

Concours : 1er concours

Epreuve : Cas pratique de 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.



Question 1

Le tribunal judiciaire a débouté un couple d'acquéreurs de leur action en nullité d'un contrat de vente portant sur un bien immobilier. À hauteur d'appel, les acquéreurs demandent une indemnité correspondant à l'enrichi partielle qu'ils subissent. Une telle demande est-elle possible et bien fondée ?

1. La procédure d'appel

Par principe, l'article 564 du code de procédure civile prohibe les prétentions nouvelles à hauteur d'appel. La soumission de telles prétentions peut être relevée d'office par le juge, qui les estimera alors irrecevables. Ce principe découle de l'effet dévolutif de l'appel (article 562), qui implique la remise en cause de la seule chose jugée en première instance.

L'article 565 du code de procédure civile définit la demande nouvelle comme celle qui se tend pas à la même fin que celle soumise en première instance, et ce même si le fondement juridique en diffère.

En l'espèce, les acquéreurs ont assigné les vendeurs en nullité du contrat de vente

devant le tribunal judiciaire. Ils ont donc demandé aux premiers juges d'annuler le contrat de vente et de remettre les parties au contrat dans leur état antérieur à sa conclusion. Or, à hauteur d'appel, les acquéreurs ne souhaitent plus demander la nullité de la vente mais une indemnité compensatrice au regard de l'énichoi partielle dont ils souffrent. Une telle demande d'indemnité vise donc à maintenir le contrat de vente entre les parties et à indemniser les acquéreurs. La demande d'indemnisation n'a donc pas la même fin que la demande en nullité du contrat.

Par conséquent, la demande d'indemnisation des acquéreurs à hauteur d'appel sera qualifiée de nouvelle.

Cependant, l'article 564 du code de procédure civile admet des exceptions au principe de prohibition de demandes nouvelles à hauteur d'appel. En effet, une nouvelle prétention est admise si elle tend à opposer compensation, écarter une prétention adverse ou faire juger une question née de l'intervention d'un tiers ou de la survenance ou révélation d'un fait. En outre, l'article 566 précise que seuls peuvent être ajointés aux prétentions initiales les demandes qui en sont l'accessoire, la conséquence ou le complément nécessaire. Dans ces hypothèses, il doit donc exister un lien certain entre les prétentions initiales et nouvelles.

En l'espèce, la nouvelle prétention des acquéreurs du bien immobilier n'est pas formulée pour opposer compensation, laquelle nécessite l'existence de créances réciproques entre



deux personnes. En outre, cette nouvelle prétention vise pas à écarter une prétention de vendeur, lesquels n'ont pas formulé de prétention particulière au regard de l'enchère. Enfin, aucun tort n'est intervenu à l'instance. Par ailleurs, la demande d'indemnisation d'une entrée partielle ne peut constituer l'accessoire, la conséquence ou le complément de la demande initiale, en nullité du contrat.

Ainsi, la demande envisagée à hauteur d'appel ne constitue pas une exception au principe de prohibition de nouvelles prétentions et sera jugée irrecevable.

## 2. Le bien-fondé de la demande

Selon l'article 1625 du code civil, le vendeur doit garantir à l'acquéreur la possession paisible de la chose vendue. Ainsi, aux termes de l'article 1626, le vendeur est obligé à garantir l'acquéreur de l'éviction partielle ou totale du bien vendu dont il peut souffrir. Cette garantie a vocation à jouer lorsque l'acquéreur subit un trouble dans la jouissance du bien acquis. Il faut toutefois qu'un préjudice découle de ce trouble.

En l'espèce, les acquéreurs ont acquis un bien immobilier dont une partie relève du domaine public maritime. Or, faute pour le vendeur d'avoir manqué de renseigner auprès du préfet l'autorisation d'occuper les lieux, les acquéreurs se voient contraints de laisser cette partie de leur terrain et de procéder à la démolition des ouvrages présents sur cette partie. Il existe donc bien un trouble dans la jouissance paisible du bien que les acheteurs ont acquis. Un préjudice doit néanmoins découler de ce trouble. La perte d'une partie

du terrain du bien acquis et l'engagement de dépenses pour la démolition des constructions, qui s'y trouvaient constituent un préjudice financier non négligeable pour les acquéreurs du bien.

Par conséquent, les acquéreurs peuvent faire jouer la garantie d'éviction du contrat de vente.

L'article 1637 du code civil dispose que, en cas d'éviction partielle, le contrat de vente n'est pas résilié. Le vendeur doit en effet seulement indemniser l'acquéreur de la partie du bien dont il est évincé. Le montant de ce remboursement est estimé à l'époque de l'éviction et non au regard du prix total de vente du bien.

