

AUDIENCE DU 13 Mai 2016

AFFAIRE N° 16/00218  
16/00438

N° Minute : 25/2016

NAC : 50A

EXTRAIT DES MINUTES  
DU GREFFE  
DU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE  
DE LONS-LE-SAUNIER

**TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE LONS LE SAUNIER**  
**JUGE DE L'EXÉCUTION**

JUGEMENT RENDU LE : **TREIZE MAI DEUX MIL SEIZE**

Par Philippe MAUREL, Vice-Président, Juge chargé de l'exécution, assisté de  
Claudine LAURENT, FF Greffier faisant fonction de Greffier,

**I - PROCEDURE ENROLEE SOUS LE N° 16/218**

**ENTRE**

**PARTIE DEMANDERESSE :**

**SYNDICAT INTERCOMMUNAL DU VILLAGE DE VACANCES DE  
LAMOURA**, syndicat de communes représenté par Monsieur Jean-Luc  
**LECLERCQ**, Président dudit syndicat intercommunal, agissant es qualité  
Ecole des Neiges  
39310 LAMOURA

Représenté par Maître COSSALTER de la SCP SELARL LEGITIMA, avocats au  
barreau de LYON

**ET**

**PARTIE DÉFENDERESSE :**

**SASU REAL HOPE**  
34 avenue Pierre Semard  
95400 ARNOUVILLE LES GONESSE

Représentée par Maître Alexandre DAZIN, de la société d'avocats LACHAUD  
MANDEVILLE COUTADEUR ET ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS

## **II - PROCEDURE ENROLEE SOUS LE N° 16/438**

### **ENTRE**

#### **PARTIE DEMANDERESSE :**

##### **SASU REAL HOPE**

34 avenue Pierre Semard  
95400 ARNOUVILLE LES GONESSE

Représentée par Maître Alexandre DAZIN, de la société d'avocats LACHAUD  
MANDEVILLE COUTADEUR ET ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS

### **ET**

#### **PARTIES DÉFENDERESSES :**

##### **Maître Andrée BERNARD**

Notaire  
59 rue de la République  
01200 BELLEGARDE SUR VALSERINE

##### **S.C.P. ANDREE BERNARD ET PATRICE MANDRAN**

Notaires associés  
59 rue de la République  
01200 BELLEGARDE SUR VALSERINE

Représentés par Maître TACHET, avocat au barreau de LYON

### **DÉBATS :**

L'affaire a été plaidée le 06 Avril 2016, et mise en délibéré pour le jugement être rendu par mise à disposition au greffe le 4 mai 2016, et prorogé au **13 MAI 2016**.

### **EXPOSE DU LITIGE**

Le syndicat intercommunal du village de vacances de Lamoura (ci-après dénommé SIVV de Lamoura) est propriétaire d'un centre de vacances au lieu-dit Combe du Lac à Lamoura. Suivant procès-verbal d'adjudication établi par Me Andrée Bernard, notaire associée à Bellegarde-sur-Valserine, en date du 24 juillet 2015, l'établissement a été vendu à la SASU « Real Hope ». La cession était consentie moyennant 3 conditions suspensives énoncées au cahier des charges au nombre desquelles figurait la purge du droit de préemption urbain des collectivités qui en étaient pourvues et de la SAFER. Le même document stipulait que l'entrée en jouissance du bien immobilier vendu était différée jusqu'au paiement complet du prix et des frais accessoires.

Peu après, les conditions dans lesquelles la vente s'est déroulée ont été contestées par le maire de la commune de Lamoura et par certains élus du Conseil Régional, faisant essentiellement grief à l'organisme cédant de n'avoir régularisé aucune déclaration d'intention d'aliéner (DIA) ce qui a fait obstacle à l'exercice de leur droit de préemption. Nonobstant ces critiques, le notaire instrumentaire de la vente a établi une attestation selon laquelle tous les droits de préemption avaient été purgés et mis, concomitamment, en demeure l'acquéreur de procéder au paiement du prix.

S'agissant de la procédure incidente en intervention forcée du notaire instrumentaire de l'acte, régularisée à l'initiative de la société défenderesse au principal, il conclut à son irrecevabilité faute de lien suffisant avec l'instance principale.

Accessoirement, il estime la société requise redevable à son endroit de la somme de 3000,00 € en compensation des frais irrépétibles exposés, le tout au bénéfice de l'exécution provisoire.

