

0240842120

REPUBLIQUE FRANÇAISE

Au nom du peuple français

N° Minute : _____

CQ

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE D'ANGOULEME
Première Chambre CivileN° R.G. : 11/02805
51E**JUGEMENT DU 13 Juin 2013****AFFAIRE**

Michel BALDACCHINO

C/

COMMUNE DE GENSAC LA PALLUE

EXECUTOIRES**DELIVREES LE**

13.06.13

ENTRE :

Monsieur Michel BALDACCHINO

39/41 chemin des Gascard

16130 GENSAC LA PALLUE

Représentant : Me Patrick HOEPFFNER, avocat au barreau de CHARENTE

ET :

COMMUNE DE GENSAC LA PALLUE

1 route de Cognac

16130 GENSAC LA PALLUE

Postulant: Me Jean-Michel CAMUS, avocat au barreau de CHARENTE

Plaident : Me Jean-Marc LEMASSON, avocat au barreau de NANTES

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Magistrats ayant délibéré :

Président : Marie-Claude GAUTHIER-BERNARD, Vice-Présidente

Assesseur : Claire QUINTALLET, Vice-Présidente *

Assesseur : Célla RENOYON, Juge

Greffier : Martine RAZO

DEBATS :

Vu l'ordonnance de clôture en date du 02 Avril 2013 ayant fixé l'audience de plaidoiries au 16 Mai 2013 où l'affaire a été plaidée et mise en délibéré au 13 Juin 2013. Le Président ayant avisé les parties, à l'issue des débats, que le jugement sera prononcé par sa mise à disposition au greffe de la juridiction.

JUGEMENT : mis à disposition au greffe de la juridiction le 13 Juin 2013

0240842120

EXPOSE DU LITIGE:

Suivant compromis en date du 13 juin 2008 et par acte notarié dressé par Maître GUERIN le 18 juin 2009, Mademoiselle RANSON a vendu à Monsieur Michel BALDACCHINO plusieurs parcelles en nature de terre situées sur la Commune de GENSAC LA PALLUE cadastrées section AO n°17, "Combe de Bourg" d'une contenance de 1 ha 31 a 95 c.a et section A O n° 68, "Garenne de Tilloux", d'une contenance de 45 a et 69 c.a, au prix de 7.993,80 euros.

La Commune de GENSAC LA PALLUE occupe la parcelle de lande située à la Combe de Bourg, anclennement cadastrée B 44, en vertu d'un bail sous seing privé du 4 mai 1981, signé avec mademoiselle RANSON, pour une durée de 9 ans renouvelable et pour un loyer annuel convenu de trois quintaux de blé l'hectare. Cette parcelle a été mise à la disposition de la société de tir aux armes de chasse de la Commune.

Par courrier en date du 19 juin 2008 la commune a été avisée par Mademoiselle RANSON de cette cession.

Pour permettre à la Commune de GENSAC LA PALLUE de disposer du terrain qui était mis à la disposition de la société de tir, Monsieur BALDACCHINO a, à plusieurs reprises, proposé au maire d'échanger sa parcelle avec un terrain communal.

Aucune réponse ne lui ayant été faite, et alors qu'il souhaitait récupérer son terrain pour y exploiter des chênes truffiers, Monsieur BALDACCHINO a, par l'intermédiaire de son conseil, écrit officiellement au maire de GENSAC LA PALLUE le 19 janvier 2010, pour lui faire part de son intention de résilier le bail conclu le 4 mai 1981 avec Mademoiselle RANSON aux droits de laquelle il se trouve désormais.

Finalement, au mois de mai 2011, le conseil municipal de GENSAC LA PALLUE a voté contre la proposition portant échange du terrain appartenant à Monsieur BALDACCHINO avec des terrains communaux.

Soutenant que les loyers ne lui ont pas été payés malgré plusieurs relances adressées à la mairie et estimant avoir subi par la faute de cette dernière un préjudice, Monsieur BALDACCHINO a fait assigner la Commune de GENSAC LA PALLUE par devant le Tribunal de Grande Instance d'Angoulême le 9 décembre 2011 aux fins de :

- voir prononcer la résiliation du contrat de location du terrain cadastré section AO n°17 situé à Combe de Bourg d'1 ha 31 a 95 ca,
 - voir ordonner aux frais de la Commune de GENSAC LA PALLUE la dépollution du terrain,
 - voir condamner la Mairie à lui verser la somme de 519.20 euros au titre des loyers impayés
 - voir condamner la Mairie à lui verser la somme de 105.560 euros en réparation de son préjudice du fait du manque à gagner pour ne pas avoir pu développer une activité truffière.
 - lui allouer une somme de 5.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

La Commune de GENSAC LA PALLUE, par des écritures en réponse n°2 en date du 26 novembre 2012, a conclu :

- au constat de l'existence de pourparlers entre la mairie et mademoiselle RANSON portant sur la vente de la parcelle dont la commune est locataire;
 - au débouté de Monsieur BALDACCHINO de l'ensemble de ses demandes;
 - à sa condamnation à lui verser les sommes de :
 - 10.000 euros à titre de dommages et intérêts en compensation du préjudice subi par la Commune pour ne pas avoir pu se porter acquéreur de la parcelle de terrain de Mademoiselle RANSON,
 - 10.000 euros pour abus d'ester en justice, et
 - 6000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire .

