

**Concours ENM**  
**1<sup>er</sup> concours**

**SESSION 2023**

**Épreuve de droit civil et procédure civile**

**Cas pratique**

### Observations générales

*Ce cas pratique aborde des questions classiques relevant du droit des contrats spéciaux, du droit des biens et de la procédure civile. À titre principal, il comporte une question relative à la garantie d'éviction dans le contrat de vente, une question relative à l'aggravation d'une servitude de passage et des questions relatives à l'existence d'une prétention nouvelle présentée en appel, à la notion d'intérêt à agir en justice et au principe – abandonné – de l'effet suspensif de l'appel.*

*Si en apparence il s'agit bien de questions classiques relevant du programme, l'épreuve était cependant difficile. Tout d'abord, la lecture de l'énoncé pouvait déstabiliser quelque peu les candidats, notamment en raison de notions peu connues comme la copropriété horizontale, le domaine public maritime ou encore le fonctionnement d'une assurance. Ensuite, la longueur de l'exercice en accentuait la difficulté. Enfin, il pouvait apparaître délicat de se prononcer de sur certaines questions qui appelaient plus une discussion que des réponses fermes.*

### Corrigé

Un couple est propriétaire d'un pavillon soumis au régime de la copropriété horizontale. Selon l'acte d'acquisition et le règlement de copropriété, leur lot comprend un pavillon et un jardin dont ils ont la jouissance privative. Ce jardin borne un canal maritime et comporte une bande de terrain de 100 m<sup>2</sup> qui relève du domaine public maritime. Par acte notarié du 6 juillet 2015, les propriétaires vendent l'ensemble de leurs lots de copropriété à un couple d'acheteurs, au prix de 300.000 euros.

Ces faits soulèvent plusieurs questions juridiques qu'il y a lieu d'envisager successivement.

#### **1/ La garantie d'éviction**

Un an après l'acte d'achat, la préfecture exige des acquéreurs qu'ils libèrent la bande de terrain relevant du domaine public, en procédant à la destruction des garage et cabanon édifiés sur cette zone par les vendeurs. Le préfet soutient en effet que l'autorisation d'occupation n'a pas été renouvelée depuis son terme du 31 décembre 2014.

Partant, les acheteurs ont fait assigner les vendeurs en nullité de la vente, en remboursement des frais engagés sur la maison et en paiement de dommages et intérêts, sur le fondement des articles 1625, 1626 et 1630 du code civil. Le Tribunal judiciaire les a cependant déboutés, relevant que l'éviction était insuffisante pour justifier l'annulation de la vente. Les acheteurs souhaitent interjeter appel de ce jugement, en réclamant non plus la nullité de la vente mais

une indemnisation liée au préjudice subi. Ils s'interrogent sur la fragilité de la procédure suivie (a) et sur leur chance d'obtenir l'indemnisation réclamée (b).

#### a. La fragilité de la procédure

En première instance, les acheteurs ont fondé leur demande sur la garantie d'éviction et demandé la nullité de la vente. Le Tribunal judiciaire leur a déboutés, au motif que l'éviction subie était insuffisante pour justifier une telle sanction. Les acquéreurs avaient également demandé la réparation de leur préjudice lié à la nullité de la vente, ainsi que le remboursement des frais engagés sur la maison. Cette demande d'indemnisation devait compenser le préjudice lié à l'annulation de la vente. Ils souhaitent interjeter appel de ce jugement, en ne prétendant plus à la nullité de la vente mais seulement à l'indemnisation de leur préjudice d'éviction.

Un demandeur peut-il demander pour la première fois en appel l'indemnisation d'un préjudice d'éviction alors qu'il avait demandé en première instance la nullité du contrat ?

