

EXTRAIT DES MINUTES

DU GREFFE DE LA

COUR D'APPEL DE BORDEAUX



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

La Cour d'Appel de Bordeaux

a rendu la décision dont la teneur suit :

Maître

S.C.P. RIVEL et COTTE AUD



ARRET RENDU PAR LA
COUR D'APPEL DE BORDEAUX

Le: 30 Janvier 2006

PREMIERE CHAMBRE - SECTION B

N° de rôle : 04/03409

LA S.A.R.L. SABLE D'ARGENT,
prise en la personne de son représentant légal

c/

LA S.C.I. CLUA,
prise en la personne de son représentant légal

LA COMMUNE DE GUJAN MESTRAS,
prise en la personne de son Maire

Maître Denis DARMUZEY

Nature de la décision : AU FOND

Grosse délivrée le :

aux avoués

Rendu par mise à disposition au greffe,

Le 20 janvier 2006

Par Monsieur Alain PREVOST, Conseiller,
en présence de Madame Armelle FRITZ, Greffier,

**La COUR d'APPEL de BORDEAUX, PREMIERE CHAMBRE
SECTION B, a, dans l'affaire opposant :**

LA S.A.R.L. SABLE D'ARGENT, (exploitant sous l'enseigne
Camping Les Sables d'Argent) prise en la personne de son représentant
légal domicilié en cette qualité au siège social, sis Allée Ferdinand de Lesseps
33470 GUJAN MESTRAS,

Représentée par la S.C.P. Stéphan RIVEL et Patricia COMBEAUD,
Avoués Associés à la Cour, et assistée de Maître Francine CROS, Avocat au
barreau de BORDEAUX,

Appelante d'un jugement rendu le 5 avril 2004 par le Tribunal de Grande
Instance de BORDEAUX suivant déclaration d'appel en date du 26 Mai 2004,

à :

1°/ LA S.C.I. CLUA, (venant aux droits de la S.C.I. LABADIE-
REMI), prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette
qualité au siège social, sis Allée Ferdinand de Lesseps 33470 GUJAN
MESTRAS,

Représentée par la S.C.P. Stéphan RIVEL et Patricia COMBEAUD,
Avoués Associés à la Cour,

Intimée,

2°/ LA COMMUNE DE GUJAN MESTRAS, prise en la personne
de son Maire domicilié en cette qualité à l'Hôtel de Ville de ladite commune
sis Place du Général de Gaulle 33470 GUJAN-MESTRAS,

Représentée par la S.C.P. FOURNIER, Avoués à la Cour, et assistée de
Maître Jacques BORDERIE, Avocat au barreau de BORDEAUX,

Intimée,

3°/Maître Denis DARMUZEY, de nationalité française, demeura,
rue Jules Ferry 40600 BISCARROSSE,

Régulièrement assigné en intervention forcée, non représenté,

Rendu l'arrêt réputé contradictoire suivant après que la cause a été débattue, en audience publique, le 28 Novembre 2005 devant :

Monsieur Alain PREVOST, Conseiller, qui a entendu les plaidoiries, les Avocats ne s'y étant pas opposés, en application de l'article 786 du Nouveau Code de Procédure Civile, assisté de Madame Armelle FRITZ, Greffier,

Monsieur le Conseiller conformément aux dispositions du dit article en a fait rapport à la Cour dans son délibéré, celle-ci étant composée de :

Monsieur Louis MONTAMAT, Président,
Monsieur Pierre-Louis CRABOL, Conseiller,
Monsieur Alain PREVOST, Conseiller,

Et qu'il en a été délibéré par les Magistrats du Siègre ci-dessus désignés :

Un lotissement industriel et économique a été réalisé par la commune de Gujan-Mestras en 1995. Suivant deux actes authentiques des 18 août 2000 et 27 juillet 2001, celle-ci a cédé à la SCI LABADIE Rémi le lot n° 15 moyennant, entre autres stipulations, le paiement du prix selon un échancier précis et l'approbation du cahier des charges régulièrement visé à l'acte, cahier dont il résultait une clause préférentielle au profit de la commune en cas de revente : clause de reprise, ou encore de désignation ou acceptation par elle de l'acquéreur.

Alors que la SCI LABADIE Rémi n'avait pas payé l'intégralité du prix de vente et qu'elle avait consenti une promesse de vente du lot n° 15 au bénéfice de la SARL Sable d'Argent, la commune de Gujan-Mestras estimait que plusieurs stipulations de leur convention avaient été violées et c'est ainsi qu'elle engageait une action en résolution de la vente.

En cours d'instance, les associés de la SCI LABADIE Rémi ont cédé leurs parts à la SARL Sable d'Argent puis la SCI LABADIE Rémi a fait valoir que la vente immobilière qui avait été promise à la SARL Sable d'Argent était devenue caduque depuis le 10 janvier 2003, date d'expiration du délai de réitération.

