

CONCOURS ENM 2021**Droit civil – Procédure civile****Cas pratique****Enoncé****I (13 points)**

Monsieur Merlin, fonctionnaire de la Direction Générale des Finances Publiques, marié et père de deux enfants, est propriétaire en indivision avec son épouse, de leur domicile, un appartement situé à Mérignac (Gironde).

Au décès de son père en 2014, il hérite d'une propriété agricole située dans le département de la Gironde, composée d'une grande maison d'habitation, de vastes dépendances et de 20 hectares de vignes dans une zone ne bénéficiant pas d'une appellation prestigieuse.

Lassée de la vie urbaine, la famille décide en 2015 de s'installer dans cette propriété et d'en reprendre l'exploitation qui avait été assurée jusque-là par Monsieur Merlin père.

Monsieur Merlin démissionne de son poste de fonctionnaire avec effet au 31 décembre 2015, et les époux constituent une société d'exploitation, la SCEA qui conclut avec Monsieur Merlin un contrat de bail à ferme.

Ils décident de vendre l'appartement de Mérignac et d'en affecter le prix à la réparation de la maison d'habitation qui se révèle très vétuste. La vente est réalisée en janvier 2018.

Les vignes et les dépendances sont également en mauvais état et la SCEA décide de prendre à sa charge les travaux de remise à niveau pour un montant de 300 000 €.

Elle sollicite par son gérant, Monsieur Merlin, un prêt du Crédit Agricole qu'il accorde en novembre 2015 pour la somme de 300 000 € avec intérêts de 4% l'an remboursable en 180 échéances mensuelles, sous la condition d'un cautionnement solidaire de Monsieur Merlin qui y consent dans les termes de la formule manuscrite suivante intégrée à la fin de l'acte : « En me portant caution solidaire de la société SCEA dans la limite de 350 000 € (350 000 €) et jusqu'au paiement effectif de toutes les sommes dues, je m'engage à rembourser à la Caisse Régionale de Crédit Agricole, les sommes dues sur mes revenus et mes biens si la SCEA n'y satisfait pas elle-même ».

La SCEA est parvenue à régler les premières mensualités de remboursement de l'emprunt, mais elle a cessé dès 2018 de payer le fermage pourtant modique dû en principe à Monsieur Merlin. Elle a cessé tout remboursement à compter de juin 2019.

L'exigibilité anticipée du solde du prêt a été prononcée par la banque qui a assigné Monsieur Merlin en novembre 2019 en sa qualité de caution, devant le Tribunal judiciaire de Bordeaux, en paiement du solde du prêt en capital, du solde des intérêts et des indemnités prévues dans l'acte. Celui-ci a débouté le Crédit agricole de ses demandes et l'a condamné à une lourde indemnité sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile, par le jugement du 13 avril 2021.

Malgré cette issue favorable, Monsieur Merlin s'est fâché avec son avocat qui lui a déclaré que ce résultat était « inespéré » et lui a réclamé des honoraires supérieurs à ceux convenus, qu'il a refusé de régler.

Il se retrouve sans avocat pour le moment alors que le Crédit Agricole, sans attendre la signification de la décision, en a relevé appel en date du 10 mai 2021 dans les termes suivants : « Appel dirigé contre l'ensemble du dispositif du jugement ».

a) 8 points :

Quels sont les moyens que Monsieur Merlin pourrait faire valoir pour faire écarter l'application du cautionnement et ont-ils des chances de succès réels devant la Cour ?

b) 5 points :

Monsieur Merlin a appris, d'autre part, que les débuts d'une procédure d'appel étaient soumis à des règles strictes.

Quelles sont les diligences qui s'imposent à l'appelant et à l'intimé, et quelles en sont les sanctions ?

II (7 points)

Il ne s'agit pas des seules difficultés rencontrées par Monsieur Merlin. Le chai dans lequel sont stockées les barriques contenant la récolte invendue des années antérieures et qui semblait le seul bâtiment en bon état, a présenté des traces d'infiltrations importantes en janvier 2020 et en mars 2021.

Une expertise amiable demandée par Monsieur Merlin montre que ces infiltrations ne sont que les conséquences de désordres affectant la toiture depuis des années, et qui peuvent compromettre sa solidité.