En l'espèce, les acquéreurs sont seulement évincés d'une partie de leur bien, à savoir une bande de terrain relevant du domaine public maritime. Ils demandent pour cela une indemnisation d'un montant de 80 000 €, le bien ayant été vendu pour la somme de 300 000 €. Afin d'appuyer leur demande d'indemnisation, les acquéreurs devront justifier du montant qu'ils sollicitent au regard du trouble causé et du préjudice qui en résulte dans leur jouissance du bien.

Ainsi, sous réserve que les acquéreurs apportent les preuves nécessaires au soutien de leur demande d'indemnisation, celle-ci sera probablement acceptée. Cependant, en la matière, la Cour de cassation estime que le montant de l'indemnisation à allouer à un acquéreur évincé partiellement de son bien relève de l'appréciation souveraine des juges du fond.



Concours : 1er concours

Epreuve : Cas pratique de 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.



Question 2

Les acquéreurs d'un bien immobilier constatent, postérieurement à la vente, un problème d'étanchéité du toit dudit bien. Celui-ci, selon une expertise, provient de réparations effectuées par le vendeur. Or, le syndicat de copropriétaires en lien avec ce bien indemnise l'ensemble des copropriétaires suite aux fortes pluies ayant causé des dommages aux différents biens. Les acquéreurs peuvent-ils encore agir sur le terrain de la garantie des vices cachés?

Aux termes de l'article 1641 du code civil, le vendeur d'un bien est tenu de garantir l'acheteur contre les éventuels vices cachés de ce bien. Le vice s'entend du défaut qui rend le bien acquis impropre à son usage ou qui en diminue l'usage de manière telle que l'acheteur ne l'aurait pas acquis ou pas dans les mêmes conditions. Le vice doit être caché et inhérent à la chose, c'est-à-dire que l'acheteur ne pouvait en avoir connaissance lors de la vente. Le vice doit également découler du bien en lui-même. Enfin, le vice doit être antérieur à la vente.

En l'espèce, les acquéreurs ont acquis un bien immobilier dont l'étanchéité du toit

est gravement défectueuse. Or, le fait qu'une maison soit isolée des événements météorologiques est une condition essentielle de son usage. Ainsi, en présence d'une étanchéité défectueuse dudit toit, les acquéreurs n'auraient pas acheté le bien dans les mêmes conditions. Le défaut d'étanchéité n'a manifestement pas été remarqué lors de la vente de la maison car il est apparu à l'occasion de la survenance du fort pluvier sept ans après l'acte d'acquisition. Le défaut d'étanchéité de la toiture découle de la maison en elle-même. Enfin, ce vice est issu de travaux réalisés en mars 2010 par les vendeurs, soit antérieurement à la vente du bien en juillet 2015.

Par conséquent, les vendeurs sont tenus de la garantie des vices cachés envers les acquéreurs. Le régime diffère de l'action de réparation engagée par le syndicat de copropriétaires, lequel n'est pas tenu de la garantie des vices cachés.

Une fois que les conditions d'application de la garantie des vices cachés sont satisfaites, l'article 1644 du code civil offre le choix à l'acquéreur du bien d'exercer une action estimatoire, c'est-à-dire une action en réduction du prix de vente, ou une action rédhibitoire, c'est-à-dire une action en résolution de la vente et restitution du prix de vente. La jurisprudence a estimé que, lorsque l'acheteur a accepté que le vendeur remette en état le bien, il ne peut plus engager contre le vendeur une action sur le terrain de la garantie des vices cachés (Cass. com., 1<sup>er</sup> février 2011). Dans cette hypothèse, l'acheteur ne peut que solliciter une indemnisation du préjudice subi sur le fondement de l'article 1645 du code civil.

En l'espèce, au regard du vice affectant la



maison qu'ils ont acquise, les acheteurs sollicitent une réduction du prix de vente du bien. Si des travaux de réparation sont actuellement en cours, ils ne sont pas réalisés par le vendeur eux-mêmes ni sur leur demande. En effet, c'est le syndicat des copropriétaires qui a engagé de son propre chef l'exécution de travaux de réparation suite aux dommages subis en raison de, intempéries.

Dès lors, l'action estimatoire des acquéreurs peut être maintenue et complétée, s'ils en font la demande, d'une indemnisation en raison du préjudice découlant du défaut d'étanchéité de la toiture.

Enfin, l'action en garantie des vices cachés est informée dans un délai de prescription de deux ans qui court à compter de la découverte du vice (article 1648 du code civil). La jurisprudence a précisé que, conformément au délai butoir de l'article 2232 issu de la loi du 17 juin 2008, l'action doit être exercée dans le délai de vingt ans à compter de la vente du bien (Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 8 décembre 2021).

En l'espèce, les acquéreurs ont découvert le défaut d'étanchéité de la toiture à l'automne 2022, soit il y a moins de deux ans. En outre, ils ont acquis le bien le 16 juillet 2015.

Ainsi, les acquéreurs doivent exercer leur action avant l'automne 2024 pour que celle-ci soit recevable. Ils ne souffriront aucunement du délai butoir de vingt ans. Leur action a donc une chance de prospérer.

