

MINUTE N° :
JUGEMENT DU : **12 Janvier 2021**
DOSSIER N° : **N° RG 19/00588 - N° Portalis DB3I-W-B7D-CEXM**
AFFAIRE : **Société VILLE DE BRÉTIGNOLLES SUR MER C/ Société SOCIÉTÉ IMMOBILIERE DU PAYS DES OLONNES, Société SOCIÉTÉ PHILAM**

TRIBUNAL JUDICIAIRE DES SABLES D'OLONNE

SERVICE CIVIL

DEMANDERESSE

VILLE DE BRÉTIGNOLLES SUR MER, représentée par son Maire agissant en vertu d'une délibération de son Conseil Municipal en date du 09 avril 2014, dont le siège social est sis Hôtel de Ville - BP 24 - 85470 BRETIGNOLLES SUR MER

représentée par Me Marie-Nathalie FILLONNEAU, avocat au barreau des SABLES D'OLONNE, avocat postulant; Me Frédéric MARCHAND, avocat au barreau de NANTES, avocat plaidant; substitué par Me Clément GOURDAIN, avocat au barreau de NANTES

DÉFENDERESSES

S.A.R.L. SOCIETE IMMOBILIERE DU PAYS DES OLONNES, inscrite au RCS de La Roche-Sur-Yon sous le n° 329 703 733, dont le siège social est sis 6 rue le Corbusier - ZI Les Plesses - 85180 CHATEAU D'OLONNE, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

représentée par Me Benoit FLEURY, avocat au barreau des SABLES D'OLONNE; Me François-hugues CIRIER, avocat au barreau de LA ROCHE-SUR-YON; substitués par Me Manon CRAIPEAU, avocat au barreau de LA ROCHE-SUR-YON

S.A.R.L. PHILAM, inscrite au RCS de La Roche-Sur-Yon sous le n° 404 729 030, dont le siège social est sis 6 rue le Corbusier - ZI Les Plesses - 85180 CHATEAU D'OLONNE, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

représentée par Me Benoit FLEURY, avocat au barreau des SABLES D'OLONNE; Me François-hugues CIRIER, avocat au barreau de LA ROCHE-SUR-YON; substitués par Me Manon CRAIPEAU, avocat au barreau de LA ROCHE-SUR-YON

COMPOSITION DU TRIBUNAL

PRÉSIDENT :

Catherine BARRAT, Statuant à juge unique par application des articles 801 à 805 du code de procédure civile et L 212-2 et suivants du code de l'organisation judiciaire.

GREFFIER :

Annick JOHANN, présente lors des débats,
Claudie BEGHEIN, présente lors du prononcé du jugement

Débats tenus à l'audience publique du : 10 Novembre 2020

Date de délibéré par mise à disposition des parties au greffe indiquée par le Président : 12 Janvier 2021

Jugement prononcé par mise à disposition des parties au greffe le 12 Janvier 2021

L'exploitation de la Normandelière est située à BRETIGNOLLES SUR MER à proximité de la mer et offre un positionnement touristique stratégique.

Le 2 juillet 2012, la SAFER a informé la Commune de BRETIGNOLLES SUR MER que Monsieur FROMONT et Madame RETAIL, propriétaires et exploitants de la ferme de la Normandelière, entendaient vendre leurs parcelles aux SCI du Pays des Olonnes et PHILAM moyennant le prix de 1.700.000 euros. Cette vente est intervenue suivant acte authentique en date du 31 octobre 2012.

La SAFER n'entendant pas faire usage de son droit de préemption, la Commune s'est rapprochée des SCI du Pays des Olonnes et PHILAM afin d'acquérir ces parcelles.

Le Conseil municipal a autorisé le Maire à entreprendre des négociations auprès des SCI du Pays des Olonnes et PHILAM par une délibération en date du 23 juillet 2012.

La Commune a saisi France Domaine le 03 septembre 2012 pour évaluation des parcelles. Suivant avis du 28 septembre 2012, France Domaine a estimé l'ensemble foncier à une valeur vénale de 996.000 euros.