Ce bâtiment avait été acheté par le père de Monsieur Merlin en 2013 pour la somme de 80 000 € au propriétaire voisin, Monsieur Bourguignon, aujourd'hui décédé et qui laisse à sa succession, des héritiers en indivision nombreux et peu solvables.

Ce dernier avait lui-même acheté l'immeuble en 1980 à Monsieur Corbiere qui avait déclaré dans l'acte de vente avoir fait réaliser d'importantes réparations à la toiture, et qui exploite toujours un vignoble prospère dans le voisinage.

a) 3 points

Quelle est l'action que Monsieur Merlin peut engager pour tenter d'obtenir de quoi financer les travaux de remise en état qui s'élèvent à plusieurs dizaines de milliers d'euros et contre qui peut-il l'engager ?

b) 4 points

Quelles en sont les conditions de fond et quel résultat peut-il espérer ?

Corrigé

Afin de répondre aux questions de M. Merlin, nous distinguerons l'instance en cours relative au cautionnement du prêt consenti à la SCEA (I) et le contentieux à venir eu égard aux infiltrations dans le chai (II).

I- L'instance en cours relative au cautionnement du prêt

Par un contrat conclu en novembre 2015, Merlin a, en tant que personne physique, cautionné de façon solidaire le prêt consenti à la SCEA, société qu'il a constituée avec son épouse pour l'exploitation d'un domaine viticole. Il s'agit donc d'un cautionnement pour une activité professionnelle. La SCEA n'ayant pas pu honorer le remboursement des échéances de prêt à compter de juin 2019, la banque a assigné M. Merlin en paiement en tant que caution. Par un jugement du 13 avril 2021, le Tribunal judiciaire de Bordeaux a débouté la banque de toutes ses demandes et l'a condamnée à une lourde indemnité sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile. Cette issue favorable a été considérée comme « inespérée » par son avocat en première instance. Sans attendre la signification de la décision, la banque a interjeté appel le 10 mai 2021 dans les termes suivants : « Appel dirigé contre l'ensemble du dispositif du jugement ». M. Merlin nous interroge, d'une part, sur les moyens de défense dont il dispose en tant que caution pour s'opposer au paiement devant la Cour d'appel (A) et, d'autre part, sur les diligences procédurales qui s'imposent tant à la banque, appelante, qu'à M. Merlin, intimé (B).

A- Les moyens de défense de M. Merlin, caution

Précisons d'emblée qu'on ne saurait mobiliser les défenses propres au consommateur (il s'agit d'un cautionnement pour une activité professionnelle), ni l'argument fondé sur le défaut de mise en garde de la part de la banque. En effet, M. Merlin, eu égard à son ancienne profession (fonctionnaire à la Direction générale des finances publiques) et à son implication dans l'activité du débiteur principal (il a constitué la SCEA avec son épouse), peut difficilement être perçu comme une caution non avertie.

Afin de tenter de s'opposer à la demande en paiement de la banque, M. Merlin peut faire valoir, en tant que caution personne physique, trois séries d'arguments que nous envisagerons successivement afin d'en évaluer les chances de succès. Il s'agit du moyen fondé sur le libellé de la mention manuscrite (1), de celui relatif à la proportionnalité de son engagement (1), enfin de celui qui concerne le défaut de consentement au cautionnement de son épouse, alors qu'elle était propriétaire indivis de leur appartement au moment de la signature du cautionnement (3). Chacun de ces moyens peut être invoqué par une caution personne physique, garantissant un prêt pour les besoins d'une activité professionnelle.

1/ Le moyen de défense fondé sur le libellé de la mention manuscrite

Rappelons qu'un formalisme *ad validatem* s'impose en matière de cautionnement donné par une personne physique à un créancier professionnel, dès lors que ce cautionnement n'est pas conclu par acte authentique ou acte d'avocat. Tel est le cas en l'espèce, puisque M. Merlin a selon toute vraisemblance cautionné le prêt de la SCEA par un acte sous seing privé.

Ce formalisme, calqué sur celui du droit de la consommation, est prévu à l'article L331-1 du Code de la consommation et il est renforcé par l'article L331-2 du Code de la consommation en cas de cautionnement solidaire, comme c'est le cas en l'espèce. Ce dernier texte dispose que « lorsque

le créancier professionnel demande un cautionnement solidaire, la personne physique qui se porte caution fait précéder sa signature de la mention manuscrite suivante : « En renonçant au bénéfice de discussion défini à l'article 2298 du Code civil et en m'obligeant solidairement avec X je m'engage à rembourser le créancier sans pouvoir exiger qu'il poursuive préalablement X ».

