

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PRIVAS
1ERE CHAMBRE

"EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE
DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PRIVAS
(Ardèche)"

JUGEMENT DU 09 Avril 2021

Minute N°

DOSSIER N° : N° RG 20/00750 - N° Portalis DBWS-W-B7E-DLXX

*République Française
Au nom du peuple français*

DEMANDERESSE

S.A.R.L. [REDACTED] dont le siège social est sis [REDACTED]

représentée par Me L [REDACTED], avocat au barreau d'ARDECHE, postulant et par la SELARL ITINERAIRES AVOCATS, avocats au barreau de LYON, Me LACROIX, plaidant

DÉFENDEURS

Monsieur [REDACTED], demeurant à [REDACTED]

représenté par la SCP ([REDACTED] avocats au barreau de [REDACTED])

représentée par la SCP [REDACTED] avocats au barreau de [REDACTED]

Monsieur [REDACTED]

représenté par Me [REDACTED]

Madame [REDACTED]

sans avocat constitué

Madame [REDACTED]

sans avocat constitué

Société [REDACTED]

sans avocat constitué

Monsieur [REDACTED]

sans avocat constitué

Madame [REDACTED]

sans avocat constitué

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Président : Jean DE ROMEFORT

**Assesseurs : Audrey GENTILINI
Florence PRUD'HOMME**

Greffier lors du prononcé de la décision: Audrey GUILLOT

Clôture prononcée le : 19 novembre 2020

Débats tenus à l'audience du : 07 Janvier 2021

Mise en délibéré au 25 février 2021

délibéré prorogé au 18 mars 2021, au 30 mars 2021 et au 9 avril 2021

Jugement prononcé le 09 Avril 2021 par mise à disposition au greffe,

FAITS, PROCÉDURE, PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Par acte authentique du 24 juillet 1974, plusieurs membres de la famille [REDACTED] propriétaires de divers biens à [REDACTED] (ci-après désignés « les consorts [REDACTED] », de même que leurs ayant-droits successifs) ont consenti à M. [REDACTED] pour une durée de cinquante années à compter du 1er août 1974, un bail emphytéotique pour permettre aux preneurs de construire une usine hydroélectrique dans un ensemble immobilier sur cette même commune, la consistance des biens loués comprenant, d'une part, l'intégralité d'un bâtiment de plusieurs étages cadastré section AD n° 350 et abritant une installation hydraulique au sous-sol, d'autre part, un barrage sur la rivière voisine ainsi que les droits d'eau afférents et une « béalière » (canal d'amenée d'eau) reliant le barrage à l'usine (cadastrés AL 52, 55, 56 et 286).

Le 25 mai 2000, un état descriptif de division en volumes de l'immeuble AD n° 350 précité était établi par M. [REDACTED], géomètre-expert, et indiquait notamment :

« L'ensemble immobilier est composé :

- au rez-de-chaussée, un appartement,
- au premier étage, un appartement,
- au premier sous-sol, une cave,
- au second sous-sol, un local à usage d'activité.

Description de la division :

L'ensemble immobilier considéré est divisé en deux lots de volumes numérotés de 1 à 2.

Lot numéro 1, le tréfonds et le local à usage d'activité,

Lot numéro 2, le premier sous-sol, le rez-de-chaussée, le premier étage ».

Par acte authentique du 9 octobre 2000, reçu par Me [REDACTED] notaire [REDACTED] les consorts [REDACTED] ont cédé à la société [REDACTED] un ténement immobilier jouxtant la parcelle AD 350 précitée, d'une part, et d'autre part, ont pris en sa faveur un engagement énoncé dans un ajout manuscrit inséré à l'acte à la fin d'un paragraphe intitulé « pacte de préférence », dans les termes suivants : « 2/ Les vendeurs s'engagent à vendre à l'acquéreur le 1er août 2024, les biens situés dans le bâtiment sis même commune cadastré AD 350, soit le rez-de-chaussée, un étage et deux sous-sols, le tout selon plans ci-joint. Cette vente se fera sans prix d'argent ». Le plan en coupe de l'immeuble, figurant à la dernière page de l'état descriptif de division en volumes précité, était annexé à l'acte.

