

Concours : 1^{er} concours d'accès à l'ENM

Epreuve : Cas pratique - droit civil et procédure civile

CONSIGNES

- Remplir soigneusement, sur CHAQUE feuille officielle, la zone d'identification en MAJUSCULES.
- Ne pas signer la composition et ne pas y apporter de signe distinctif pouvant indiquer sa provenance.
- Numéroté chaque PAGE (cadre en bas à droite de la page) et placer les feuilles dans le bon sens et dans l'ordre.
- Rédiger avec un stylo à encre foncée (bleue ou noire) et ne pas utiliser de stylo plume à encre claire.
- N'effectuer aucun collage ou découpage de la feuille officielle. Ne joindre aucun brouillon.



1/ ① sur la garantie d'éviction

En application de l'article 1625 du code civil, le vendeur d'une chose doit notamment garantir à l'acheteur la possession paisible de la chose vendue. A ce titre, le vendeur est tenu, sur le fondement de l'article 1626 du code civil, de la garantie de l'éviction dont pourrait souffrir l'acheteur sur tout ou partie du bien vendu ou eu égard aux charges non-déclarées lors de la vente pesant sur le bien.

Dans le cadre d'une action en garantie d'éviction, l'acheteur peut demander notamment la restitution du prix en application de l'article 1630 du code civil. Subsidiairement, si l'éviction est partielle, l'acheteur peut obtenir le remboursement de la valeur de la partie du fonds dont il se trouve évincé, sur le fondement de l'article 1627 du code civil.

En l'espèce, il convient à titre liminaire de s'assurer de l'applicabilité de la garantie d'éviction. Il n'y a pas de doute quant à l'existence d'une vente conclue entre Mr et Mme P. et les consorts A, dans la mesure où un prix a été payé - 300.000 € - contre la remise d'une chose - les lots de copropriété -, emportant transfert de la propriété. Mr et Mme A ayant été évincés d'une partie de leur terrain, ils peuvent donc se prévaloir de la garantie d'éviction.

Néanmoins, une difficulté pourrait être soulevée eu égard à la nature et à l'origine de l'éviction. En effet,

N°1

1.1.8

en l'espèce, il apparaît que le préfet de la Charente Maritime a enjoint aux acheteurs de libérer la bande de terrain litigieuse. Or en principe, l'éviction du fait de l'autorité publique ne peut donner lieu à garantie.

Toutefois, par un arrêt du 28 avril 1976, la Cour de cassation est venue préciser que lorsque l'acte d'éviction du fait de l'autorité publique résulte de circonstances antérieures à la vente que l'acquéreur n'aurait pu empêcher, ce dernier peut se prévaloir de la garantie d'éviction (1ère civ., 28 avril 1976).

En l'espèce, il apparaît que le préfet a demandé la libération du terrain parce que les anciens propriétaires, M. et Mme P. n'avaient pas renouvelé l'autorisation d'occuper les lieux arrivée à terme le 31 décembre 2014. L'éviction semble donc résulter en l'espèce d'une circonstance antérieure à la vente, qui est intervenue le 6 juillet 2015.

Par conséquent, M. et Mme A. sont bien fondés à solliciter un remboursement de la valeur de la part du fonds dont ils ont été évincés au titre de la garantie d'éviction, en l'absence de stipulations expresses précisant qu'ils ont acquis les lots à leur risque et péril.

Désormais, il convient de s'interroger sur la possibilité pour M. et Mme A. de solliciter une indemnité en cause d'appel.

② Sur la probabilité de succès de la demande en appel.

Conformément à l'art. 564 du code de procédure civile (ci-après CPC), les parties ne peuvent soumettre de nouvelles prétentions à la cour en appel, à peine d'irrecevabilité d'office. Il s'agit d'une faculté pour le juge, la fin de non-recevoir tirée de la nouveauté d'une demande en appel étant d'intérêt privé (2^e civ., 10 janvier 2013).

En l'espèce, lors de l'action intentée en première instance

par M. et Mme A., ceux-ci avaient sollicité la nullité de la vente et donc la restitution du prix, outre des dommages et intérêts ainsi que le remboursement des frais engagés, sur le fondement de l'art. 1630 du code civil.

Or il apparaît qu'en appel, ceux-ci ne souhaitent non plus obtenir la restitution du prix mais le remboursement à concurrence de la valeur de la part du terrain de laquelle ils ont été éviciés au titre de l'art. 1637 du code civil.

La demande formée par eux en appel portant sur un nouveau fondement, leurs adversaires pourront leur opposer une fin de non-recevoir tirée de la nouveauté de la demande, que le juge pourra également soulever.