Cette exigence d'une mention manuscrite déterminée de façon très précise par la loi est sanctionnée en principe par une nullité relative de l'engagement si la mention n'est pas correctement libellée. Cela dit, depuis plusieurs années, la Cour de cassation se livre à une appréciation souple et téléologique de ce formalisme, n'admettant de prononcer la nullité que si l'erreur dans le libellé de la mention affecte véritablement le sens et la portée de l'engagement (Commerciale 10 janvier 2018).

En l'espèce, M. Merlin a bien rédigé une mention manuscrite qui est libellée ainsi : « En me portant caution solidaire de la société SCEA dans la limite de 350 000 € (350 000 €) et jusqu'au paiement effectif de toutes les sommes dues, je m'engage à rembourser à la Caisse Régionale de Crédit Agricole, les sommes dues sur mes revenus et mes biens si la SCEA n'y satisfait pas elle-même ».

Deux anomalies apparaissent dans cette mention manuscrite.

D'une part, la somme due est libellée deux fois en chiffres et non une fois en chiffres et une fois en lettres, comme le voudrait la loi. Est-ce que cela pourrait justifier une annulation du cautionnement en Cour d'appel, comme la loi le prévoit en vertu de l'article L. 343-1 du Code de la consommation ? Il est permis d'en douter car M. Merlin connaît assez bien les chiffres eu égard à son ancienne profession et l'absence d'une mention de la somme en lettres n'est pas vraiment de nature à affecter la compréhension de son engagement. Telle a du reste été la position de la chambre commerciale dans un cas similaire : le cautionnement consenti par une personne physique à un créancier professionnel est valable même si la caution ne fait pas précéder sa signature de la mention du montant de l'engagement en lettres. L'obligation de mentionner la somme en chiffres et en lettres n'est en effet requise qu'à titre de preuve (Commerciale 18 janvier 2017), ce qui renvoie à l'article 1376 du Code civil.

D'autre part, s'agissant d'un cautionnement solidaire, la mention manuscrite rédigée par M. Merlin ne satisfait pas à la formule imposée par l'article L. 331-2 du Code de la consommation. En effet, la mention se contente d'affirmer que la caution s'engage « à rembourser à la Caisse Régionale de Crédit Agricole, les sommes dues sur mes revenus et mes biens si la SCEA n'y satisfait pas elle-même », ce qui n'exprime que le caractère accessoire de la garantie et non son caractère solidaire. On peut donc penser, même en adoptant une interprétation souple et téléologique du formalisme imposé par la loi, que cette formule était de nature à induire en erreur M. Merlin quant à la portée de son engagement, ce qui pourrait justifier de prononcer la nullité du cautionnement (article L. 343-2 du Code de la consommation).

A cet argumentaire fondé sur les irrégularités formelles du contrat de cautionnement pourrait s'ajouter une défense fondée, de façon substantielle cette fois, sur la disproportion de l'engagement souscrit par M. Merlin.

2/ Le moyen de défense fondé sur la proportionnalité de l'engagement de M. Merlin

Sur le fondement des articles L. 332-1 et L. 343-4 du Code de la consommation, tous les cautionnements fournis par des personnes physiques à des créanciers professionnels doivent

satisfaire à une exigence de proportionnalité. Si le caractère disproportionné est reconnu, le créancier est purement et simplement déchu de son droit de poursuivre la caution et perd ainsi le bénéfice de sa garantie. Le caractère disproportionné de l'engagement de caution s'apprécie en tenant compte de trois critères : d'abord, les revenus de la caution ; ensuite, le patrimoine de la caution ; enfin, les charges de la caution. La solvabilité de la caution doit être examinée en deux temps : au jour de la signature du contrat, puis au jour de sa mise en cause.

