

X. DEFARGE-LACROIX  
Huissier de Justice  
2, ave. du Général de Gaulle  
33980 AUDENGE  
Tél 05 57 76 21 50 - Fax 05 57 76 21 51

COPIE

Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX

Jacques BORDERIE

33 56 48 85 48  
Téléphone  
Télécopieur 33 56 48 85 49

ASSIGNATION

L'AN DEUX MILLE DEUX ET LE *dix décembre*

A LA REQUETE DE :

La COMMUNE DE GUJAN-MESTRAS, sise Hôtel de Ville – Place du Général de Gaulle – 33470 dite Ville, dûment représentée par son Maire en exercice, Monsieur Michel BEZIAN, régulièrement habilité.

Constituant pour avocat au barreau de BORDEAUX, Maître Jacques BORDERIE, demeurant dite Ville, 6 Quai Louis XVIII – Tél : 05 56 48 85 48 – Fax : 05 56 48 85 49.

NOUS

Je, Xavier, Jean DEFARGE-LACROIX, huissier de Justice à la résidence d'Audenge (33980) y domicilié 2, avenue du Général de Gaulle soussigné

AVONS DONNE ASSIGNATION A :

Par premier exploit

- La SCI LABADIE REMI, sise Allée Ferdinand de Lesseps – 33470 GUJAN-MESTRAS, prise en la personne de son représentant légal, Monsieur Rémi LABADIE, demeurant 32, avenue des Alizées – 33115 PYLA SUR MER (Gironde).

**Par deuxième exploit**

- La SARL CAMPING LES SABLES D'ARGENT, sise boulevard de Lamélie - 33780 SOULAC SUR MER (Gironde), RCS n° 394703615, prise en la personne de son représentant légal, Monsieur Jacky Patrick CLUA, domicilié boulevard de Lamélie - 33780 SOULAC SUR MER.

**Par troisième exploit :**

- Maître D. DARMUZEY, Notaire, 20 rue Jules Ferry - 40600 BISCARROSSE.

**D'AVOIR A SE TROUVER ET COMPARAITRE** à l'audience et par-devant Monsieur le Président et Messieurs les Juges composant le Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX, siégeant dite Ville, Palais de Justice, rue des Frères Bonnie.

**Avec indication** que, conformément aux articles 56, 752 et 755 du Nouveau Code de Procédure Civile, les défendeurs sont tenus de constituer un avocat au Barreau de BORDEAUX dans un délai de quinze jours à compter de la présente assignation.

Qu'à défaut pour eux de ce faire, ils s'exposent à ce qu'un jugement soit rendu à leur encontre sur les seuls éléments fournis par la requérante.

**POUR :**

**LES FAITS :**

La Commune de GUJAN-MESTRAS a réalisé en 1995 un lotissement industriel et économique.

Advenant le 18 août 2000, la Commune de GUJAN-MESTRAS cédait à la SCI LABADIE REMI le lot n° 15 dudit lotissement dont elle avait la propriété, cadastré Section G n° 1373, pour une contenance de 3450 m2.

En vertu dudit acte passé par-devant Maître Frédéric DUCOURAU, Notaire à GUJAN-MESTRAS, et d'un acte complémentaire formalisé le 27 juillet 2001 par-devant le même Notaire, il a été notamment stipulé que :

- le prix serait payé moyennant un échéancier précis
- la Commune serait préférentielle en cas de revente, soit pour une reprise, soit pour donner son agrément à un acquéreur désigné ou agréé par elle, en vertu du cahier des charges du lotissement, régulièrement visé à l'acte.

Or, au mépris de ces dispositions contractuelles, la SCI LABADIE REMI devait se dispenser de payer l'essentiel du prix de vente et conclure en présence de D. DARMUZEY, Notaire à BISCARROSSE, une promesse de vente dudit terrain au profit de la SARL CAMPING DES SABLES D'ARGENT, le 14 novembre 2002.

### LES FAITS :

La Commune de GUJAN-MESTRAS est bien fondée à solliciter de votre Tribunal le prononcé de la résolution de la vente passée entre la Commune de GUJAN-MESTRAS et la SCI LABADIE REMI, suivant acte des 18 août 2000 et 27 juillet 2001.

- La Commune de GUJAN-MESTRAS entend, en effet, se prévaloir des dispositions de l'article 1654 du Code Civil permettant à tout vendeur de demander la résolution de la vente si l'acheteur ne paie pas le prix.

Dans le cas d'espèce, le prix de vente du lot n° 15 avait été fixé à 31.037,48 Euros TTC.

Les modalités d'un paiement à terme avaient été déterminées entre les parties, à savoir que l'acquéreur s'obligeait à payer :

- au comptant, 1917,78 Euros (fait le 19 avril 2000) *22 549,81*
- à la signature de l'acte, 3048,98 Euros (1<sup>er</sup> août 2001) *20 000 ->*
- suivant quatre pactes égaux de 1924,49 Euros, la somme de 6097,96 Euros (1<sup>er</sup> juillet 2001, 1<sup>er</sup> octobre 2001, 1<sup>er</sup> janvier 2002, 1<sup>er</sup> avril 2002)
- puis, au plus tard le 1<sup>er</sup> juillet 2002 le solde du prix, soit 26.972,76 Euros.