Le 3 octobre 2012, le Maire de la Commune a convoqué les membres du Conseil municipal en séance du 10 octobre 2012 pour proposer au Conseil municipal l'acquisition de ces parcelles à un prix de 1.820.000 euros. Cette délibération a été approuvée à l'unanimité le 10 octobre 2012. Un compromis de vente a été signé entre la Commune et les SCI du Pays des Olonnes et PHILAM le 5 novembre 2012. Ce compromis de vente a été réitéré par acte authentique le 10 janvier 2013.

Selon requête en référé en date du 8 novembre 2012, l'Association La Vigie et Monsieur Nicolas DUCOS, ont demandé la suspension de la délibération du 10 octobre 2012 par laquelle le Conseil municipal a autorisé le Maire à acquérir le site de la Normandelière. Cette requête a été rejetée par une Ordonnance du Tribunal administratif de NANTES du 10 décembre 2012.

Par une requête introduite devant ce Tribunal Administratif le 02 novembre 2012, l'Association La Vigie et Monsieur Nicolas DUCOS ont sollicité l'annulation de la délibération du 10 octobre 2012 par laquelle le Conseil municipal a autorisé le Maire à acquérir le site de la Normandelière. Selon requête formée le 4 février 2013, le Préfet de la Vendée a également demandé au Tribunal Administratif de Nantes d'annuler ladite délibération.

Par un jugement en date du 05 juin 2014, le Tribunal Administratif de Nantes a annulé la délibération en date du 10 octobre 2012. L'article 3 du dispositif de ce jugement a, en outre, enjoint à la commune de Brétignolles-sur-Mer, dans un délai de trois mois suivant la notification de ce jugement, de :

« rechercher la résolution du contrat signé le 10 janvier 2013 avec la Société Immobilière du Pays des Olonnes et la société PHILAM, ou, à défaut d'entente sur cette résolution, de saisir le juge judiciaire afin qu'il en règle les modalités s'il estime que la résolution peut être une solution appropriée ».

Ce jugement, non frappé d'appel, est aujourd'hui définitif.

Des pourparlers transactionnels ont été engagés à compter du 24 juin 2014 entre le Conseil de la commune et celui des Sociétés Immobilière du Pays des Olonnes et PHILAM. Par un courrier du 12 décembre 2014, le président du Tribunal Administratif de Nantes a demandé à la commune de justifier de l'exécution du jugement rendu par sa juridiction avant la fin du mois de mars 2015 et, à défaut d'accord amiable, de justifier de la saisine du juge judiciaire avant le 22 avril 2015.

Dans ces conditions par acte d'huissier de justice en date du 14 avril 2015 la commune de Brétignolles-sur-Mer a fait assigner devant le Tribunal de Grande Instance des SABLES D'OLONNE, devenu Tribunal judiciaire à compter du 1 janvier 2020, la SARL er Société Immobilière du Pays des Olonnes (SIPO) et la SARL PHILAM afin que soient déterminées les conséquences à tirer de l'annulation de la délibération en date du 10 octobre 2012 par le Tribunal Administratif de Nantes selon jugement en date du 05 juin 2014.

Le retrait du rôle de l'affaire a été ordonné par le juge de la mise en état suivant ordonnance en date du 10 juin 2016 en raison de pourparlers en cours. L'affaire a été réenrôlée le 14 juin 2017, puis a de nouveau fait l'objet d'un retrait du rôle par ordonnance du juge de la mise en état du 07 décembre 2018 des pourparlers étant toujours en cours. Une nouvelle réinscription de l'affaire est intervenue le 14 juin 2019.

Les parties ont ensuite conclu chacune successivement à différentes reprises dans le cadre de la mise en état et en dernier lieu comme suit :

Selon conclusions en réponse signifiées par RPVA en date du 10 mars 2020, les Sociétés Immobilière du Pays des Olonnes et PHILAM demandent au tribunal, vu l'article 1383-2 du Code civil, les anciens articles 1184, 1109 et suivants et 1674 du Code civil, de : -Dire et juger les sociétés SIPO et PHILAM recevables et bien fondés en toutes leurs demandes, -

Constater l'aveu judiciaire de la commune de BRETIGNOLLES-SUR-MER, -Dire et juger que l'acte de vente conclu le 10 janvier 2013 est parfaitement régulier s'agissant du consentement des parties, -