L'art. 564 du code de procédure civile dispose qu'« à peine d'irrecevabilité relevée d'office, les parties ne peuvent soumettre à la cour de nouvelles prétentions si ce n'est pour opposer compensation, faire écarter les prétentions adverses ou faire juger les questions nées de l'intervention d'un tiers, ou de la survenance ou de la révélation d'un fait ». L'art. 565 ajoute que « les prétentions ne sont pas nouvelles dès lors qu'elles tendent aux mêmes fins que celles soumises au premier juge, même si leur fondement juridique est différent ». Enfin, l'art. 566 précise que « les parties ne peuvent ajouter aux prétentions soumises au premier juge que les demandes qui en sont l'accessoire, la conséquence ou le complément nécessaire ».

En l'espèce, les demandeurs réclament l'indemnisation d'un préjudice d'éviction alors qu'ils avaient demandé la nullité du contrat de vente en première instance. Il est possible d'y voir une prétention nouvelle, sauf à considérer que la prétention tend à la même fin que celle soumise aux premiers juges. Cette dernière analyse doit être écartée si l'on considère qu'une demande d'indemnisation d'un préjudice d'éviction, permettant aux acheteurs d'obtenir des dommages-intérêts tout en conservant leur bien, ne tend pas à la même fin qu'une demande de nullité du contrat qui fait définitivement perdre au demandeur son droit de propriété sur le bien.

Reste à se demander si la demande d'indemnisation du préjudice d'éviction ne peut être vue comme un « accessoire », une « conséquence » ou un « complément nécessaire » de la demande de nullité du contrat. On relèvera à cet égard que la demande d'indemnisation du préjudice d'éviction comme la demande de nullité du contrat sont toutes les deux fondées sur

la garantie d'éviction due par les vendeurs ; le lien qui unit les deux prétentions relève toutefois de l'appréciation judiciaire.

En conclusion, il serait délicat d'affirmer que la procédure est exempte de fragilité. En effet, si la demande soumise en appel par les acquéreurs était qualifiée de nouvelle, elle serait, à ce titre, irrecevable. Cependant, on ne peut écarter une analyse inverse, si la prétention était considérée comme un accessoire, une conséquence ou un complément nécessaire. Il faut donc à présent évaluer les chances de succès de cette demande d'indemnisation.

#### **b. Les chances de succès de la demande d'indemnisation**

Les acheteurs souhaitent obtenir l'indemnisation du préjudice lié à la réduction du jardin. En effet, en raison de la demande de la préfecture, ils ont perdu la jouissance d'une partie de la superficie de celui-ci.

L'acheteur partiellement privé de la jouissance de la chose achetée peut-il obtenir une indemnisation de la part du vendeur ?

La question soulevée porte sur la garantie d'éviction due par le vendeur dans un contrat de vente. En vertu de l'art. 1625 du code civil, le vendeur doit en effet, notamment, garantir à l'acheteur la jouissance paisible de la chose. D'après l'art. 1626 du code civil, « *Quoique lors de la vente il n'ait été fait aucune stipulation sur la garantie, le vendeur est obligé de droit à garantir l'acquéreur de l'éviction qu'il souffre dans la totalité ou partie de l'objet vendu, ou des charges prétendues sur cet objet, et non déclarées lors de la vente* ».

Dans un contrat de vente, le vendeur doit donc garantir l'acheteur contre toute éviction, qu'elle soit totale ou partielle. La garantie d'éviction peut être mise en œuvre dès lors que l'acquéreur, entré en possession de son bien, subit un trouble qui l'en dépossède. Le trouble doit être effectif, actuel, et ne pas résulter d'une simple crainte. Il peut s'agir d'un trouble de fait ou d'un trouble de droit. Le trouble peut émaner du vendeur ou d'un tiers. S'il émane d'un tiers, seul un trouble de droit permet de faire jouer la garantie, dès lors que son droit est antérieur à la vente.

