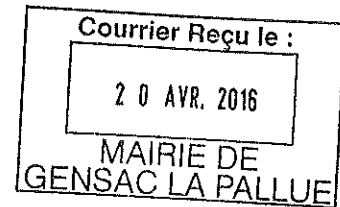


COUR D'APPEL DE BORDEAUX
PREMIERE CHAMBRE CIVILE - SECTION A

ARRÊT DU : 16 MARS 2016

(Rédacteur : Catherine BRISSET, conseiller,)

N° de rôle : **13/04115**



Michel BALDACCHINO

c/

COMMUNE DE GENSAC LA PALLUE

Nature de la décision : **AU FOND**

Grosse délivrée le :

aux avocats

Décision déferée à la cour : jugement rendu le 13 juin 2013 par le Tribunal de Grande Instance d'ANGOULEME (chambre : 1°, RG : 11/02805) suivant déclaration d'appel du 02 juillet 2013

APPELANT :

Michel BALDACCHINO

né le 03 Novembre 1951 à SAINT BRICE (16)

de nationalité Française

demeurant 39/41 chemin des Gascards - 16130 GENSAC LA PALLUE

représenté par Maître Patrick HOEPFFNER de la SELARL HOEPFFNER, avocat au barreau d'ANGOULEME

INTIMÉE :

COMMUNE DE GENSAC LA PALLUE, prise en la personne de son maire, M. Bernard MAUZE, domicilié en cette qualité à la Mairie, 1 route de Cognac - 16130 GENSAC LA PALLUE

représentée par Maître Jean-Michel CAMUS de la SCP LEGALCY AVOCATS-CONSEILS, avocat postulant au barreau d'ANGOULEME, et assistée de Maître Jean-Marc LE MASSON, avocat plaidant au barreau de NANTES

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 912 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 04 février 2016 en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Catherine BRISSET, conseiller, chargée du rapport,

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour, composée de :

Catherine FOURNIEL, président,
Jean-Pierre FRANCO, conseiller,
Catherine BRISSET, conseiller,

Greffier lors des débats : Véronique SAIGE

ARRÊT :

- contradictoire

- prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile.

Selon acte sous seing privé du 13 juin 2008, réitéré par acte authentique du 18 juin 2009, monsieur Baldacchino a acquis de madame Ranson différentes parcelles de terre situées à Gensac La Pallue cadastrées section AO 17 et AO 68. La parcelle AO 17 faisait l'objet d'un bail conclu le 4 mai 1981 entre madame Ranson et la commune de Gensac la Pallue qui le mettait à la disposition d'une association de ball-trap.

Monsieur Baldacchino a fait assigner la commune de Gensac La Pallue aux fins de voir prononcer la résiliation du bail, ordonner la dépollution du terrain aux frais de la commune et condamner celle-ci au paiement de diverses sommes à titre de loyers et de dommages et intérêts pour ne pas avoir pu développer son activité truffière.

Par jugement du 13 juin 2013, le tribunal de grande instance d'Angoulême a débouté monsieur Baldacchino de l'ensemble de ses demandes et l'a condamné au paiement de la somme de 1 500 € par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile. Il a débouté la commune de ses autres demandes reconventionnelles.

Le tribunal a estimé qu'il n'était pas justifié d'un retard important et réitéré de paiement des loyers dans la mesure où les difficultés de paiement tenaient à l'absence d'information sur le transfert de propriété et à la disparition de la référence de blé fermage imposant un nouveau calcul. Il a par ailleurs considéré que l'action ne relevait pas d'un abus de droit et que la vente immobilière s'était déroulée normalement sans que l'acquéreur n'évince la commune du contrat.

Monsieur Baldacchino a relevé appel de la décision le 2 juillet 2013.

Dans ses dernières écritures en date du 14 janvier 2015, monsieur Baldacchino conclut à la réformation du jugement, s'oppose à toutes les demandes de la commune et sollicite :

- la résiliation du contrat de location portant sur la parcelle AO 17,
- la dépollution du terrain aux frais de la commune,
- la condamnation de la commune au paiement de la somme de 519,20 € au titre des loyers,
- la condamnation de la commune au paiement de la somme de 105 560 € à titre de dommages et intérêts,
- la condamnation de la commune au paiement de la somme de 6 000 € par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Il soutient que c'est la commune qui a entamé des manoeuvres pour tenter d'acquérir le terrain alors qu'il bénéficiait d'un compromis et ce alors même qu'il n'est plus utilisé par l'association de tir qui a déplacé ses activités. Il estime que le locataire a bien manqué à ses obligations au titre du paiement des loyers alors que c'est dès le mois de juillet 2008 que madame Ranson l'avait subrogée dans ses droits à ce titre. Il considère que l'ensemble des loyers ne lui a toujours pas été réglé ce qui justifie la résiliation judiciaire du bail. Il se prévaut des clauses du bail au titre de la remise en état pour solliciter sa dépollution du terrain par le preneur. Il estime que l'attitude de la commune lui a fait perdre de nombreuses années pour l'exploitation de chènes truffiers ce qui lui a causé un préjudice. Il conclut enfin à la confirmation des dispositions du jugement qui ont rejeté les demandes reconventionnelles de la commune.

