques mois après la donation) pour se l'accaparer.

Mme R. est très inquiète, d'autant plus qu'elle vient de faire construire une véranda sur ce terrain, et que ce bien, qu'elle loue régulièrement, lui apporte des revenus non négligeables.

Mme R. profite de la consultation pour évoquer d'autres difficultés.

Le mur de la propriété voisine de sa résidence principale, édifié en limite de sa propriété en même temps que la maison en 1977, est percé de petites ouvertures laissant passer le soleil..., et le regard... Depuis peu, Mme R. s'est en effet aperçue que son voisin en profitait pour l'observer depuis son jardin. Elle lui a demandé de boucher ces ouvertures, mais il a refusé et a même agrandi l'une d'entre elles. Elle envisage d'acheter la mitoyenneté de ce mur et d'obstruer elle-même les vues indiscretes.

Par ailleurs, M.P lui a consenti un bail commercial sur une petite maison et un terrain attenant sur lequel elle a installé des jeux traditionnels bretons. Son activité connaît un franc succès depuis plusieurs années. Mais M.P, qui vient d'acquérir la maison voisine se plaint désormais du bruit engendré par cette activité. Mme R. le soupçonne en réalité de vouloir récupérer le terrain loué pour agrandir son jardin. Toujours est-il que M.P l'a menacée de faire annuler le bail car il l'a consenti seul, et que son fils Jérôme (nu-propriétaire) aurait également dû intervenir. Mme R. a rencontré Jérôme et celui-ci ne semble pas s'opposer à la poursuite du bail.

Enfin, la belle-mère de Mme R. lui avait confié un solitaire en lui demandant de faire réparer la bague chez son bijoutier. Celui-ci lui a conseillé de faire sertir le diamant sur un collier en or blanc qu'elle venait justement d'acheter. Le résultat est superbe et Mme R. se demande si elle peut conserver ce collier.

Eclairez Mme R. sur ces différents problèmes.