Or, la SCI LABADIE REMI est restée défaillante dans le paiement du prix du quatrième pacte d'un montant de 1524,49 Euros payable au 1<sup>er</sup> avril 2002, ainsi que du prix de 26.972,76 Euros payable au plus tard le 1<sup>er</sup> juillet 2002.

En raison de l'importance du solde de prix impayé et des délais précédemment consentis à l'acquéreur, la résolution de la vente sera prononcée sans délai.

- En toute hypothèse, la SCI LABADIE REMI a cumulé les manquements contractuels, justifiant de plus fort le prononcé de la résolution de la vente sur le fondement de l'article 1184 du Code Civil.

En effet, les règles du cahier des charges d'un lotissement fixent les obligations contractuelles de l'acquéreur de telle sorte que la Commune - lotisseur - est fondée à exercer une action résolutoire contre un co-loti qui n'a pas respecté une clause déterminante figurant au cahier des charges (cf. Civ. 3<sup>ème</sup> 18/07/1977, Bull. Civ. III, n° 320).

Or, dans le cas présent, l'article 7 du cahier des charges stipule qu'avant toute cession, le propriétaire du lot à construire devra aviser la Ville de GUJAN-MESTRAS au moins quatre mois à l'avance de ses intentions de vendre, la Ville pouvant alors, jusqu'à expiration de ce délai, exiger la rétrocession du terrain moyennant restitution du prix, ou bien désigner ou agréer tel autre acquéreur.

Le cahier des charges stipule d'ailleurs qu'en cas de cession, les acquéreurs successifs sont tenus par le respect de ces dispositions.

Or, dans le cas présent, il est manifeste que ni la SCI LABADIE REMI, ni le Notaire instrumentaire n'ont respecté les obligations de notification préalable de vente à la Commune de GUJAN-MESTRAS, de telle sorte que l'intention de priver ladite Commune de sa faculté de faire prévaloir la clause de préférence révèle une intention gravement fautive.

- La résolution de la vente s'effectuera donc dans les conditions prévues à l'article 6 du cahier des charges du lotissement.

Toutefois dans le cadre des restitutions réciproques, la Ville de GUJAN-MESTRAS est bien fondée à conserver par-devers elle 10 % du prix de cession hors taxes en réparation du préjudice subi, comme déterminé à l'article 6 dudit cahier des charges.

- Par voie de conséquence, votre Tribunal constatera la nullité de la promesse de vente intervenue entre la SCI LABADIE REMI et la SARL CAMPING LES SABLES D'ARGENT le 14 novembre 2002, la résolution de la vente initiale privant la SCI LABADIE REMI de toute capacité à disposer du bien immobilier restitué à la Commune.

### **PAR CES MOTIFS, PLAISE AU TRIBUNAL :**

- Vu les articles 1654 et 1184 du Code Civil
- De prononcer la résolution de la vente du lot n° 15 du lotissement industriel et économique de GUJAN-MESTRAS consentie par ladite Commune à la SCI LABADIE REMI suivant actes authentiques des 18 août 2000 et 27 juillet 2001.
- De dire et juger que le jugement prononçant la résolution de ladite vente sera opposable, en tant que de besoin et en tous ses effets, à la SARL CAMPING LES SABLES D'ARGENT
- De constater, par voie de conséquence, la nullité de la promesse de vente consentie par la SCI LABADIE REMI à la SARL CAMPING LES SABLES D'ARGENT le 14 novembre 2002.
- De dire et juger la Commune de GUJAN-MESTRAS bien fondée à conserver par-devers elle la somme représentative de 10 % du prix de vente en réparation du préjudice subi, comme indiqué à l'article 6-2 du cahier des charges du lotissement.
- D'entendre Maître D. DARMUZEY, Notaire instrumentaire, en toutes ses explications sur les circonstances de la violation par la SCI LABADIE REMI des obligations de l'article 7 du cahier des charges du lotissement industriel et économique de GUJAN-MESTRAS, et pour voir statuer ultérieurement sur les éventuelles responsabilités encourues et la réparation du préjudice spécialement causé à ladite Commune par le non respect de son droit préférentiel à rétrocession.
- S'entendre condamner la SCI LABADIE REMI au paiement d'une indemnité de 2000,00 Euros sur le fondement de l'article 700 du NCPC, ainsi qu'aux dépens d'instance.
- Voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

**Sous Toutes Réserves  
Dont Acte.**

**LISTE DES PIECES COMMUNIQUEES**  
**(Article 56 du NCPC)**

- N° 1      Acte de vente des 18 août 2000 et 27 juillet 2001 consenti par la  
          Commune de GUJAN-MESTRAS à la SCI LABADIE REMI
- N° 2      Cahier des charges du lotissement de GUJAN-MESTRAS
- N° 3      Délibération du Conseil Municipal de la Ville de GUJAN-  
          MESTRAS autorisant le Maire à ester en justice.

Fait à Bordeaux, le 10 décembre 2002