Néanmoins, la jurisprudence a pu considérer qu'une demande nouvelle est recevable, lorsqu'elle est l'accessoire de la prétention formée en première instance.

M. et Mme A. pourront donc éventuellement arguer que les 2 demandes ont le même fondement - la garantie d'éviction - la demande d'indemnité formée en appel n'étant pas sans lien avec la demande de restitution formée en première instance.

11/ Sur la garantie des vices cachés

L'article 1641 du code civil pose l'obligation pour le vendeur de garantir les vices cachés de la chose vendue rendant celle-ci impropre à l'usage ou diminuant tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise ou à un prix moindre s'il en avait eu connaissance. L'acheteur doit pour cela démontrer l'existence d'un vice affectant la chose, caché lors de la vente et préexistant à celle-ci. La cour de cassation a pu définir comme étant affectée d'un vice une toiture non-étanche (3^e civ, 6 octobre 2004).

L'action en garantie des vices cachés fait l'objet d'un délai de prescription de 2 ans à compter de la découverte du vice par l'acheteur.

En l'espèce, il existe bien un vice dans la mesure où la toiture litigieuse présente un grave défaut d'étanchéité. Le vice était en outre manifestement caché lors de la vente en juillet 2015, les désordres étant apparus à l'automne 2022. S'agissant de l'antériorité du vice, une expertise amiable conclut à l'origine de celui-ci du fait de travaux mal effectués en 2010.

Par conséquent, les conditions de mise en œuvre de la garantie des vices cachés sont remplies et M. et Mme A pourront agir jusqu'à l'automne 2024. Conformément à l'article 1643 du code civil, les vendeurs ne pourront par ailleurs pas leur opposer le fait qu'ils n'avaient pas connaissance du vice lors de la vente pour échapper à leur garantie. M. et Mme A devraient donc pouvoir obtenir, par une action estimatoire, la réduction du prix sur le fondement de l'article 1644 du code civil.

- Sur les travaux diligents par le syndicat des copropriétaires

M. et Mme P. font valoir qu'en regard à la réalisation de réparations en voie d'achèvement, prises en charge par l'assureur du syndicat de copropriétaires, M. et Mme A. ne peuvent plus se prévaloir de la garantie des vices cachés.

Dans un arrêt du 23 mai 1995, la Cour de cassation a précisé que l'offre par le vendeur d'effectuer des réparations ne faisait pas obstacle à la mise en œuvre de l'action (1^{ère} Civ, 23 mai 1995). La jurisprudence a limité cette solution aux cas où l'acquéreur lésé n'aurait pas accepté les réparations (Com., 1^{er} février 2011). La 1^{ère} chambre civile a par ailleurs censuré un arrêt ayant rejeté l'action en garantie des vices cachés parce que le bien avait fait l'objet de réparations le rendant propre à sa destination (1^{ère} Civ, 6 octobre 1998).

Concours : 1er concours d'accès à l'ENM

Epreuve : Cas pratique - droit civil et procédure civile

CONSIGNES

- Remplir soigneusement, sur CHAQUE feuille officielle, la zone d'identification en MAJUSCULES.
- Ne pas signer la composition et ne pas y apporter de signe distinctif pouvant indiquer sa provenance.
- Numéroté chaque PAGE (cadre en bas à droite de la page) et placer les feuilles dans le bon sens et dans l'ordre.
- Rédiger avec un stylo à encre foncée (bleue ou noire) et ne pas utiliser de stylo plume à encre claire.
- N'effectuer aucun collage ou découpage de la feuille officielle. Ne joindre aucun brouillon.



La réalisation de travaux de réparation faisant in fine disparaître le vice ne devrait donc pas affecter les chances de succès de l'action estimatoire intentée par M. et Mme A.

Toutefois, l'art. 24 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose en son alinéa 11. a) que sont approuvées à la majorité des voix exprimées par les copropriétaires les travaux ayant notamment vocation à conserver les immeubles, dont les travaux portant sur le couvert de ceux-ci.

M. et Mme A, copropriétaires, ont à tout le moins dû participer au vote portant sur la réalisation de ces travaux.

Néanmoins, la jurisprudence rappelle que le juge ne doit pas prendre en compte les interventions effectuées par l'acquéreur, qui reste libre de mettre en œuvre les actions qui lui sont ouvertes à l'art. 1644 code civil (3^e civ, 17 fév. 1988).

Par conséquent, la demande formée par M. et Mme A a toutes les chances d'aboutir. Se posera ensuite la question de la preuve, le rapport d'expertise amiable faisant état du vice caché étant non-contradictoire, devra être versé aux débats et soumis à la discussion des parties et être corroboré par d'autres éléments de preuve pour permettre le succès de la prétention (3^e civ, 5 mars 2020). Une expertise in futurum sur le fondement de l'art. 145 CPC pourrait permettre de conforter l'origine du vice.

