

DROIT CIVIL

Julie se rend à votre cabinet pour vous soumettre la situation suivante.

Son cousin, Antoine, est propriétaire d'une villa située dans l'arrière-pays du Languedoc. La propriété comprend une maison d'habitation, un vaste jardin et une piscine. En décembre 2025, Antoine s'est vu proposer une mission professionnelle à l'étranger d'une durée de dix mois. Souhaitant que sa villa soit occupée pendant son absence et désireux de rendre service à un membre de sa famille, il a conclu, le 5 janvier 2026, un bail d'une durée de dix mois portant sur l'ensemble de la propriété au profit de Julie. Le contrat ne contient aucune clause particulière relative à l'exécution de travaux par le preneur, ni à l'accession, ni à la jouissance du jardin. Julie est entrée dans les lieux le 20 janvier 2026.

Peu de temps après son installation, Julie a envisagé d'édifier un pool house au fond du jardin, en vue de l'été, afin de disposer d'un espace abrité, d'une cuisine et de rangements. Elle savait, pour en avoir souvent discuté avec Antoine, que ce dernier avait toujours souhaité réaliser un tel aménagement sans jamais y parvenir. Convaincue que son initiative ferait plaisir à son cousin, Julie n'en a pas informé Antoine. Elle a fait appel à une entreprise locale et les travaux, dont le coût s'est élevé à un montant significatif, ont été achevés avant le début de l'été.

C'est à partir du printemps que Julie a constaté que Charles, le voisin, empruntait un petit chemin longeant l'arrière de la piscine plusieurs fois par jour. Interrogé, ce dernier lui a indiqué qu'il bénéficiait d'une servitude conventionnelle de passage et qu'il avait toujours fait ainsi. Julie a aussitôt contacté Antoine, qui a confirmé l'existence et la validité de la servitude.

Plus exactement, Antoine lui a rapporté les éléments suivants : Charles bénéficie, sur ce chemin, d'une servitude de passage établie par un acte notarié régulièrement publié, conclu plusieurs années auparavant avec l'ancien propriétaire de la villa d'Antoine. À l'époque de la constitution de la servitude, le fonds de Charles était affecté à un usage résidentiel privé et le passage s'exerçait à pied. Au mois de mars 2025, Charles a cependant acquis une bande de terrain qui jouxte son fonds et qui donne directement sur la voie publique. Il dispose ainsi, depuis cette date, d'un accès autonome à la voie publique, sans avoir à emprunter le chemin longeant la piscine, de sorte qu'Antoine s'étonne que son voisin continue à en faire usage.

Julie vous précise également que l'usage que Charles fait du chemin s'est, en outre, transformé. Il y a quelques semaines, il a entrepris l'aménagement d'un gîte touristique sur son fonds. Depuis lors, il emprunte le chemin non plus à pied, mais au moyen d'un véhicule utilitaire, afin de transporter matériaux et outillages. Le chemin, qui n'avait jamais été carrossable, se dégrade sous l'effet de ces passages répétés, et la tranquillité du jardin en est durablement affectée.

Julie a alors rappelé Antoine et lui a demandé, en sa qualité de propriétaire du fonds grevé, d'intervenir auprès de Charles pour mettre un terme à ces passages ou pour obtenir qu'ils se limitent à un usage piéton. Antoine a refusé d'agir, indiquant qu'il ne souhaitait pas se brouiller avec le voisinage durant son séjour à l'étranger et qu'en toute hypothèse, il ne savait pas si son voisin était ou non dans son droit.

Julie, excédée par la situation, vous demande si Antoine serait en droit de remettre en cause la servitude de passage de Charles, ou à tout le moins, de solliciter une limitation de son usage.

(8 points)

Elle vous interroge également pour savoir si elle dispose, quant à elle, d'une action contre Antoine, dans l'hypothèse où ce dernier continuerait de refuser d'intervenir auprès du voisin, alors que le passage quotidien de ce dernier sur le chemin empêche Julie de profiter sereinement du jardin.

(3 points)

Par ailleurs, Julie vous indique qu'à l'occasion d'un retour imprévu en France pour une affaire familiale, Antoine a découvert le pool house qu'elle a édifié. Il a exprimé un vif mécontentement quant à l'aspect de la construction, qu'il juge inesthétique, et a exigé que Julie procède à sa démolition à ses frais avant la fin du bail, sans indemnité. Julie, qui a exposé des frais importants pour cet ouvrage, estime pouvoir percevoir une compensation financière.

Vous renseignerez Julie sur le sort juridique de ce pool house.

(5 points)

Enfin, Julie vous interroge sur un tout autre point. Elle est mariée depuis quinze ans avec Fabrice, lequel a un fils, Léo, issu d'une première union. L'ex-femme de Fabrice, Myriam, s'est remariée avec Adam, lequel a procédé à l'adoption simple de Léo lorsque celui-ci a atteint sa majorité.

Julie est très proche de Léo qu'elle a en partie élevé, et souhaiterait également concrétiser ce lien par une adoption simple. Toutefois, elle a interrogé une intelligence artificielle qui lui a indiqué que la première adoption simple de Léo par Adam ferait obstacle à la sienne.

Vous donnerez à Julie votre avis sur l'obstacle évoqué par l'intelligence artificielle.

(4 points)