En l'espèce, le contrat de vente est qualifié ; l'énoncé évoquant l'existence d'un acte d'acquisition translatif de propriété comportant en contrepartie le paiement d'un prix. L'éviction quant à elle se manifeste par la demande de la préfecture de libérer la bande de jardin correspondant au domaine public maritime. Observons qu'il s'agit d'une éviction partielle, à hauteur d'un quart de la superficie du jardin. Le trouble ne provient pas directement du vendeur mais d'un tiers, l'Etat. Il doit donc être juridique pour que la garantie puisse s'appliquer. Cette condition semble remplie puisque l'Etat se prévaut de son droit de

propriété. En outre, ce droit est bien antérieur à la vente puisque la bande de terrain est présentée comme appartenant au domaine public maritime, aussi bien dans l'acte d'achat que dans le règlement de copropriété.

En conclusion, il semble que les acheteurs puissent effectivement se prévaloir de la garantie d'éviction à l'égard des vendeurs.

Quelles en seraient les conséquences ?

D'après l'art. 1630 du code civil, l'acheteur évincé a droit de « *demande contre le vendeur : 1° la restitution du prix ; 2° celle des fruits (...); 3° Les frais faits sur la demande en garantie de l'acheteur, et ceux faits par le demandeur originaire ; 4° enfin les dommages-intérêts, ainsi que les frais et loyaux coûts du contrat* ».

En l'espèce, deux points méritent d'être relevés. D'une part, les acheteurs pourraient exiger du vendeur qu'il supporte les frais liés à la destruction du garage et du cabanon réclamée par la préfecture. D'autre part, ils seraient également fondés à réclamer une indemnisation pour compenser le préjudice subi lié à la réduction du jardin. Les acheteurs réclament la somme de 80.000€. Une expertise judiciaire permettrait de déterminer le montant précis de l'indemnisation due. Celle-ci appelle toutefois quelques observations. Rappelons que le prix total de la vente s'élevait à 300.000€, comprenant le pavillon et le jardin et que l'éviction partielle concerne un quart seulement de la superficie totale du jardin. À cet égard, le montant réclamé peut sembler assez élevé, sauf à considérer que l'éviction fait perdre aux acheteurs la plus belle partie de leur jardin, celle qui se situe à proximité du canal. En outre, ce montant comprend les frais de destruction des constructions (garage et cabanon).

En conclusion, la demande d'indemnisation des acheteurs semble pouvoir aboutir et ne semble pas excessivement optimiste. Les acheteurs pourraient même peut-être obtenir plus encore. En effet, il y a tout lieu de penser qu'ils pourraient engager la responsabilité professionnelle du notaire si celui-ci avait manqué à son devoir d'information. Ils pourraient également engager la responsabilité du vendeur sur le fondement de la réticence dolosive (art. 1116 ancien du code civil applicable au contrat conclu le 6 juillet 2015). En effet, le vendeur avait l'obligation d'informer les acheteurs du fait que l'autorisation préfectorale était arrivée à son terme et n'avait pas été renouvelée.

## **2/ La garantie des vices cachés**

En 2022, les acheteurs constatent un défaut d'étanchéité de la toiture. D'après une expertise, le défaut est lié à une réparation entreprise par les vendeurs en mars 2010. Les acheteurs

assignent alors les vendeurs, en réduction du prix, sur le fondement de l'art. 1644 du code civil.

L'acheteur qui découvre un défaut d'étanchéité de la toiture de la maison achetée peut-il se prévaloir d'un vice caché à l'égard du vendeur ?

Aux termes de l'art. 1641 du code civil, « *le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage, que l'acheteur ne l'aurait pas acquises, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus* ». Autrement dit, le vendeur doit garantir l'acheteur contre les vices cachés de la chose, à certaines conditions : l'existence d'un vice, antérieur à la vente, qui ne pouvait pas être décelé facilement et qui rend la chose impropre à l'usage auquel on la destine.

En l'espèce le vice est constitué par la fuite de la toiture. Ce vice est antérieur à la vente puisqu'il est dû à une réparation faite par les vendeurs en 2010 alors que la vente a eu lieu en 2015. En outre, le vice n'était sans doute pas apparent.