Par jugement du 5 avril 2005, le tribunal de grande instance de Bordeaux a prononcé la résolution de la vente immobilière des 18 août 2000 et 27 juillet 2001, puis condamné la SCI LABADIE Rémi à payer à la commune de Gujan-Mestras une somme de 3.500€ à titre de dommages et intérêts et une indemnité de 1.500€ sur le fondement de l'article 700 du nouveau code de procédure civile, les parties étant déboutées de toute autre demande.

La SARL Sable d'Argent a interjeté appel de ce jugement par déclaration déposée au greffe de la cour le 26 mai 2004. Son appel est dirigé contre la SCI CLUA venant aux droits de la SCI LABADIE Rémi, la commune de Gujan-Mestras et maître DARMUZEY, notaire. Elle a sollicité l'inscription de l'affaire au rôle et conclu.

Par actes des 1^{er} et 6 juillet 2004, la SCI CLUA venant aux droits de la SCI LABADIE Rémi a signifié à la commune de Gujan-Mestras et maître DARMUZEY, notaire, un appel provoqué.

Les parties intéressées ont constitué avoué sur appel principal ou provoqué, ceci à l'exception de maître DARMUZEY qui a été régulièrement cité à sa personne.

Suivant ses conclusions signifiées et déposées le 27 septembre 2004, la SARL Sable d'Argent, appelante principale, fait valoir au visa de l'article 369 du nouveau code de procédure civile que l'instance d'appel s'est interrompue à la suite de la démission de maître FOURNIER, avoué de la commune de Gujan-Mestras, tandis que la SCP FOURNIER ne s'est pas constituée comme nouvel avoué de cette commune et n'a pas repris l'instance à la suite du premier. Elle soutient que l'intégralité des pièces dont la commune entend faire usage n'ont pu lui être communiquées et qu'aucune sommation à cette fin n'a pu lui être délivrée alors que, tenant ses droits de la SCI LABADIE Rémi, le cahier des charges et son article 6 sur lequel la commune de Gujan-Mestras fonde son action, ne lui sont pas opposables.

La SARL Sable d'Argent demande principalement de constater l'interruption de l'instance et, subsidiairement, de constater qu'alors qu'elle était défaillante devant les premiers juges, aucune pièce ne lui a été communiquée et aucune sommation de communiquer n'a pu être délivrée, de sorte que la commune de Gujan-Mestras doit être déclarée mal fondée en ses demandes qui ne sont assorties par aucun moyen de fait et par aucune pièce dont elle est susceptible de faire état dans la procédure, puis condamnée à lui payer une indemnité de 3.000€ sur le fondement de l'article 700 du nouveau code de procédure civile.

Suivant ses conclusions signifiées et déposées le 25 mai 200, commune de Gujan Mestras soutient principalement que la SARL Sable d'Argent est dépourvue d'intérêt légitime au succès de la procédure d'appel alors que le jugement déféré n'institue à son égard aucune obligation ou condamnation dérivée directement de l'action en résolution de la vente intervenue entre la commune et la SCI LABADIE Rémi et alors que la promesse de vente du 14 novembre 2002 est devenue caduque. Elle ajoute que l'appel provoqué est dès lors irrecevable.

Elle ajoute à titre subsidiaire être fondée en son action en résolution de la vente des 18 août et 27 juillet 2001 dès lors que le prix n'a pas été intégralement payé dans le délai imparti et qu'il n'a pas été satisfait aux exigences du cahier des charges du lotissement en son article 7. Elle se prévaut également de la collusion entre la SCI LABADIE Rémi et la SARL Sable d'Argent pour faire échec aux stipulations du cahier des charges en procédant à la cession de parts sociales.

Elle demande en définitive de dire et juger irrecevable la SARL Sable d'Argent en son appel et la SCI CLUA venant aux droits de la SCI LABADIE en son appel provoqué. Elle demande à titre subsidiaire, au visa des articles 1654, 1184, 1134 al 3 et 1147 du code civil et du cahier des charges, de confirmer en toutes ses dispositions le jugement déféré et de débouter les appelants de leurs demandes. Elle demande dans tous les cas de condamner en cause d'appel la SARL Sable d'Argent et la SCI CLUA à lui payer une indemnité de 1.500€ sur le fondement de l'article 700 du nouveau code de procédure civile et une somme de 1.500€ sur le fondement de l'article 32-1 du même code.

L'ordonnance de clôture est du 14 novembre 2005.

DISCUSSION :

Sur la recevabilité des appels :

L'appel de la SARL Sable d'Argent a été régulièrement interjeté dans le délai imparti. Il doit en outre satisfaire les exigences de l'article 546 du nouveau code de procédure civile, ce qui suppose non seulement que l'appelante principale ait été partie en première instance, circonstance qui est satisfaite, mais encore qu'elle ait intérêt à agir, ce qui est contesté par la commune de Gujan Mestras, intimée.