0240842120

Elle fait valoir que Monsieur BALDACCHINO n'a jamais dénoncé le bail qui le lie à la commune, que celle-ci lui a versé les loyers dus depuis juin 2009, alors pourtant qu'il ne justifie pas du montant exact de ce loyer, l'indice du blé fermage, qui sert de référence à la fixation du loyer, ayant disparu depuis la loi du 27 juillet 2010.

Par ailleurs, la commune de Gensac la Pallue soutient que monsieur BALDACCHINO ne peut solliciter une indemnisation aux motifs qu'il n'a pu développer une activité truffière, alors que la commune étant toujours localaire du terrain, cette activité ne pouvait être développée et alors de surcroît qu'il n'a pas qualité pour agir à titre personnel au nom du groupement forestier de la truffe enchantée dont il est le gérant, l'activité truffière étant exploitée par un groupement forestier doté d'une personnalité morale.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 2 avril 2013.

MOTIFS DE LA DECISION

- Sur la résiliation judiciaire pour non paiement du loyer :

Monsieur BALDACCHINO, reprochant au preneur le non paiement des loyers échus, demande la résiliation judiciaire du bail.

Les causes de résiliation du bail sont prévues par l'article 1741 du Code civil, lequel dispose que le contrat se résout par la perte de la chose louée ou par le défaut du bailleur ou celui du preneur à remplir ses engagements.

En vertu de l'article 1728 du code civil concernant les contrats de louage, le preneur est tenu de deux obligations principales:

- 1° d'user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention;
- 2° de payer le prix du bail aux termes convenus.

Le bail du 4 mai 1981 ne comporte aucune clause résolutoire, toutefois, en cas d'absence de clause résolutoire expresse, toute inexécution par l'une des parties de ses obligations peut entraîner la résiliation judiciaire du contrat.

La résiliation judiciaire n'a pas à être précédée d'une mise en demeure, ou même d'un commandement de payer, mais dans cette hypothèse, le juge saisi dispose d'un pouvoir souverain pour apprécier si les manquements invoqués sont assez graves pour justifier la résiliation du bail.

En l'espèce, Monsieur BALDACCHINO soutient qu'en dépit des multiples relances, la Commune de GENSAC LA PALLUE ne lui a pas réglé le loyer dû depuis la cession des parcelles, et ce malgré les différents courriers officiels adressés par son conseil, alors que le bail prévoit un loyer annuel de trois quintaux de blé à l'hectare, qu'il suffit de convertir.

Ce n'est qu'après avoir été assignée, soit le 23 décembre 2011 que la Commune de GENSAC LA PALLUE a réglé les loyers correspondant aux années 2010 et 2011, mais en omettant toutefois ceux de 2008 et de 2009.

Il résulte des pièces communiquées que l'acte de cession est du 18 juin 2009, il a été publié à la conservation des hypothèques de Cognac le 30 juillet 2009. Le transfert de propriété n'est effectif qu'à compter de la signature de l'acte authentique, comme cela est stipulé dans l'acte et monsieur BALDACCHINO ne peut donc réclamer les loyers antérieurs à cette date.

La commune de Gensac la Pallue justifie de ce qu'elle a réglé les loyers dus pour 2010 et 2011 dès le 23 décembre 2011, soit moins de 15 jours après la délivrance de l'assignation puis ultérieurement les loyers de 2012, le retard pris dans les règlements s'expliquant selon le comptable du Trésor par le fait que Monsieur BALDACCHINO n'avait pas justifié de sa qualité de propriétaire et qu'ensuite la trésorerie ne disposait pas des modalités de calcul du montant exact du loyer, lequel était calculé sur l'indice de blé fermage lequel a disparu depuis la loi du 27 juillet 2010.

0240842120

Il apparaît des pièces versées aux débats que loyer 2009 a été réglé directement à mademoiselle RANSON, alors que la mairie n'avait pas officiellement été informée de son changement de propriétaire.

Monsieur BALDACCHINO, s'il réclame une somme de 519,20 euros représentant selon lui 4 années de loyer, ne communique aucun document probant permettant de s'assurer du montant exact de celui-ci alors que dans le bail initial le loyer annuel avait été fixé à trois quintaux de blé l'hectare (référence blé fermage); le seul document communiqué intitulé "perte d'exploitation d'une plantation truffière" et établi semble-t-il par un cabinet conseil de Cognac ne pouvant contredire le calcul réalisé par le comptable du Trésor.

Or selon le courrier adressé le 10 Janvier 2012 par le comptable du Trésor au maire de la commune de GENSAC le loyer pour les années 2008 et 2009 était de 167,70 euros, soit un loyer annuel de moins de 84 euros.