En l'espèce, cette appréciation en deux temps, qui relève du pouvoir des juges du fond, appelle les observations suivantes. Lors de la conclusion du contrat, en novembre 2015, il est possible de considérer que l'engagement de M. Merlin n'était pas disproportionné : à cette date, il était encore fonctionnaire à la Direction générale des finances publiques et propriétaire indivis de son appartement de Mérignac. Depuis lors, sa situation financière a changé. En effet, s'agissant de son patrimoine, la somme tirée de la vente de l'appartement a été investie dans la restauration de la maison du domaine viticole qui était vétuste. S'agissant des revenus, ils sont maigres : M. Merlin ne perçoit plus son traitement puisqu'il a démissionné de la fonction publique ; quant aux fermages dus par la SCEA, ils étaient d'un montant modique et ne sont plus payés depuis 2018.

En conclusion, si cet argument prospère devant la Cour d'appel, M. Merlin aura de bonnes chances de voir la décision de première instance confirmée : le crédit agricole ne pourra pas se prévaloir du cautionnement.

3/ Le moyen de défense fondé sur le défaut de consentement de Mme Merlin, épouse et indivisaire de la caution

M. Merlin s'est porté caution en novembre 2015, en s'engageant à rembourser les sommes dues sur ses revenus et ses biens. A cette époque, M. Merlin était déjà marié : même si l'on ignore le régime matrimonial des époux (l'article 1415 exigerait dans le cadre d'une communauté le consentement exprès de Mme Merlin, car « chacun des époux ne peut engager que ses biens propres et ses revenus »), il est mentionné que l'appartement de Mérignac était en indivision.

Or, qu'il s'agisse d'une indivision légale ou conventionnelle, le banquier bénéficiaire d'un cautionnement, ne peut conformément à l'article 815-17 du Code civil « saisir sa part dans les biens indivis, meubles ou immeubles ». Il ne peut tout au plus que « provoquer le partage au nom de son débiteur ou (...) intervenir dans le partage provoqué par lui » et se rembourser alors par prélèvement sur le prix de vente des biens indivis.

En l'espèce, l'appartement en indivision a été vendu en janvier 2018 et le produit de cette vente a été consacré à la restauration de la maison dont M. Merlin a hérité. On peut considérer que la moitié du produit de cette vente est hors de portée des poursuites de la banque, puisque cela correspond à la part de Mme Merlin, qui n'avait pas donné son consentement au cautionnement.

On le voit, M. Merlin dispose d'arguments sérieux pour obtenir en cause d'appel la confirmation de la décision de première instance et le débouté de la banque. Encore faut-il satisfaire aux diligences procédurales qui s'imposent à M. Merlin, intimé, comme à la banque Crédit agricole, appelante.

B- Les diligences procédurales dans le cadre de l'appel

M. Merlin a raison de s'enquérir des diligences procédurales dans le cadre de l'appel, car depuis la réforme issue du décret du 6 mai 2017, complétée par la jurisprudence et le décret du 27

novembre 2020, les règles qui le régissent sont très strictes, qu'il s'agisse de la procédure à suivre ou du formatage des écritures d'appel.

En effet, l'appel est formé dans un délai d'un mois à compter de la signification par déclaration remise au greffe de la Cour d'appel. L'article 901 du Code de procédure civile exige que cet acte contienne, outre les mentions requises par l'article 57 du Code de procédure civile, d'autres mentions prescrites à peine de nullité : la constitution de l'avocat de l'appelant, l'indication du jugement, l'indication de la juridiction devant laquelle ce recours est dirigé, les chefs du jugement expressément critiqués auxquels l'appel est limité et le nom de l'avocat chargé d'assister l'appelant devant la cour. Cette déclaration est signée par l'avocat.

En l'espèce, la banque a interjeté dans la précipitation, sans attendre la signification du jugement, et s'est contentée de formuler sa demande de façon très lapidaire : « Appel dirigé contre l'ensemble du dispositif du jugement ». Comme l'affirmait déjà la Cour de cassation (Civile 2^{ème} 30 janvier 2020), et la solution est confortée par le décret du 27 novembre 2020, une telle déclaration d'appel est nulle. La seule solution pour l'appelant, ici le Crédit agricole, consiste à réitérer son acte d'appel afin de compléter le premier, mais cette solution de rattrapage devra être régularisée par une nouvelle déclaration d'appel, dans le délai imparti à l'appelant pour conclure au fond conformément à l'article 910-4, alinéa 1, du Code de procédure civile. En effet, un appel nul (pour défaut de mention des chefs du jugement critiqué, comme c'est le cas ici), peut être régularisé par le dépôt d'une nouvelle déclaration d'appel, dûment motivée, dans le délai imparti à l'appelant pour conclure (avis de la Cour de Cassation 20 décembre 2017).

