

Concours ENM 1^{er} concours

SESSION 2023

Épreuve de droit civil et procédure civile

Cas pratique

Énoncé :

Monsieur et Madame P. sont copropriétaires d'un pavillon situé sur la commune de FOURAS en Charente-Maritime sous le régime de la copropriété horizontale.

Le jardin dont ils ont la jouissance privative aux termes de leur acte d'acquisition et du règlement de copropriété, borne un canal maritime et comporte une bande de terrain de 100 m² de superficie (soit un quart du jardin) qui relève du domaine public maritime.

Ils vendent l'intégralité de leurs lots de copropriété à Monsieur et Madame A. pour le prix de 300.000 € selon acte notarié du 6 juillet 2015.

1/ Les acquéreurs ont eu la mauvaise surprise de recevoir du préfet de la Charente-Maritime en date du 6 juillet 2016 une injonction d'avoir à libérer la bande de terrain relevant du domaine public et en conséquence, de détruire à leurs frais les garage et cabanon édifiés sur cette zone par les précédents propriétaires, au motif que l'autorisation d'occuper les lieux n'avait pas été renouvelée depuis son terme du 31 décembre 2014.

Monsieur et Madame A. ont fait assigner Monsieur et Madame P. sur le fondement des articles 1625, 1626 et 1630 du Code civil en nullité de la vente du 6 juillet 2015, en remboursement des frais engagés sur la maison et en paiement de dommages et intérêts.

Le Tribunal judiciaire les a déboutés de leurs demandes au motif que l'éviction partielle dont ils souffraient n'était pas suffisante pour justifier la nullité.

Ils décident de faire appel de ce jugement et d'en profiter pour demander à la cour plutôt que la nullité de la vente, une indemnité correspondant à l'éviction partielle dont ils s'estiment victimes, ce qui leur permettrait de conserver le bien et d'y faire quelques travaux ; ils estiment à 80.000 € la perte de valeur de leurs lots de copropriété du fait de la réduction du jardin.

Il leur a été indiqué que leur procédure n'était pas exempte de fragilité et que leur demande d'indemnité était très optimiste.

Ils sollicitent votre avis sur ces deux points. (7 points)

2/ Monsieur et Madame A. héritent d'autre part de leur vendeur d'une autre difficulté.

Ils constatent après de fortes pluies survenues à l'automne 2022, que l'étanchéité du toit de leur maison est gravement défectueuse : une expertise impute le problème aux malfaçons dans la réparation d'une partie de la toiture faite à l'initiative de Monsieur P. en mars 2010.

Ils viennent d'assigner une deuxième fois leurs vendeurs, cette fois en réduction du prix sur le fondement de l'article 1644 du Code civil. Mais ceux-ci leur opposent qu'ils ont appris que des désordres ayant affecté d'autres pavillons de la copropriété, le syndicat des copropriétaires a sollicité l'intervention de son propre assureur qui lui a notifié sa décision de prendre en charge l'indemnisation de l'ensemble des sinistres dont celui des époux A., sous la seule réserve de la vétusté. Les époux P. soulignent que les réparations sont en voie d'achèvement.

Les époux P. concluent en conséquence au débouté de la demande des époux A.

Ces derniers sont scandalisés et vous interrogent sur le point de savoir s'ils peuvent maintenir leur demande avec une chance de succès. (6 points).

3/ Monsieur et Madame A. se trouvent également confrontés à une difficulté qui les oppose à leurs voisins, les époux D. depuis plusieurs années et qui vient de déboucher sur un jugement du Tribunal judiciaire de La Rochelle qui les inquiète beaucoup.

Le règlement de copropriété prévoit que la partie de leur jardin qui longe la façade ouest de leur pavillon est grevée d'une servitude de passage de 4 mètres de large au profit du lot des époux D.

Leurs vendeurs, les époux P., les avaient rassurés en leur indiquant que ces voisins n'utilisaient pas cette servitude.

Mais quand en 2019 les époux A. ont implanté sur cette partie de leur jardin une piscine hors sol en bois à l'usage de leurs petits-enfants, les époux D. ont saisi le Tribunal judiciaire d'une demande tendant à l'enlèvement du bassin et à la condamnation des époux A. à des dommages et intérêts.

Or le tribunal vient de faire droit à leur demande en assortissant l'exécution du jugement d'une astreinte de 300 € par jour de retard.

Monsieur et Madame A. vous interrogent sur l'opportunité de relever appel de ce jugement. (7 points).