Constater que les sociétés SIPO et PHILAM sont prescrites à solliciter la rescision de la vente pour lésion, et qu'en tout état de cause, elles ne disposaient d'aucune action à ce titre, à l'encontre de la commune de BRETIGNOLLES-SUR-MER, conformément aux termes du compromis de vente,

-Dire et juger qu'aucun manquement contractuel ne saurait être reproché aux parties, En conséquence,

-Constater qu'en l'absence de toute possibilité de prononcer la résolution judiciaire du contrat, cette mesure ne saurait, en aucun cas, constituer une solution appropriée pour assurer l'exécution du jugement rendu par le Tribunal administratif de Nantes le 5 juin 2014,

-Dire et juger régulière la vente intervenue le 10 janvier 2013 entre la commune de BRETIGNOLLES-SUR-MER et les sociétés SIPO et PHILAM,

En tout état de cause,

-Condamner la commune de BRETIGNOLLES-SUR-MER à payer aux sociétés SIPO et PHILAM la somme de 3.500 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile,

-Condamner la commune de BRETIGNOLLES-SUR-MER aux entiers dépens, avec distraction au profit de la SCP CIRIER ET ASSOCIÉS, société d'avocats inter-barreaux postulant par l'un de ses associés, pour ceux dont elle aurait fait l'avance sans avoir reçu provision, en application des articles 696 et 699 du Code de procédure civile,

-Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir.

Aux termes de conclusions récapitulatives n°3 signifiées par RPVA le 02 juin 2020 la Ville de BRETIGNOLLES SUR MER, représentée par son Maire agissant en vertu d'une délibération de son Conseil Municipal en date du 9 avril 2014 prie le Tribunal, vu l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, vu l'article 1184 du Code civil, vu l'acte de vente conclu le 10 janvier 2013 entre la commune de Brétignolles-sur-Mer et les sociétés SIPO et PHILAM,

vu le jugement rendu par le Tribunal Administratif de Nantes, le 5 juin 2014, de :

-Décerner acte à la commune de Brétignolles-sur-Mer de la saisine du juge judiciaire, en application de l'article 3 du jugement rendu le 5 juin 2014 par le Tribunal Administratif de Nantes,

-Constater qu'en l'absence de toute possibilité de prononcer la résolution du contrat, cette 5 mesure ne constitue pas une solution appropriée pour assurer l'exécution du jugement rendu par le Tribunal administratif de Nantes le 5 juin 2014,

-En conséquence, constater la régularité de la vente intervenue entre la commune de Brétignolles-sur-Mer et les sociétés SIPO et PHILAM,

-Rejeter les conclusions formées par les sociétés SIPO et PHILAM sur le fondement des articles 696, 699 et 700 du Code de procédure civile.

Vu les dispositions de l'article 455 du code de procédure civile, en vertu desquelles il est renvoyé, pour l'exposé complet des demandes et observations des parties, aux dernières conclusions qu'elles ont déposées et signifiées qui reprennent les prétentions et moyens présentés ou invoqués dans leurs conclusions antérieures, et qui, à défaut sont réputées être abandonnés, la juridiction ne statuant que sur les dernières conclusions déposées.

L'ordonnance de clôture de la mise en état a été rendue le 02 octobre 2020 et l'affaire a été fixée à l'audience de plaidoiries du 10 novembre 2020. A cette audience la décision a été mise en délibéré au 12 janvier 2021.

MOTIFS DE LA DECISION

Le tribunal est ici saisi par la Commune de BRETIGNOLLES SUR MER afin de déterminer les conséquences à tirer de l'annulation de la délibération en date du 10 octobre 2012 par le Tribunal Administratif de Nantes selon jugement en date du 05 juin 2014. En l'espèce tant la Commune de BRETIGNOLLES SUR MER que les sociétés défenderesses demandent de constater qu'en l'absence de toute possibilité de prononcer la résolution du contrat, cette mesure ne constitue pas une solution appropriée pour assurer l'exécution du jugement du Tribunal administratif de Nantes du 05 juin 2014 et de constater en conséquence la régularité de la vente.

Il y a lieu de rappeler, par ailleurs, que l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations ayant modifié les articles 1100 à 1386-1 du Code civil n'est applicable qu'aux contrats conclus après le 1er octobre 2016, date de son entrée en vigueur, ainsi qu'aux instances introduites après cette date. Ainsi, ne seront visés en l'espèce que les articles du code civil dans leur rédaction antérieure à la modification apportée par cette ordonnance.

