

PROCEDURE CIVILE – EPREUVE PRATIQUE

Document autorisé : Code de procédure civile

Durée de l'épreuve : 3 h

Commentez l'arrêt suivant

LA COUR DE CASSATION, DEUXIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique :

Vu l'article 1351, devenu 1355, du code civil ;

Attendu qu'il incombe au demandeur, avant qu'il ne soit statué sur sa demande, d'exposer l'ensemble des moyens qu'il estime de nature à fonder celle-ci ; qu'il s'ensuit que, dans une même instance, une prétention rejetée ne peut être présentée à nouveau sur un autre fondement ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que A... P... et son épouse, S... D..., ont consenti les 15 et 21 juin 2007 à M. I..., petit-fils de S... D..., une promesse synallagmatique de vente portant sur un immeuble ; que, dans l'attente de la régularisation de l'acte authentique, les vendeurs ont donné l'immeuble à bail à M. et Mme I... ; que A... P... étant décédé le [...], la régularisation de l'acte n'est pas intervenue ; que S... D... a fait signifier le 5 octobre 2009 à M. et Mme I... un congé pour vente à effet du 31 août 2010 ; qu'elle est décédée le [...] ; que les locataires ont alors fait assigner les deux enfants de A... P..., H... et G... P..., pour obtenir la nullité du congé pour insanité d'esprit ; que, par un jugement du 12 décembre 2011, le tribunal d'instance de Beauvais a déclaré cette demande irrecevable, s'est déclaré incompétent au profit du tribunal de grande instance de Beauvais pour apprécier la validité de la promesse et a sursis à statuer sur la validité du congé ; que, par un jugement du 4 mars 2013, confirmé par un arrêt du 11 septembre 2014, le tribunal de grande instance de Beauvais a déclaré la promesse de vente nulle pour insanité d'esprit ; que, par jugement du 7 décembre 2015, le tribunal d'instance de Beauvais a déclaré M. et Mme I... irrecevables à contester la validité du congé, a dit ce congé régulier et a ordonné l'expulsion des locataires en fixant une indemnité d'occupation ; que M. et Mme I... ont relevé appel de ce jugement ;

Attendu que, pour déclarer recevable l'action en nullité du congé délivré par la bailleuse à M. et Mme I... et dire nul et de nul effet le congé avec offre de vente délivré le 5 octobre 2009 par S... D... à M. et Mme I..., l'arrêt énonce qu'il résulte du jugement du 12 décembre 2011 que la demande de nullité du congé était fondée sur l'insanité d'esprit de son auteur et donc sur l'article 414-1 du code civil, que l'irrecevabilité n'a été prononcée qu'en application de l'article 414-2 selon lequel après la mort de l'auteur de l'acte, seuls ses héritiers disposent de l'action en nullité, alors que la présente demande ayant pour objet la nullité du congé pour vente est fondée sur une irrégularité de l'acte en lui-même liée à sa nature, qu'il ne s'agit plus de trancher la question du trouble mental ayant affecté l'auteur de l'acte mais de s'interroger sur les personnes dont le consentement était nécessaire à la validité de l'acte et en déduit qu'il s'agit bien d'une autre cause d'irrecevabilité non tranchée précédemment et non d'un simple moyen nouveau, de sorte que l'autorité de la chose jugée ne saurait être opposée à M. et Mme I... ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le tribunal d'instance de Beauvais avait, dans le dispositif de son jugement du 12 décembre 2011, déclaré M. et Mme I... irrecevables en leur demande tendant à voir déclarer nul et de nul effet le congé donné par S... D..., ce dont il résultait qu'ils n'étaient pas recevables à faire juger à nouveau cette prétention par la présentation d'un nouveau moyen, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;



Et vu l'article 627 du code de procédure civile, après avis donné aux parties en application de l'article 1015 du même code ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 12 septembre 2017, entre les parties, par la cour d'appel d'Amiens ;

DIT n'y avoir lieu à renvoi ;

DÉCLARE IRRECEVABLE la demande de M. et Mme I... en nullité du congé du 5 octobre 2009 ;

Condamne M. et Mme I... aux dépens exposés devant les juges du fond et devant la Cour de cassation ;

Rejette les demandes formées sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile devant les juges du fond ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. et Mme I... et les condamne à payer à Mme G... P..., Mme W... P..., Mme B... P... et M. C... P... la somme globale de 3 000 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, deuxième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du onze avril deux mille dix-neuf.