Le 28 mars 2011, Me [REDACTED] délivrait à la société [REDACTED] l'attestation suivante : « ... il résulte de l'acte de vente du 9 octobre 2000 que les biens situés dans la maison cadastrée section AD n° 350, soit le rez-de-chaussée, un étage et deux sous-sols, deviendront la propriété de la société [REDACTED] ayant son siège social à [REDACTED], le 1er août 2024 ».

Par acte authentique du 26 février 2010, reçu par Me [REDACTED], M. [REDACTED] a cédé à la société [REDACTED] le fonds de commerce de production d'énergie électrique qu'il exploitait dans les locaux précités, lequel incluait, notamment, le bail emphytéotique que les consorts [REDACTED] lui avaient consenti le 24 juillet 1974.

Par acte authentique du 5 février 2013, reçu par Me [REDACTED] ce même bail emphytéotique a fait l'objet d'une modification portant notamment, d'une part, sur la durée du bail ramenée à trente-six années au lieu de cinquante ainsi que sur son point de départ fixé au 1er février 2013, d'autre part, sur la consistance des biens loués, l'immeuble cadastré AD 350 n'étant plus loué dans son intégralité mais seulement pour le second sous-sol et le tréfonds, correspondant au lot n°1 de l'état descriptif de division en volumes établi le 26 mai 2000 par M. [REDACTED] et annexé à l'acte, tandis que le lot n°2 était retiré de l'assiette de location.

Dire et juger que le pacte porté dans l'acte de vente du 9 octobre 2000, reçu par Me [REDACTED] et ayant fait l'objet d'une cession par acte du 4 novembre 2014, également reçu par Me [REDACTED] ne pouvait faire référence qu'à l'intégralité de la parcelle AD 350, ce comprenant le deuxième niveau sous-sol,

Dire et juger que le jugement à intervenir sera opposable aux consorts [REDACTED] et à la société Noordbrabantse Participatiemaatschappij,

En conséquence :

Annuler l'acte rectificatif dressé par Me [REDACTED] le 19 octobre 2017,

Ordonner la publication du jugement à intervenir au fichier immobilier,

Condamner solidairement Me [REDACTED] et Me [REDACTED], à prendre en charge l'intégralité du coût de ces formalités.

Condamner solidairement Me [REDACTED] et Me [REDACTED] ou qui mieux le devra, à payer à la société [REDACTED] la somme de 4 000 € (quatre mille euros) en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamner solidairement Me [REDACTED] et Me [REDACTED], ou qui mieux le devra, aux entiers dépens de l'instance, avec distraction au profit de Me [REDACTED] avocat sur son affirmation de droit.

Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir, et ce en toutes ses dispositions.

En application de l'article 455 du code de procédure civile, le tribunal renvoie aux écritures des parties, telles que mentionnées ci-dessus, pour l'exposé complet de leurs prétentions et moyens qui seront discutés dans le corps de la décision.

MOTIFS DE LA DÉCISION

A titre liminaire, il convient d'indiquer que l'assignation délivrée à [REDACTED] sera déclarée nulle sur le fondement de l'article 117 du code de procédure civile, celle-ci étant décédée à la date de la signification de l'acte.

I) SUR LA FIN DE NON RECEVOIR

A titre principal, Me [REDACTED] et M. [REDACTED] soulèvent l'irrecevabilité de l'assignation pour défaut de publication conforme aux dispositions du décret du 14 février 1955.

En application de ce texte, il est de principe constant que le défaut de publication de la demande peut être régularisée jusqu'à ce que le juge statue.

En l'espèce, la société [REDACTED] produit aux débats les certificats de dépôt des assignations.

En conséquence, la fin de non-recevoir sera rejetée.

II) SUR LA NULLITE DE LA MENTION RECTIFICATIVE

A titre subsidiaire, Me [REDACTED] et M. [REDACTED] font valoir que faire droit à la demande d'annulation de la société [REDACTED] ne correspondrait pas à la volonté des parties et serait contraire à la réalité contractuelle.

