

Document autorisé : Code civil non annoté.

Cas pratique

Vous êtes l'avocat de M. X., qui vous expose les faits suivants :

I - Au cours de l'année 1967, les parents de M. X. avaient acquis une parcelle, sur laquelle ils avaient édifié leur maison d'habitation. Ils bénéficiaient d'un droit de passage (chemin non carrossable accédant à la voie publique), consenti par les époux Y., propriétaires du fonds voisin.

A l'époque, les parents de M. X. avaient, dans l'emprise dudit passage, installé des canalisations souterraines de gaz, d'électricité et de téléphone, outre des raccordements en eaux (eaux usées, eaux pluviales, eau potable).

Ses parents étant décédés, M. X. a entrepris des travaux de rénovation et d'extension de l'habitation. Il a, d'autre part, acquis une nouvelle parcelle de terrain qui jouxte la sienne et borde la voie publique.

A – Récemment, les époux Y, arguant de la protection de leur propriété contre l'empiétement réalisé, ont demandé à M. X. de supprimer les canalisations et autres raccordements.

M. X. estime qu'une telle demande est abusive : « Mes parents étaient en droit d'installer ces canalisations et raccordements puisqu'ils bénéficiaient d'un droit de passage sur le terrain des époux Y. ; et quoi qu'il en soit, les époux Y. sont particulièrement mal venus à en demander la suppression alors que les travaux ont été réalisés, à l'époque, sans opposition de leur part ».

Qu'en pensez-vous ? (5 points)

B – Les époux Y. demandent également qu'il soit mis fin au dépassement de la toiture au dessus de la ligne séparative des propriétés contiguës.

Selon M. X, les époux Y. ne devraient pas obtenir gain de cause, car plusieurs témoins peuvent attester que ce dépassement de toiture existe depuis la construction de la maison.

Qu'en pensez-vous ? (5 points)

II – M. X. a d'autres soucis, liés cette fois à l'acquisition « en bloc » de trois lots de copropriété au sein de la « copropriété du chant des alouettes » (acte authentique du 26 octobre 2007).

Son acquisition porte sur les lots n°7, 8, 9, lesquels forment aujourd'hui une unité d'habitation, en l'occurrence un triplex de 300 m². L'acte de vente précise même leur répartition :

- 130 m² pour le 1^{er} et le 2^{ème} étage et,
- 170m² pour le rez-de-jardin (dont le jardin lui-même pour 100 m²).

A – M. X. souhaite agir contre son vendeur en réduction du prix. La superficie globale des lots, telle qu'indiquée dans l'acte (300 m²), est erronée ; la superficie totale réelle ne serait que de 200m². En conséquence, il s'estime en droit d'obtenir la restitution du tiers du prix, soit 110 000 euros sur les 330 000.

Le vendeur a fait savoir que si l'affaire devait être portée en justice, il appellerait en garantie le notaire, rédacteur de l'acte authentique contenant l'indication erronée.

Que pensez-vous du bien-fondé de l'action diligentée par M. X. et du montant réclamé au titre de la réduction du prix ? Si cette action devait prospérer, se peut-il que, de son côté, le vendeur obtienne la condamnation du notaire à le garantir des conséquences de la réduction de prix ? (5 points)

B – Depuis son acquisition, M.X. ne paie pas les charges de copropriété qui lui sont réclamées parce qu'il les estime établies sur des bases erronées.

Lors d'une réunion d'assemblée générale des copropriétaires du 13 février 2007, une résolution avait été adoptée autorisant le syndic à poursuivre, au besoin par voie de saisie immobilière, tous les copropriétaires défaillants dans le paiement des charges.

Depuis lors, le syndic a assigné M. X., mais, en première instance, son action a été jugée irrecevable pour défaut de pouvoir.

Une nouvelle résolution a été adoptée lors de la dernière assemblée générale. Elle autorise le syndic dans son « action en paiement et en saisie à l'encontre de M. X. » (selon les termes de cette dernière résolution). Cette autorisation spéciale va permettre au syndic d'interjeter appel de la décision rendue au 1^{er} degré.

Le syndic peut-il espérer obtenir une réformation du jugement avec un examen au fond de la demande ? (5 points)