Dans ses dernières écritures en date du 21 octobre 2014, la commune de Gensac La Pallue conclut à la confirmation du jugement en ce qu'il a débouté monsieur Baldacchino de ses demandes et à sa réformation au titre de ses demandes

reconventionnelles. Elle sollicite la somme de 10 000 € à titre de dommages et intérêts pour ne pas avoir pu se porter acquéreur du terrain, celle de 10 000 € à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et celle de 6 000 € par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Elle soutient avoir réglé les loyers dès qu'elle a été informée que monsieur Baldacchino était propriétaire et dès qu'elle a été en mesure de calculer le montant du loyer. Elle conteste toute subrogation antérieure au transfert de propriété et soutient qu'il n'y a pas lieu à résiliation du bail. Elle considère que l'appelant n'a pas qualité à agir pour sa prétention indemnitaire alors en outre que le manquement qu'il invoque supposerait qu'elle ne soit plus locataire du terrain ce qui n'est pas le cas. Elle discute le préjudice. Elle soutient que l'appelant était parfaitement informé des pourparlers qui existaient entre madame Ranson et la commune et qu'il les a interceptés à son profit l'empêchant ainsi de se porter acquéreur. Elle invoque une volonté de l'appelant de nuire à la commune suite à une défaite électorale.

La clôture de la procédure a été prononcée selon ordonnance du 21 janvier 2016.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Dans ses dernières écritures, la commune a maintenu sa demande tendant à la révocation de l'ordonnance de clôture en date du 7 octobre 2014, laquelle avait déjà été révoquée lors du renvoi à la mise en état, nouvelle clôture ayant été prononcée le 21 janvier 2016. Cette demande est donc sans objet.

Monsieur Baldacchino est propriétaire depuis le 18 juin 2009 de la parcelle cadastrée section AO numéro 17, laquelle parcelle fait l'objet d'un bail consenti à la commune selon acte sous seing privé du 4 mai 1981.

Le débat est à titre principal celui du sort de ce bail puisque le débat indemnitaire n'est qu'une conséquence de ce qui sera statué sur ce point.

Pour conclure à l'infirmité du jugement qui l'a débouté de sa demande de résiliation du bail monsieur Baldacchino invoque le défaut de paiement des loyers.

Ainsi que l'ont exactement constaté les premiers juges le bail du 4 mai 1981 ne contenait aucune clause résolutoire mais celle ci demeure sous entendue dans les contrats alors que le paiement du loyer est une des obligations essentielles du preneur.

Monsieur Baldacchino soutient en premier lieu que c'est dès le 19 juin 2008 que le loyer aurait dû lui être versé dans la mesure où madame Ranson l'aurait à cette date subrogée dans ses droits. Cependant, monsieur Baldacchino n'est devenu propriétaire qu'au jour de l'acte authentique lequel rappelle d'ailleurs expressément que l'entrée en jouissance, par perception des loyers, se fait au jour de l'acte du 18 juin 2009. La lettre de madame Ranson qui avisait simplement le maire de la commune de la vente du terrain et lui indiquait "qu'il aurait à faire" désormais à monsieur Baldacchino ne saurait valoir subrogation dans les droits de madame Ranson au sens de l'article 1250 du code civil.

D'ailleurs dans le courrier du 19 janvier 2010 adressé par son conseil à la commune, si monsieur Baldacchino faisait part de son intention de résilier le bail et d'une volonté d'échanges de terrains, il ne mentionnait aucunement que les loyers lui auraient été dus depuis une date antérieure au 18 juin 2009, ni même un quelconque retard de loyers au 19 janvier 2010.

Monsieur Baldacchino ne peut donc prétendre comme il le fait dans ses écritures que c'est à tort que les loyers des années 2008 et 2009 ont été payés à madame Ranson étant observé qu'à la date du paiement tel qu'attesté par la trésorerie de Jarnac, la vente n'était pas publiée.