Il incombe ensuite au greffier de la cour d'adresser, par lettre simple à l'intimé (M Merlin), un exemplaire de la déclaration d'appel avec l'indication de l'obligation de constituer avocat. Il faudra donc que M. Merlin se trouve un nouvel avocat, car nous sommes dans un cas où la représentation est obligatoire.

Une fois l'avocat de l'intimé constitué, il en informe celui de l'appelant ; copie de l'acte de constitution étant remise au greffe, Le premier président est chargé de désigner la chambre à laquelle l'affaire est distribuée. Devant la Cour, l'affaire est instruite sous le contrôle d'un magistrat spécialement désigné à cette fin : le conseiller de la mise en l'état (article 907 du Code de procédure civile). Celui-ci dispose de prérogatives identiques à celles attribuées au juge de la mise en l'état et de prérogatives spécifiques. L'article 954 du Code de procédure civile contient un certain nombre d'indications précisant le contenu des conclusions d'appel et des obligations corrélatives de la cour d'appel. Ainsi, les conclusions d'appel contiennent, en en-tête, les indications prévues à l'article 961. Les mentions prévues à peine d'irrecevabilité permettent d'identifier précisément les parties, personnes physiques ou personnes morales (article 960, alinéa 2, auquel renvoie l'article 961). La fin de non-recevoir peut être régularisée jusqu'au jour du prononcé de la clôture ou, en l'absence de mise en état, jusqu'à l'ouverture des débats (article 961). Elles doivent formuler expressément les prétentions des parties et les moyens de fait et de droit sur lesquels chacune de ces prétentions est fondée avec indication pour chaque prétention des pièces invoquées et de leur numérotation ».

Les conclusions comprennent distinctement un exposé des faits et de la procédure, l'énoncé des chefs de jugement critiqués, une discussion des prétentions et des moyens ainsi qu'un dispositif récapitulant les prétentions. Si, dans la discussion, des moyens nouveaux par rapport aux précédentes écritures sont invoqués au soutien des prétentions, ils sont présentés de manière formellement distincte, ce qui permet d'assurer la loyauté des échanges entre les parties et facilite la tâche du juge. La cour ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif et n'examine les moyens au soutien de ces prétentions que s'ils sont invoqués dans la discussion. La partie qui ne conclut pas ou qui, sans

énoncer de nouveaux moyens, demande la confirmation du jugement est réputée s'en approprier les motifs.

Le conseiller de la mise en état veille à la régularité de l'échange des conclusions et, à ce titre, peut enjoindre aux avocats de mettre leurs conclusions en conformité avec les dispositions de l'article 954 et de l'article 961 du Code de procédure civile (article 913 du Code de procédure civile). Le conseiller de la mise en état fixe la date de la clôture et celle des plaidoiries. La réforme issue du décret du 6 mai 2017 a créé une nouvelle cause d'irrecevabilité de l'appel, qui résultait de la jurisprudence de la Cour de cassation et qui sanctionne toute partie à l'instance d'appel qui n'aurait pas respecté les diligences qui lui incombent. Ainsi, aux termes de l'article 911-1 alinéa 3 du Code de procédure civile, la partie dont la déclaration d'appel a été frappée de caducité en application des articles 902, 905-1, 905-2 ou 908 ou dont l'appel a été déclaré irrecevable, n'est plus recevable à former un appel principal contre le même jugement et à l'égard de la même partie.

Toutes les parties sont soumises au même délai d'un mois pour remettre des conclusions au greffe de la cour, même s'il est prévu que le président de la chambre saisie ou le magistrat désigné par le premier président peut d'office, par ordonnance, impartir des délais plus courts que ceux prévus aux alinéas précédents. Ainsi, l'intimé dispose, à peine d'irrecevabilité relevée d'office par ordonnance du président de la chambre saisie ou du magistrat désigné par le premier président, d'un délai d'un mois à compter de la notification des conclusions de l'appelant pour remettre ses conclusions au greffe et former, le cas échéant, appel incident ou appel provoqué (article 905-2, alinéa 2 du Code de procédure civile).