Dans ces conditions, les acheteurs sont fondés à agir contre le vendeur, dans un délai de deux ans (art. 1648 du code civil) à compter de la découverte du vice, soit en 2022. Ils bénéficient à ce titre d'un choix d'action entre une action estimatoire et une action rédhitoire. Ici, les acheteurs se prévalent d'une réduction du prix ; ils optent donc pour l'action estimatoire.

Toutefois, d'autres désordres étant apparus sur d'autres pavillons, le syndicat des copropriétaires a obtenu la prise en charge de travaux par son assureur. Les travaux de réparation sont d'ailleurs en cours. Les acheteurs sont scandalisés.

La question est alors de savoir si les acheteurs peuvent maintenir leur demande avec succès.

L'article 31 du code de procédure civile impose, pour toute action en justice, un intérêt légitime à agir, ce qui suppose selon la jurisprudence qu'il soit né et actuel au jour de la demande en justice. L'article 32 du même code précise que l'action exercée par une personne dépourvue du droit d'agir est irrecevable.

Or, en l'espèce, si les acheteurs obtiennent la prise en charge par l'assureur de la réparation de la toiture, ils perdraient leur intérêt à agir et en conséquence ne seraient plus titulaires du droit d'agir en justice. Ils ne pourraient donc pas maintenir leur demande.

Toutefois, deux nuances semblent devoir être apportées.

En premier lieu, il est précisé que l'assureur exclut l'indemnisation en cas de « vétusté ». Or, il apparaît que la réparation contestée date de mars 2010, alors que la fuite s'est révélée en

2022. Bien qu'une expertise ait conclu à une malfaçon due à la réparation entreprise par les anciens propriétaires en 2010, il existe un risque sérieux de contestation de ces conclusions par l'assureur. En effet, il pourrait soutenir que la toiture est vétuste pour exclure la prise en charge.

En second lieu, l'expertise indique que la cause de la fuite se trouve dans une réparation défectueuse qui a été faite en 2010 par les anciens propriétaires. L'assureur pourrait donc là encore disposer d'un argument – la faute des anciens propriétaires – pour refuser de prendre en charge les réparations.

En conclusion, les acheteurs qui obtiendraient satisfaction auprès de l'assureur ne pourraient pas maintenir leur demande. Il existe toutefois un risque sérieux qu'ils n'obtiennent pas gain de cause par le biais de l'assurance. Dans ce cas, ils pourraient maintenir leur action en justice contre les vendeurs.

### **3/ La servitude de passage**

Une parcelle affectée d'une servitude de passage prévue par le règlement de copropriété, est vendue. Au moment de la vente, les vendeurs avaient rassuré les acheteurs, en leur indiquant que les voisins n'utilisaient pas cette servitude. Toutefois, en 2019, les propriétaires du fonds dominant font construire une piscine sur l'assiette de la servitude.

Les acheteurs assignent alors les voisins et demandent la suppression du bassin ainsi que des dommages-intérêts. Ils ont obtenu gain de cause en première instance par un jugement dont l'exécution est assortie d'une astreinte de 300€ par jour de retard. La question de l'opportunité pour les voisins de relever appel de ce jugement se pose.

Dans quelle mesure le propriétaire d'un fonds servant peut-il contraindre le propriétaire du fonds dominant bénéficiant d'une servitude de passage à détruire la piscine qu'il a édifiée sur l'assiette de la servitude ?

D'après l'art. 637 du code civil « *une servitude est une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilisation d'un héritage appartenant à un autre propriétaire* ». Il s'agit d'un démembrement du droit de propriété. Il en existe différentes catégories. En l'espèce, il s'agit d'une servitude de passage, prévue par le règlement de copropriété, accordant au propriétaire du fonds dominant le droit de passer sur le fonds servant. L'énoncé précise que l'assiette de cette servitude mesure 4 m de large.