Selon les dispositions de l'article 1108 du code civil dans sa version applicable à l'espèce le contrat étant antérieur à l'entrée en vigueur de cette ordonnance, quatre conditions sont essentielles pour la validité d'une convention au nombre desquelles figure le consentement de la partie qui s'oblige.

Il a été notamment jugé que si la délibération ayant autorisé le Maire à conclure la vente est jugée illégale par le Tribunal administratif, la vente immobilière est nulle de plein droit (Cass.3ème, 16 juin 2016, Société IGIC, Pourvoi n° 15-14906).

(“ Mais attendu qu'ayant constaté que, par jugement du tribunal administratif du 8 janvier 2010, la délibération du conseil municipal du 20 février 2000 décidant la vente de parcelles à la société IGIC avait été déclarée nulle et de nul effet, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, ni de rechercher si la commune n'avait pas été engagée par le maire, la théorie du mandat apparent n'étant pas applicable, a pu en déduire que la commune n'avait pas consenti à la vente et que l'acte authentique de vente devait être annulé”).

Il est également jugé que la méconnaissance des dispositions d'ordre public relatives à la compétence de l'autorité signataire du contrat conclu au nom de la commune est sanctionné par la nullité absolue. Il ressort de la décision du Tribunal administratif du 05 juin 2014 que la délibération (article 3 de cette décision) du conseil municipal a été annulée, de sorte que le Maire ne pouvait représenter la Commune à l'acte notarié de vente du 10 janvier 2013 et que la Commune n'a pu valablement consentir à celle-ci. Par conséquent s'agissant d'une nullité absolue le tribunal doit constater d'office que le contrat n'a pu se former et qu'il est radicalement nul et de nul effet.

Conformément à l'ancien article 1338 du code civil et aux articles 1180 et 1181 nouveaux de code civil, la confirmation ne peut être sollicitée qu'en matière de nullité relative. Lorsque l'acte est affecté par une cause de nullité absolue, il ne peut pas être confirmé. S'agissant d'une nullité absolue encourue il ne peut y avoir de confirmation de l'acte comme les parties le sollicitent ici.

Sans qu'il soit besoin de suivre les parties dans leurs plus amples argumentations sur la résolution de la vente ou la rescision pour lésion, ou les vices du consentement qui sont sans objet, celles-ci seront déboutées de toutes leurs demandes tendant à voir dire et juger régulière cette vente.

Aucune considération d'équité ne justifie de faire application en l'espèce des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile. Les sociétés SIPO et PHILAM seront déboutés de leur demande à ce titre.

Il n'y a pas lieu à l'exécution provisoire du jugement compte tenu de la solution du litige.

La Commune de BRETIGNOLLES SUR MER partie succombante sera condamnée aux dépens, lesquels pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Par ces motifs,

Le tribunal statuant publiquement, par jugement contradictoire, en premier ressort,

Vu le jugement du Tribunal administratif de NANTES en date du 05 juin 2014 ;

CONSTATE que le contrat de vente conclu le 10 janvier 2013 entre la société SOCIETE IMMOBILIERE DU PAYS DES OLONNE et la société PHILAM d'une part et la Commune de BRETIGNOLLES SUR MER d'autre part, est radicalement nul et de nul effet;

En conséquence,

DEBOUTE la Commune de BRETIGNOLLES SUR MER de l'ensemble de ses demandes tendant à voir constater la régularité de cette vente ;

DEBOUTE la société SOCIETE IMMOBILIERE DU PAYS DES OLONNE et la société PHILAM de toutes leurs demandes tendant à voir constater la régularité de cette vente ;

DEBOUTE la société SOCIETE IMMOBILIERE DU PAYS DES OLONNE et la société PHILAM de leur demande d'indemnité au titre de l'article 700 du code de procédure civile;

DIT n'y avoir lieu à l'exécution provisoire de la présente décision ;

CONDAMNE la Commune de BRETIGNOLLES SUR MER aux entiers dépens, lesquels pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Jugement signé par Madame Catherine BARRAT, Vice-Présidente et Madame Claudie BEGHEIN, Greffière.

La Greffière

La Présidente