C'est le président de la chambre saisie ou le magistrat désigné par le premier président qui prononce les sanctions de caducité ou d'irrecevabilité avec autorité de chose jugée au principal (article 905-2, dernier alinéa du Code de procédure civile). Lorsque l'intimé ne constitue pas avocat, les dispositions prévues à l'article 911 du Code de procédure civile s'appliquent et la partie intéressée doit, sous peine des sanctions prévues aux articles 905-2, 908 à 910 du même Code, signifier à l'adversaire qui n'a pas constitué avocat ses conclusions « au plus tard » dans le mois suivant l'expiration « des délais prévus à ces articles ». Le point de départ des délais pour remettre les conclusions au greffe est précisé à l'article 911 du Code de procédure civile qui est complété par un dernier alinéa : « la notification de conclusions au sens de l'article 910-1 faite à une partie dans le délai prévu aux articles 905-2 (et 908 à 910 ainsi qu'à l'alinéa premier du présent article) constitue le point de départ du délai dont cette partie dispose pour remettre ses conclusions au greffe ».

II- Les infiltrations dans le chai

Au sein de la propriété viticole dont il a hérité de son père, M. Merlin dispose d'un chai dans lequel sont stockées les barriques. Or, ce chai a présenté des traces d'infiltrations importantes en janvier 2020 et en mars 2021. Selon une expertise amiable demandée par Monsieur Merlin, ces infiltrations sont les conséquences de désordres affectant la toiture depuis des années, et qui peuvent compromettre sa solidité. M. Merlin souhaiterait savoir s'il dispose d'actions qui lui permettraient d'obtenir de quoi financer les travaux de remise en état.

Ce bâtiment avait été acheté par le père de Monsieur Merlin en 2013 au propriétaire voisin, Monsieur Bourguignon, aujourd'hui décédé, et qui laisse à sa succession, des héritiers en indivision nombreux et peu solvables. Ce dernier avait lui-même acheté l'immeuble en 1980 à Monsieur Corbière qui avait déclaré dans l'acte de vente avoir fait réaliser d'importantes réparations à la toiture, et qui exploite toujours un vignoble prospère dans le voisinage.

Afin de sérier les actions dont dispose M. Merlin et d'évaluer leurs chances de succès, il convient au préalable de bien qualifier la situation litigieuse : la police des actions exercée par la Cour de cassation interdit en effet de cumuler le bénéfice de la garantie des vices cachés et de l'obligation de délivrance conforme.

D'une part, les désordres dans la toiture, causes des infiltrations, s'analysent comme des vices cachés au sens de l'article 1641 du Code civil : en effet, il s'agit bien d'un vice qui affecte l'usage normal de la chose (on attend d'une toiture qu'elle soit étanche) et qui n'était pas apparent lors de la vente. D'autre part, les ventes successives forment une chaîne de contrats, translatrice de propriété. Cela signifie, au regard de la célèbre jurisprudence Besse (Assemblée plénière 12 juillet 1991), que le propriétaire de la chose dispose contre les vendeurs antérieurs d'une action directe en responsabilité contractuelle, qui est nécessairement contractuelle : autrement dit, eu égard au principe du non-cumul, la voie d'une action délictuelle est fermée (Civile 1^{ère} 9 octobre 1979 Lamborghini)

C'est avec le bénéfice de ces qualifications préalable que l'on distinguera l'hypothèse d'une action contre les héritiers Bourguignon qui ont recueilli le patrimoine de leur père, puis l'hypothèse d'une action contre M. Corbière.

▪ **L'hypothèse d'une action contre les héritiers Bourguignon**

M. Merlin peut engager une action en garantie des vices cachés contre les héritiers Bourguignon : c'est ici l'action estimatoire et non l'action rédhibitoire qui nous intéresse. En effet, M. Merlin souhaite non pas résoudre le contrat de vente du chai mais obtenir des dommages-intérêts afin de pouvoir effectuer la remise en état de la toiture. M. Merlin peut aussi chercher à obtenir des dommages-intérêts sur le fondement du dol, puisque la jurisprudence admet le cumul de l'action en garantie des vices cachés et de l'action pour dol (voir, dernièrement, Civile 3^{ème} 23 septembre 2020)

Sur le fondement de 1641 du Code civil, plusieurs conditions doivent être réunies : d'une part, un vice non apparent au moment de la conclusion de la vente ; d'autre part, un vice affectant l'usage normal de la chose. L'action doit être exercée dans un délai de deux ans à compter de la découverte du vice (article 1648 du Code civil).