---

### Extraits du Code civil

**Article 414-1** Créé par Loi n°2007-308 du 5 mars 2007 - art. 7 JORF 7 mars 2007 en vigueur le 1er janvier 2009

Pour faire un acte valable, il faut être sain d'esprit. C'est à ceux qui agissent en nullité pour cette cause de prouver l'existence d'un trouble mental au moment de l'acte.

**Article 414-2** Modifié par Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 - art. 5

De son vivant, l'action en nullité n'appartient qu'à l'intéressé.

Après sa mort, les actes faits par lui, autres que la donation entre vifs et le testament, ne peuvent être attaqués par ses héritiers, pour insanité d'esprit, que dans les cas suivants :

1° Si l'acte porte en lui-même la preuve d'un trouble mental ;

2° S'il a été fait alors que l'intéressé était placé sous sauvegarde de justice ;

3° Si une action a été introduite avant son décès aux fins d'ouverture d'une curatelle ou d'une tutelle ou aux fins d'habilitation familiale ou si effet a été donné au mandat de protection future.

L'action en nullité s'éteint par le délai de cinq ans prévu à l'article 2224.

**Article 1355** Modifié par Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 - art. 4

L'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement. Il faut que la chose demandée soit la même ; que la demande soit fondée sur la même cause ; que la demande soit entre les mêmes parties, et formée par elles et contre elles en la même qualité.

3<sup>e</sup> année licence droit

Cours de L à Z

**PROCEDURE CIVILE - Pratique**

Durée de l'épreuve : 3 heures

SUJET :**Commentez l'arrêt rendu le 21 juin 2018 par la troisième Chambre civile de la Cour de cassation :**

« Vu l'article 12 du code de procédure civile ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rouen, 3 mai 2017), que la société EDF a conclu une promesse de vente avec la société Lanfry portant sur un groupe d'immeubles et fait réaliser par M. X... des travaux sur l'installation électrique pour permettre l'exploitation différenciée du site par le vendeur, bénéficiaire d'un prêt à usage d'un garage, et par l'acquéreur ; que la vente a été réitérée par acte authentique du 21 juillet 2004, la société civile immobilière Barbet (la SCI) se substituant à la société Lanfry, celle-ci devenant titulaire d'un bail commercial sur les locaux autres que le garage ; qu'estimant que le câblage électrique était insuffisant pour délivrer, sans risque de disjonction ou d'incendie, la puissance électrique promise dans l'acte de vente, la SCI et la société Lanfry ont, après désignation d'un constatant, puis d'un expert judiciaire, assigné la société EDF en garantie des vices cachés et appelé M. X... en intervention forcée ;

Attendu que, pour faire application de la clause exclusive de la garantie des vices cachés et rejeter les demandes, l'arrêt retient que la SCI ne consacre, dans ses écritures, aucun développement sur cette question et que, si elle fait valoir dans ses conclusions que la société EDF a fait preuve de mauvaise foi car elle présente la qualité de professionnel de l'électricité et qu'elle a vendu le bien en toute connaissance du vice affectant le câble litigieux, elle n'en déduit pas que la clause exclusive de la garantie serait inapplicable ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'en l'absence de toute précision dans les écritures, il incombe aux juges du fond de donner leur exacte qualification aux faits invoqués par les parties au soutien de leurs prétentions et de les examiner, sous tous leurs aspects juridiques, conformément aux règles de droit qui leur sont applicables, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE [...] ».