N°

5.1.8

111/ Sur la servitude

La servitude est définie à l'art. 637 du code civil comme une charge imposée sur un fonds pour l'usage et l'utilité d'un fonds appartenant à un autre propriétaire.

Pour assurer l'effectivité de l'usage et de l'utilité du fonds dominant, le propriétaire du fonds grevé d'une servitude ne peut rien faire qui tende à diminuer l'usage de celle-ci ou à le rendre plus incommode et ne doit notamment pas changer l'état des lieux (art. 701 du code civil).

* de la servitude

Les faits faisant état du non-usage par les bénéficiaires* de celle-ci, il convient tout d'abord de s'interroger sur la persistance de cette servitude de passage.

L'article 706 du code civil dispose en effet qu'une servitude s'éteint lorsqu'elle n'est pas utilisée pendant 30 ans.

En l'espèce, en l'absence d'indication sur la durée de l'absence d'usage de la servitude par les époux D, on considérera que celle-ci greève toujours le fonds de M. et Mme A.

Afin de déterminer s'il est opportun pour M. et Mme A d'interjeter appel du jugement les condamnant sous astreinte à enlever le bassin litigieux, il convient successivement d'évaluer les chances de succès de leur action puis les conditions pour interjeter appel.

① Sur les chances de succès de l'appel.

Comme exposé ci-dessus, en vertu de l'art. 701 du code civil, le propriétaire du fonds grevé ne peut limiter ou empêcher les titulaires de la servitude de passage d'user de celle-ci pour accéder à leurs fonds.

La jurisprudence interprète strictement cette disposition en rappelant que les juges du fond ont l'obligation

N°6
6.1.8.

d'ordonner la démolition des ouvrages empêchant ou gênant l'exercice de la servitude, et ce, alors même que le préjudice serait sans commune mesure avec la remise en état exigée (1^{er} Civ, 14 janvier 1963).

En l'espèce, M. et Mme A ont implanté une piscine en bois sur la servitude de passage grevant leur fonds au profit des époux D gênant sans conteste l'accès par les derniers à leur fonds. C'est donc par application de l'article 701 du code civil et de la jurisprudence constante tendant à faire démolir tout obstacle gênant l'exercice d'une servitude que le Tribunal judiciaire de la Rochelle a condamné M. et Mme A.

Par conséquent, il apparaît peu vraisemblable que la cour d'appel infirme le jugement de première instance.

② Sur les conditions pour interjeter appel

En application de l'article 514 CPC, l'exécution provisoire est de droit pour les décisions de première instance. La déclaration d'appel n'est donc pas suspensive d'exécution. En outre, pour garantir l'effectivité de l'exécution provisoire, l'art. 524 CPC dispose notamment que lorsque l'appelant ne justifie pas avoir exécuté la décision frappée d'appel ayant ordonné l'exécution, le conseiller de la mise en état ou le premier président peut, à la demande de l'intimé, prononcer la radiation du rôle de l'affaire.

* et au paiement de dommages et int.

En l'espèce, si M. et Mme A. venaient à interjeter appel de la décision du tribunal judiciaire les ayant condamnés ils devraient procéder à la destruction de la piscine implantée au préjudice de la servitude de passage* et ce, alors que leur appel tendrait au maintien de cette piscine. A défaut, ils s'exposeraient à la radiation de leur affaire du rôle de la cour, en sus de l'astreinte dont ils devraient s'acquitter.

M. et Mme A. pourraient alors envisager de faire

arrêter l'exécution provisoire de la décision de condamnation.

En effet, l'article 517-1 CPC offre la possibilité à l'appelant de demander au premier président de la cour d'appel d'arrêter l'exécution provisoire lorsqu'elle entraînerait notamment des conséquences manifestement excessives pour la partie demanderesse. Le texte subordonne néanmoins cette possibilité au fait qu'il existe un moyen sérieux d'annulation ou de réformation de la décision frappée d'appel.

En l'espèce, M. et Mme A. ont sans équivoque méconnu les dispositions de l'art. 701 du code civil en implantant leur piscine. Il est donc peu probable que la décision les condamnant soit infirmée.

Dès lors, M. et Mme A. ne pourront pas se prévaloir des dispositions de l'art. 517-1 CPC et devront retirer la piscine litigieuse dans l'attente de l'arrêt de la cour d'appel.

En définitive, eu égard au faible coût de la remise en état de la servitude, il semble inopportun pour M. et Mme A. d'interjeter appel de la décision les ayant condamnées, l'appel ayant peu voire pas de chances de succès.