

## Énoncé du cas :

**I (13 points)** - Monsieur MERLIN, fonctionnaire de la Direction Générale des Finances Publiques, marié et père de 2 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 du 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 des 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 ?