Si le paiement du loyer doit être réalisé au terme convenu entre les parties, seul un retard important ou réitéré du locataire peut être constitutif de sa mauvaise foi et entraîner la perte du droit au maintien dans les lieux, en l'espèce ce retard a été justifié par des circonstances exceptionnelles, (défaut d'information du locataire, quant à son changement de propriétaire et nécessité de recalculer le montant du loyer fixé sur un indice qui n'est plus en vigueur), et depuis lors la situation a été régularisée de sorte que le droit au maintien ne peut se trouver affecté.

En conséquence Monsieur BALDACCHINO sera débouté de l'ensemble de ses demandes, alors que le bail n'étant pas résilié les autres demandes (-relatives à la remise en état du terrain loué et en réparation d'un manque à gagner pour ne pas avoir pu développer une activité truffière-) sont sans objet.

- Sur les demandes reconventionnelles de la Commune de GENSAC LA PALLUE :

La Commune de GENSAC LA PALLUE reproche à Monsieur BALDACCHINO de l'avoir "court-circuitée" dans l'achat du terrain litigieux, et ce dans l'intention de lui nuire par ressentiment d'avoir été battu aux élections municipales de mars 2008 alors que des pourparlers étaient en cours entre la commune et mademoiselle RANSON pour que celle-ci cède ce terrain pour une activité de ball trap. Elle sollicite sa condamnation au paiement d'une somme de 10.000 euros à titre de dommages et intérêts en compensation de son préjudice pour ne pas avoir pu se porter acquéreur de la parcelle de terrain de Mademoiselle RANSON.

Toutefois, il apparaît des pièces communiquées que si la commune avait émis le souhait d'acquérir cette parcelle en décembre 2007, aucune démarche n'a été entreprise par ses soins avant décembre 2008 et les parties n'étant pas engagées l'une envers l'autre avant la signature du compromis, il ne peut être considéré que monsieur BALDACCHINO ait agi avec intention de nuire, au seul motif qu'étant l'ancien maire de la commune, il avait connaissance de ces pourparlers. Celui-ci pouvait légitimement penser, du fait des élections intervenues, que le nouveau conseil municipal ne souhaitait pas reprendre les projets antérieurs.

La commune de Gensac la Pallue sera donc déboutée de sa demande de dommages et intérêts présentée à ce titre.

La Commune de GENSAC LA PALLUE reproche encore à Monsieur BALDACCHINO d'avoir saisi le Tribunal en résolution de bail alors même que la situation a été régularisée démontrant sa mauvaise foi alors qu'il revendique 4 années de loyers et qu'au mieux deux seraient dûes et qu'il réclame des loyers qui lui ont déjà été versés outre des dommages et intérêts sur la base d'une exploitation de 4 années alors qu'il n'est propriétaire du terrain que depuis 2 ans. Elle sollicite des dommages et intérêts à ce titre.

Toutefois, l'exercice d'une action en justice constitue un droit, et celui-ci ne dégénère en abus pouvant donner lieu à des dommages et intérêts qu'en cas de malice, de mauvaise foi, ou d'erreur grossière équivoquante au dol.

0240842120

La demande en résolution de bail pour un impayé de loyer ne peut être considérée comme abusive, alors qu'à la date de l'assignation le retard portait sur 2 années, et ce, même si effectivement la situation a été régularisée 15 jours après la délivrance de l'assignation.

Pour ce motif, la commune de GENSAC LA PALLUE sera déboutée de cette demande.

- Sur les autres demandes.

Rien en justifie l'exécution provisoire de la présente décision

Il serait inéquitable de laisser supporter à la commune de Gensac la Pallue des frais irrépétibles, monsieur BALDACCHINO sera en conséquence condamné à lui verser une somme de 1.500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Statuant par mise à disposition au Greffe, par jugement contradictoire, et en premier ressort ;

- Vu les articles 1720, 1741, 1147 du Code Civil,

- Constate que la mairie de GENSAC LA PALLUE a réglé à son bailleur les loyers dûs en vertu du contrat de location du terrain cadastré section AO n°17 situé à Combe de Bourg d'1 ha 31 a95 ca.

- Dit n'y avoir lieu à ordonner la résiliation judiciaire du bail.

- Déboute en conséquence Monsieur BALDACCHINO de l'ensemble de ses prétentions.

- Déboute la mairie de GENSAC LA PALLUE de ses demandes reconventionnelles.

- Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire de la présente décision.

- Condamne Monsieur BALDACCHINO à verser à la mairie de GENSAC LA PALLUE une somme de 1.500€ (mille cinq cents euros) sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, n'y avoir lieu à l'exécution provisoire du jugement à intervenir

- Condamne Monsieur BALDACCHINO aux entiers dépens.

Le présent jugement a été signé par Marie-Claude GAUTHIER-BERNARD, Vice-Présidente, et par Martine RAZO, Greffier.

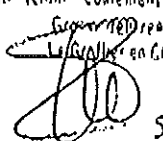
LE GREFFIER


LA PRESIDENTE


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 aux Procureurs de la République près les Tribunaux de Grande Instance n'y tenir la main à tous commandements et diligences de force exécutoire de prêter main forte lorsqu'ils en seront solennellement requis



Signé par
 Le Greffier en Chef
 5

12 Juin 2013

0240842120