Selon les deux premiers aliéas de l'article 1134 du code civil dans sa rédaction en vigueur à la date de cession du pacte de préférence, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise.

En l'espèce, tant l'acte de vente du 9 octobre 2000 incluant le pacte de préférence litigieux que l'acte de cession de celui-ci souscrit le 4 novembre 2014, mentionnent expressément que ce pacte porte sur « *les biens situés dans le bâtiment sis même commune de [REDACTED] AD 350, soit le rez-de-chaussée, un étage et deux sous-sols* » (et concernant l'acte du 9 octobre 2000, Me [REDACTED] lui-même a délivré une attestation le rappelant expressément le 28 mars 2011).

Aucun doute n'est possible sur le fait que cette description désigne la totalité de l'immeuble, comme le prouve l'état descriptif de division du 25 mai 2000 comprenant notamment un plan en coupe qui a été annexé à l'acte du 9 octobre 2000 et qui permet de visualiser un second sous-sol (intitulé salle des turbines) un premier sous-sol (cave) un rez-de-chaussée (appartement) et un étage (appartement).

Dans ces conditions, Me [REDACTED] qui a lui-même authentifié les actes en cause, ne peut sérieusement soutenir que la désignation du bien objet du pacte de préférence ne reflèterait pas la volonté des parties.

Si le droit des contrats est fondé sur le principe du consensualisme, pour autant, les parties et la justice ne peuvent prendre en considération que les intentions qui se sont manifestées d'une manière ou d'une autre, la connaissance directe des pensées d'autrui n'étant à la portée de personne.

En l'espèce, aucun élément ne permet d'établir que les consorts [REDACTED] n'ont pas consenti à l'acte du 9 octobre 2000, dont ils ont nécessairement eu connaissance dans ses moindres détails. Bien au contraire, leur accord s'est manifesté avec d'autant plus de force que si le projet initial incluait effectivement la vente du lot n°2 (soit les appartements et la cave mais pas la salle des turbines) cette mention a été biffée et c'est en caractères manuscrits (ce qui marque formellement la volonté des parties sur ce point) qu'a été rajoutée, en contrepartie de cet abandon, la mention relative à l'engagement des consorts [REDACTED] de vendre sans prix d'argent, l'intégralité du bâtiment à la date du 1er août 2024 (et non plus le seul lot n°2).

Il en résulte que l'argumentation développée par les défendeurs qui soutiennent que si les consorts [REDACTED] avaient voulu vendre la totalité de l'immeuble ils n'en auraient pas fait établir un état descriptif de division et qu'en outre, il ne leur serait d'aucune utilité de récupérer en fin de bail un droit d'eau sans turbine pour l'exploiter, est inopérante. Il en est de même de la justification selon laquelle la rectification litigieuse aurait eu pour but de prendre en compte la modification de la désignation du bien donné à bail dans l'acte de renouvellement du 5 février 2013, s'agissant de deux conventions indépendantes.

Il y a lieu d'observer, par ailleurs, que la mention rectificative litigieuse porte sur l'acte de cession du pacte de préférence, auquel les consorts [REDACTED] n'étaient pas parties, ceux-ci n'étant

concernés que par l'acte constitutif du pacte de préférence du 9 octobre 2000, pour lequel aucune mention rectificative identique n'a été établie par Me [REDACTED]

Pour l'ensemble de ces motifs, il sera fait droit à la demande d'annulation de la mention rectificative du 19 octobre 2017. Il sera également fait droit à la demande de prise en charge des frais de publication du jugement par Me [REDACTED], celui-ci ayant commis une faute particulièrement grave en bouleversant l'économie de l'acte de cession du pacte de préférence passé entre les sociétés [REDACTED] et [REDACTED] sans l'accord des parties, à leur insu et au détriment de cette dernière société.