Toute servitude est assujettie à un principe de fixité qui postule l'interdiction, tant pour le propriétaire du fonds dominant que pour celui du fonds servant, de modifier les conditions d'application de la servitude. Ainsi, d'après l'art. 701, « *le propriétaire du fonds débiteur de la*

*servitude ne peut rien faire qui tendez à en diminuer l'usage ou à le rendre plus incommode ».* L'art. 702 prévoit un dispositif similaire à l'endroit du propriétaire du fonds dominant : « *de son côté, celui qui a un droit de servitude ne peut en user que suivant son titre, sans pouvoir faire ni dans le fonds qui doit la servitude, ni dans le fonds à qui elle est due, de changement qui aggrave la condition du premier* ». Il est donc fait interdiction au propriétaire du fonds dominant d'aggraver la servitude, ce qu'a rappelé un arrêt de principe rendu par la troisième chambre civile de la Cour de cassation le 13 novembre 1970. L'aggravation est appréciée souverainement par les juges du fond (Civ. 3, 16 décembre 1970 ; 8 janvier 1992).

En l'espèce, les propriétaires du fonds dominant ont édifié, sur l'assiette de la servitude, une piscine hors sol en bois à l'usage de leurs petits-enfants. Il est possible d'y voir une aggravation de la servitude de passage et en conséquence une violation du principe de fixité. Dans ce cas, les sanctions applicables peuvent être de différente nature. Les juges peuvent ordonner au propriétaire du fonds dominant de faire cesser l'aggravation ou estimer qu'il doit seulement compenser les conséquences de l'aggravation, moyennant une indemnité (Civ. 2, 6 mai 1976). En l'espèce, la première sanction a emporté la conviction des juges de première instance qui ont ordonné l'enlèvement de la piscine.

La question de l'opportunité de relever appel de ce jugement se pose.

Le jugement de première instance est assorti d'une astreinte de 300€ par jour de retard. Cet élément doit être pris en compte dans la question de l'opportunité de relever appel du jugement. En effet, le principe classique de l'effet suspensif de l'appel a fait l'objet d'une réforme par le décret 2019-1333 du 11 décembre 2019 relatif à l'exécution provisoire des jugements qui l'a abandonné. Désormais, le principe est celui de l'effet non-suspensif des jugements. L'article 514 du code de procédure civile dispose ainsi que « *Les décisions de première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire à moins que la loi ou la décision rendue n'en dispose autrement* ». En l'espèce, les acheteurs seraient alors soumis au paiement de l'astreinte de 300€ par jour de retard en cas de refus de leur part d'enlever la piscine.

Il existe toutefois des nuances à ce principe. En particulier, l'article 514-3 du code de procédure civile dispose qu'« *en cas d'appel, le premier président peut être saisi afin d'arrêter l'exécution provisoire de la décision lorsqu'il existe un moyen sérieux d'annulation ou de réformation et que l'exécution risque d'entraîner des conséquences manifestement excessives* ». L'arrêt de l'exécution provisoire est donc soumis à deux conditions : l'existence d'un moyen sérieux d'annulation ou de réformation d'une part ; l'existence de conséquences manifestement excessives attachées à l'exécution du jugement de première instance d'autre part.



Sur l'existence d'un moyen sérieux d'annulation ou de réformation, on fera observer que la question de l'aggravation de la servitude pourrait être appréciée différemment par les juges d'appel. En effet, l'énoncé précise que la piscine est édiflée « hors-sol », qu'elle est « en bois » et qu'elle est destinée à l'usage de jeunes enfants, donc sans doute de dimension modeste au regard de la dimension de l'assiette de la servitude (4 m de large).

Ensuite, l'exécution du jugement de première instance, à savoir la condamnation à l'enlèvement de la piscine, emporte-t-elle des conséquences excessives ? Une réponse plutôt négative semble devoir être apportée.

Dans ces conditions et en conclusion, les propriétaires du fonds dominant auraient peu intérêt à relever appel du jugement les condamnant à l'enlèvement de la piscine.