Les loyers de 2010 et 2011 ont été réglés à monsieur Baldacchino par virement du 21 décembre 2011. Monsieur Baldacchino soutient que le paiement ne serait que partiel mais ne justifie toutefois pas des modalités de calcul du loyer. En effet, il apparaît que le bail fixait un loyer par référence au blé fermage, laquelle a cessé d'être publiée. Monsieur Baldacchino n'indique pas précisément comment le loyer devrait être calculé, il ne précise pas le loyer annuel pour la parcelle et s'il demande une condamnation au paiement au titre de loyers impayés il ne précise pas pour quelle période et formule sa demande en deniers ou quittances. Il est impossible de procéder ainsi. Une condamnation en deniers ou quittances supposerait à tout le moins qu'on sache à quel moment le décompte a été établi et quelles quittances seraient susceptible de s'imputer sur la somme retenue. Or, l'appelant ne procède absolument pas ainsi et ne produit pas même un décompte des loyers permettant à la cour de caractériser une créance actuelle. La somme de 519,20 € est la même que celle qu'il sollicitait en première instance sans actualisation. La cour ne peut que reprendre les motifs des premiers juges sur l'absence de document précisant le calcul du loyer à partir d'un bail faisant référence au blé fermage.

Dès lors on ne peut constater de dette de loyers. Ainsi que l'ont exactement caractérisé les premiers juges le seul élément pouvant constituer un manquement du locataire est un retard dans le paiement des loyers. Toutefois, il convient de constater que ce retard a été régularisé très rapidement, moins de 15 jours après la délivrance de l'assignation. En outre, il s'expliquait au moins partiellement par la disparition de la publication du cours du blé fermage, référence explicite du bail. Ces circonstances associées à l'ancienneté de la relation contractuelle sans difficulté sont de nature à priver le manquement de la gravité nécessaire à la résiliation du bail.

C'est donc à bon droit que le premier juge a rejeté la demande en résiliation judiciaire du bail.

Dès lors que cette demande est rejetée les autres prétentions de monsieur Baldacchino ne pouvaient que l'être également. En effet, la dépollution sollicitée ne serait qu'une mesure de remise en état telle que prévue au contrat en fin de bail et non en cours d'exécution. Quant à la demande indemnitaire, il s'agirait, à supposer même que le préjudice soit établi, d'une conséquence de la privation de jouissance d'un terrain que monsieur Baldacchino a acquis loué et qui le demeure de sorte qu'il ne peut considérer que c'est par la faute de la commune qu'il n'a pu y planter des chènes truffiers.

Le jugement sera donc confirmé en ce qu'il a débouté monsieur Baldacchino de toutes ses demandes.

Formant appel incident la commune demande la réformation du jugement en ce qu'il l'a déboutée de sa demande indemnitaire pour ne pas avoir pu se porter acquéreur du terrain.

Chacune des parties invoque à ce titre le contexte des élections municipales au sein de cette commune et impute à l'autre la volonté sournoise de l'évincer de l'acquisition de cette parcelle. Au delà de ce contexte, il n'est pas établi par le seul fait que madame Ranson, la venderesse, était très âgée qu'elle n'était pas en mesure de savoir à qui elle vendait sa parcelle alors que si la commune, alors représentée par monsieur Baldacchino, avait certes entamé des démarches pour acquérir la parcelle, elle ne les avait pas poursuivies de sorte que monsieur Baldacchino, agissant cette fois pour son compte pouvait se porter acquéreur si telle était la volonté de madame Ranson. Rien n'indique en effet que madame Ranson faisait de l'identité de l'acquéreur une condition de son consentement. Ainsi que l'ont indiqué les premiers juges, l'intention de nuire de monsieur Baldacchino qui pouvait penser que la nouvelle équipe municipale ne souhaitait pas poursuivre le projet n'est pas démontrée. En outre, la commune n'établit pas en quoi le fait de ne pas acquérir cette parcelle lui aurait causé un préjudice.

C'est donc à bon droit que le premier juge a rejeté la demande indemnitaire sur ce fondement.

C'est également à bon droit que le premier juge a rejeté la demande formulée sur le terrain de l'abus du droit d'ester en justice dans la mesure où à la date de l'assignation il existait bien un retard de loyers.

Le jugement sera donc confirmé en toutes ses dispositions y compris quant à l'application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Quant à l'appel il est certes mal fondé, mais s'agissant de l'appréciation de la gravité d'un manquement au titre d'une résiliation, il ne procède pas d'un abus.

Les demandes en dommages et intérêts de la commune seront ainsi rejetées.

L'appel étant mal fondé, monsieur Baldacchino sera condamné au paiement de la somme de 2 500 € par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel et aux dépens.

PAR CES MOTIFS

LA COUR,

Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions,

Y ajoutant,

Déboute la commune de Gensac La Pallue de ses demandes en dommages et intérêts,

Condamne monsieur Baldacchino à payer à la commune de Gensac La Pallue la somme de 2 500 € par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel,

Condamne monsieur Baldacchino aux dépens et dit qu'il pourra être fait application des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile par Maître Camus.

Le présent arrêt a été signé par Madame Catherine FOURNIEL, président, et par Madame Véronique SAIGE, greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