En revanche, s'il est exact qu'il résulte des échanges de courrier versés aux débats que Me [REDACTED] qui a remplacé Me [REDACTED] à la gérance de l'office notarial, a fait le choix de confirmer en connaissance de cause les actes de son prédécesseur et a refusé de rédiger un acte rectificatif rétablissant la réalité de l'accord des parties, néanmoins, la société [REDACTED] se borne à solliciter sa condamnation à titre personnel alors qu'il n'a pas été assigné à ce titre mais seulement ès qualité de représentant légal de l'office. Cette demande sera donc déclarée irrecevable en ce qu'elle est dirigée contre Me [REDACTED] qui n'est pas partie à l'instance.

Enfin, en application de l'article 12, deuxième alinéa, du code civil, selon lequel le juge doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée, il convient de préciser ;

- que l'engagement des consorts [REDACTED] du 9 octobre 2000, inséré en deuxième position au sein d'un paragraphe intitulé « pacte de préférence », constitue, en réalité, une promesse de vente assortie d'un terme (consentie en lieu et place de la vente immédiate du lot n°2 de l'immeuble AD 350 initialement prévue)

- que l'acte notarié du 5 février 2013, intitulé « renouvellement bail emphytéotique », constitue, en réalité, une modification des conditions essentielles du bail initial du 24 juillet 1974.

III) SUR LES AUTRES DEMANDES

Il est conforme à l'équité de condamner Me [REDACTED] au paiement de la somme de 4 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Le jugement sera déclaré commun (et non pas opposable, terme dont l'usage est limitée à certaines situations particulières en matière de contentieux des assurances) aux parties désignées par la société [REDACTED], à l'exception de M. [REDACTED] puisque celui-ci est partie à la présente instance et soulève des moyens en défense.

Enfin, l'instance ayant été introduite après le 1er janvier 2020, il résulte des nouvelles dispositions des articles 514 et suivants du code de procédure civile que l'exécution provisoire est de droit sans qu'il soit nécessaire de le mentionner au dispositif.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant publiquement, par jugement réputé contradictoire rendu en premier ressort et par mise à disposition au greffe,

Déclare nulle l'assignation délivrée à [REDACTED] ;

Rejette la fin de non-recevoir soulevée par M. [REDACTED] et M. [REDACTED] ;

Déclare irrecevables les demandes dirigées contre Me [REDACTED] à titre personnel ;

Dit que la mention manuscrite insérée à la page 6 de l'acte authentique du 9 octobre 2000 dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de Privas le 2 novembre 2000, volume 2000P, numéro 7684, vise la vente de l'intégralité de la parcelle figurant au cadastre de la commune de [REDACTED] (Ardèche) sous le numéro 350 de la section AD ;

Déclare nulle la mention rectificative établie à fin de publication par Me [REDACTED] le 19 octobre 2017, et portant sur l'acte de cession du 4 novembre 2014 consenti par la société [REDACTED] à la société à responsabilité [REDACTED] ;

Condamne M. [REDACTED] à prendre à sa charge les frais de publication du jugement au service de la publicité foncière ;

Rejette toutes prétentions plus amples ou contraires ;

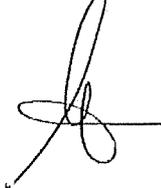
Condamne M. [REDACTED] à régler à la société à responsabilité [REDACTED] la somme de 4 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne M. [REDACTED] et M. [REDACTED] aux dépens et autorise Me [REDACTED] à recouvrer ceux dont elle aura fait l'avance sans avoir reçu provision conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile ;

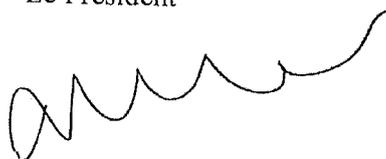
Déclare le jugement commun à la société [REDACTED] venant aux droits de la société [REDACTED] à Mme [REDACTED] et à Mme [REDACTED]

Ordonne la publication du jugement au service de la publicité foncière de Privas.

Le Greffier



Le Président



En conséquence, la République Française mande et ordonne à tous Huissiers de Justice sur ce requis de mettre la présente décision à exécution, aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux Judiciaires d'y tenir la main. A tous Commandants et Officiers de la Force Publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis. En foi de quoi la présente grosse a été délivrée par le Greffier en Chef soussigné.