### Question 3

Les propriétaires d'un fonds grevé d'une servitude de passage au profit d'un autre fonds ont installé sur l'assiette de la servitude un bien meuble gênant le passage. Ils ont été condamnés par un jugement du tribunal judiciaire d'enlever le bien et d'indemniser les propriétaires du fonds dominant avec une astreinte de 300 € par jour de retard. Est-il opportun que les propriétaires du fonds servant interjetent appel de ce jugement ?

#### 1. Les considérations du fond

Il convient en premier lieu de qualifier la servitude de l'espèce. L'article 688 du code civil énonce qu'est discontinue la servitude qui nécessite le fait actuel de l'être humain pour être exercée. Le législateur cite comme exemple le droit de passage. L'article 689 qualifie d'apparente la servitude qui s'annonce par des ouvrages extérieurs, en opposition à la servitude non apparente, c'est-à-dire celle qui ne dispose pas de signe extérieur de son existence.

En l'espèce, le fonds servant est grevé d'un droit de passage au profit du fonds dominant qui lui est voisin. Le passage constitue un effet de l'être humain, qui exerce le droit de traverser le fonds servant. En outre, le droit de passage de l'espèce ne semble pas être indiqué par des ouvrages extérieurs.

Ainsi, le droit de passage constitue une servitude discontinue et non apparente.



Concours : 1er concours

Epreuve : Cas pratique de 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.



Il convient en second lieu de vérifier l'établissement de cette servitude. L'article 691 du code civil prévoit que les servitudes discontinues ne peuvent s'établir que par titre. Le titre s'entend ici du titre de propriété ou de la publication de la servitude à la publicité foncière. En outre, la jurisprudence a estimé qu'une servitude de destination est opposable à l'acquéreur si les règles du destination ont été publiées à la publicité foncière, et ce même si la servitude ne figure pas dans le titre de propriété (Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 23 mai 1991).

En l'espèce, la servitude de passage est prévue au sein du règlement de copropriété et ne figure pas, en l'absence d'éléments sur ce point, dans le titre de propriété de l'acquéreur. De plus, l'ordonnance ne permet pas de savoir si le règlement de copropriété a été publié à la publicité foncière.

Ainsi, dans l'hypothèse d'une publication à la publicité foncière, la servitude de passage a été valablement établie. Dans le cas contraire, elle ne pourra pas être opposable aux acquéreurs du fonds servant.

Enfin, il convient d'aborder la obligation

incombant au propriétaire du fond servant. L'article 701 du code civil lui impose de ne rien faire qui puisse diminuer l'usage de la servitude par le fond dominant ou si le rendre plus difficile. Ainsi, dans le cas d'une servitude de passage, il convient de ne pas gêner ce passage.

En l'espèce, les propriétaires du fond servant ont installé une piscine sur l'assiette de la servitude de passage. La présence d'un tel ouvrage gêne nécessairement l'exercice de la servitude par le propriétaire du fond dominant.

Dès lors, sous la réserve de l'établissement de la servitude, la demande des propriétaires du fond dominant est bien fondée. Les acquéreurs du fond servant ont donc un intérêt monétaire à interjeter appel.

## 2. Les considérations de procédure

Depuis le décret du 11 décembre 2019, applicable aux actes intervenus à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020, l'article 514 du code de procédure civile prévoit que le jugement rendu en première instance est exécutoire de plein droit, sauf disposition contraire du jugement.

En l'espèce, au regard des éléments factuels de l'énoncé, il est possible que l'action des époux D. ait été introduite après le 1<sup>er</sup> janvier 2020. Dans ce cas, en l'absence de mentions contraires, le jugement rendu par le tribunal judiciaire de La Rochelle est exécutoire de plein droit. Dans le cas contraire, l'article 514 du code de procédure civile dispose que l'exécution provisoire du



jugement doit avoir été ordonné par le jugement lui-même.

Par ailleurs, l'article 524 nouveau et l'article 526 ancien prévoient que le premier président de la cour d'appel ou le conseiller de la mise en état peut décider de radier l'affaire du rôle si l'appelant n'a pas exécuté le jugement frappé d'appel. Il est fait exception à ce principe lorsque l'exécution provisoire du jugement entraînerait de graves conséquences manifestement excessives ou lorsque l'appelant ne peut exécuter le jugement.

En l'espèce, si les époux A interjettent appel du jugement, ils devront l'exécuter de manière provisoire et ainsi procéder à la démolition de la piscine et à l'indemnisation des époux D, sous peine de radiation. La piscine étant hors sol et en bois, sa démolition ne devrait pas entraîner de graves conséquences pour les époux D.

Ainsi, au regard des règles de procédure, il n'est pas non plus opportun que les époux D interjettent appel du jugement rendu par le tribunal judiciaire de La Rochelle.

N°

.../...