En l'espèce, les désordres dans la toiture correspondent bien à un vice caché, non apparent lors de la conclusion de la vente : il a fallu une expertise pour déterminer l'origine des infiltrations. Ce vice affecte l'usage normale de la chose : l'absence d'étanchéité du toit ne permet pas de tenir au sec les barriques. Enfin, M. Merlin a découvert les désordres en 2020 et 2021 : il est donc encore recevable à agir, puisque le délai de prescription est de deux ans.

Sur le fondement de l'article 1137 du Code civil, il est possible d'invoquer la réticence dolosive pour obtenir non pas l'annulation du contrat (ce n'est pas ce que réclame M. Merlin) mais une indemnisation résultant des troubles de jouissance et du coût des travaux (plusieurs dizaines de milliers d'euros). Une faute simple de réticence dolosive suffit (contrairement à la demande en annulation qui suppose une intentionnalité) et il faut que la réticence dolosive émane du cocontractant ou d'un tiers de connivence. L'action doit être exercée dans un délai de cinq ans à compter de la découverte du vice.

En l'espèce, le délai de prescription ne pose pas problème : les désordres ont été découverts en 2020 et 2021. En revanche, il peut être délicat d'établir la réticence dolosive, car c'est M. Bourguignon père, aujourd'hui décédé, qui a vendu le chai et non ses héritiers.

En conclusion, l'action en indemnisation sur le fondement de la réticence dolosive est théoriquement ouverte, mais les obstacles probatoires sont non négligeables. Du reste, eu égard au peu de solvabilité des héritiers Bourguignon, il convient d'envisager de diriger son action contre M. Corbière, viticulteur prospère, qui est pour sa part solvable.

▪ **L'hypothèse d'une action directe contre M. Corbière**

Le père de M. Merlin avait acheté le chai en 2013 à M. Bourguignon, sachant que ce dernier avait lui-même acheté l'immeuble en 1980 à Monsieur Corbière qui avait déclaré dans l'acte de vente avoir fait réaliser d'importantes réparations à la toiture. Or, la garantie des vices cachés trouve à s'appliquer dans les chaînes de contrats, notamment en cas de ventes successives d'un même bien (chaîne contractuelle homogène translatrice de propriété), pour reconnaître au sous-acquéreur (le père de M Merlin et M. Merlin à présent, devenu propriétaire par l'effet de la succession) une action directe en garantie contre le vendeur initial (M. Corbière).

Dans cette chaîne de contrats, en application du fondement *intuitu rei*, auquel la jurisprudence Besse précitée est restée fidèle, les droits et actions accessoires d'une chose (dont l'action en garantie des vices cachés) sont transmis avec cette chose à ses acquéreurs successifs. Le sous-acquéreur jouit ainsi de tous les droits et actions attachés à la chose qui appartenaient à son auteur, et dispose à cet effet, contre le vendeur initial, d'une action directe en garantie des vices cachés (Civile 3^e, 7 mars 1990).

En l'espèce, M. Merlin pourrait donc, en principe, pouvoir agir contre M. Corbière. C'est sans compter toutefois le jeu de la prescription extinctive. En effet, comme l'a rappelé encore récemment la Cour de cassation (Civile 1^{ère} 9 décembre 2020 ; Civile 1^{ère} 8 avril 2021), l'action en garantie des vices cachés contre le vendeur initial est soumise à un double délai : d'une part, le délai de deux ans de l'article 1648 du Code civil qui court à compter de la connaissance du vice (qui ne pose pas de problème, nous l'avons vu puisque les vices ont été découverts en 2020 et 2021) ; d'autre part, un délai de cinq ans (il s'agit d'une atteinte aux biens) qui court à compter de la vente conclue initialement. Or, cette vente initiale date de 1980, si bien que ce délai est acquis depuis longtemps.

En conclusion, M. Merlin ne pourra pas agir contre M. Corbière ou du moins s'il agit son action sera déclarée irrecevable comme étant prescrite.