Si aucune obligation n'a été instituée par le jugement déféré à l'encontre de l'appelante principale et si la promesse de vente que la SCI LABADIE Rémi lui avait faite le 14 novembre 2002 est devenue caduque, il n'en demeure pas moins qu'elle est devenue au cours de l'instance devant le tribunal de grande instance de Bordeaux, cessionnaire des parts de la société civile immobilière précédemment nommée et détentrice par ce biais de tous les actifs qu'elle possédait, au nombre desquels figure l'immeuble litigieux. Il s'en suit qu'elle a intérêt à agir.

Son appel principal est par conséquent recevable.

L'appel provoqué a été régulièrement formé alors que l'appel principal est lui même recevable. Il est donc également recevable.

Sur l'interruption de l'instance alléguée par l'appelante principale et sur le vice de la procédure :

Il convient de relever que maître FOURNIER, avoué, s'est constitué pour la commune de Gujan Mestras, intimée, le 9 juillet 2004 sur appel principal et provoqué. Un avis de constitution de nouvel avoué en la personne morale de la SCP FOURNIER aux lieu et place de maître FOURNIER, démissionnaire, a été signifié pour le compte de cette commune aux autres parties le 28 septembre 2004. Par bordereau récapitulatif du 1^{er} février 2005, la SCP FOURNIER a communiqué aux autres parties les pièces dont l'appelante principale entendait se prévaloir. Enfin, la même SCP FOURNIER a signifié aux autres parties le 25 mai 2005 les conclusions de la commune de Gujan Mestras.

Il suit de tout cela que nonobstant la démission de l'avoué précédemment constitué, l'instance s'est immédiatement poursuivie sur nouvelle constitution de la SCP FOURNIER et qu'aucune partie n'a été empêchée de communiquer ses pièces ou de signifier ses conclusions.

Un débat loyal et contradictoire a pu s'instaurer et la procédure est entièrement régulière.

Sur le fond :

L'appelante principale n'a pas soulevé d'autres moyens que ceux examinés ci-dessus tirés principalement de l'interruption de l'instance et, subsidiairement, de l'impossibilité dans laquelle la commune intimée s'est trouvée de communiquer valablement les pièces susceptibles d'asseoir sa demande. Elle entendait déduire de ces circonstances que les prétentions de la dite commune n'étaient dès lors pas fondées.

L'irrégularité n'étant pas admise, un tel raisonnement au fond n. prospérer.

Au demeurant, c'est selon des motifs pertinents pouvant être adoptés par la cour que les premiers juges ont prononcé la résolution de la vente et pris toutes les autres décisions ressortant du dispositif du jugement déféré. La confirmation de l'intégralité de ce jugement doit être par conséquent prononcée.

Pour le surplus, il convient de relever que la SARL Sable d'Argent n'a pas développé de moyens sérieux à l'appui de son appel et les a au surplus maintenus en l'état nonobstant le développement de la procédure. Il en ressort à l'évidence que son recours ne visait qu'à gagner du temps et l'abus dénoncé est ainsi avéré. Il s'en suit qu'elle sera condamnée à payer à la commune de Gujan-Mestras une somme de 1.000€ sur le fondement de l'article 32-1 du nouveau code de procédure civile. A l'encontre de la SCI CLUA qui n'a aucunement pris l'initiative de l'appel principal, il n'est établi aucun abus pouvant être sanctionné sur le même fondement, de sorte que la demande la concernant ne peut prospérer.

L'équité commande enfin de faire application des dispositions de l'article 700 du nouveau code de procédure civile à l'encontre seulement de la SARL Sable d'Argent qui sera condamnée à payer de ce chef à la commune de Gujan-Mestras une indemnité de 1.000€.

La SARL Sable d'Argent supportera les entiers dépens de l'appel.

PAR CES MOTIFS,

LA COUR,

Statuant publiquement, par arrêt contradictoire et en dernier ressort,

Déclare les appels recevables,

Au fond :

Confirme le jugement déféré,

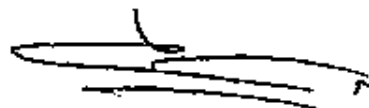
Y ajoutant :

Condamne la SARL Sable d'Argent à payer à la commune de Gujan-Mestras une somme de 1.000€ en application de l'article 32-1 du nouveau code de procédure civile et une indemnité de 1.000€ sur le fondement de l'article 700 du même code,

Déboute les parties de toute autre demande,

Condamne la SARL Sable d'Argent aux entiers dépens dont distraction pour ceux d'appel au profit de la S.C.P. FOURNIER, Avoués à la Cour, conformément aux dispositions de l'article 699 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Signé par Monsieur Louis MONTAMAT, Président, et par Madame Armelle FRITZ, Greffière.



EN CONSÉQUENCE,

LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Mande et ordonne

à tous Huissiers de justice, sur ce requis, de mettre les présentes à
exécution.

Aux Procureurs Généraux et Procureurs de la République près les
Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main.

À 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 signée et scellée par le
Greffier en Chef.

POUR GROSSE CONFORME,

, LE GREFFIER EN CHEF



R.G. : 04/3409

grosse délivrée

sur *deux* pages