\* \* \*

En réponse, la SASU « Real Hope » conclut tant à l'irrecevabilité qu'au débouté des prétentions de l'organisme assignataire en faisant valoir, en substance, les moyens et arguments suivants :

- Le juge de l'exécution est dépourvu de tout pouvoir pour statuer sur la résolution d'une vente, fût-elle instrumentée par un acte notarié d'adjudication, ce qui s'analyse en une fin de non-recevoir ne permettant pas un examen au fond de la demande.

- Sur le fond, et subsidiairement, il s'évince des pièces produites au dossier que le droit de préemption urbain n'a pas été levé par l'ensemble des collectivités publiques qui en étaient titulaires, ce dont il se déduit que le prix de vente n'est pas exigible.

- Le cahier des charges prévoit que toute demande de résolution de la vente doit être précédée d'un commandement de payer demeuré infructueux dans le mois suivant sa délivrance, formalité non accomplie au cas présent puisque la mise en demeure émane du notaire.

Elle se porte demanderesse reconventionnelle à l'instance aux fins de voir son adversaire condamné à lui payer la somme de 5000,00 € au titre de ses frais non taxables.

\* \* \*

Par acte d'huissier en date du 4 mars 2016, la société « Real Hope » a fait assigner en intervention forcée Me Bernard, notaire associé, aux fins de lui voir déclarer opposable le jugement à intervenir.

\* \* \*

Me Bernard a conclu à l'irrecevabilité de l'action principale pour défaut de pouvoir de la juridiction de l'exécution et, partant, à celle de l'action incidente.

Reconventionnellement, elle estime le demandeur au principal et le demandeur à l'intervention forcée redevables, in solidum, à son endroit de la somme de 1500,00 € au titre de ses frais exposés en marge des dépens.

### MOTIFS DE LA DECISION

Attendu que les instances respectivement enrôlées sous les n° 16/00218 et 16/00438 présentent à juger des faits connexes, si bien qu'il est de l'intérêt d'une bonne administration de la justice d'en ordonner la jonction pour qu'il soit statué sur le tout par un jugement unique identifié sous le seul numéro 16/00218 du répertoire général;

Que l'action en intervention forcée du notaire instrumentaire de la vente répond au souci de lui voir déclarer le présent jugement opposable sans qu'aucune prétention ne soit articulée contre lui; qu'en cet état, l'action incidente n'encourt pas la critique du moyen d'irrecevabilité;

\* \* \*

Attendu que les parties défenderesses, tant à l'instance principale qu'incidente, excipent du défaut de pouvoir juridictionnel du magistrat chargé de l'exécution, en ce qu'il ne lui appartient pas de statuer sur la validité d'un titre exécutoire ou d'en prononcer l'éviction de l'ordonnancement juridique;

Qu'il convient, d'emblée, de préciser que le défaut de pouvoir juridictionnel se distingue de l'incompétence, en ce que la prohibition de statuer sur la demande a partie liée avec l'exercice de la fonction impartie au juge, quant à sa nature et son étendue, et ne peut jamais faire l'objet d'une prorogation de compétence; que c'est sous ce rapport que le moyen se définit comme une fin de non-recevoir et non comme une exception de procédure;

Que le juge de l'exécution est compétent pour examiner les différends qu'engendrent l'application des titres exécutoires (article L 213-6 COJ) mais uniquement à l'occasion de la contestation d'une mesure d'exécution forcée (cf en ce sens Cass. Com 16 décembre 2008 Bull IV n° 213); qu'en l'espèce, aucune mesure d'exécution forcée n'a été diligentée à l'encontre de la société acquéreuse et dont la présente juridiction aurait été régulièrement saisie;

Que si la juridiction de l'exécution est habile à statuer sur les moyens relatifs à la régularité d'un titre exécutoire représenté par un acte notarié, au titre de sa compétence de pleine juridiction concernant cette catégorie d'actes ( cf Cass. 2° Civ. 18 juin 2009 Bull. II n° 165), ce n'est que par voie d'exception et dans le cadre d'une contestation d'un acte d'exécution forcé pris sur le fondement de ce titre;

Qu'enfin, si le juge de l'exécution, auquel est dévolue une compétence de fond, peut constater la neutralisation d'un titre servant de fondement à une poursuite en exécution forcée par l'effet de la prescription ou au regard de l'extinction de la créance qu'il formalise, il ne lui appartient pas de prononcer sa résolution qui ne peut être que la conséquence d'un dysfonctionnement dans les rapports fondamentaux unissant les parties;

Qu'en outre, et ainsi que le font remarquer à bon escient les parties défenderesses, les textes invoqués par le syndicat requérant, de même que la jurisprudence invoquée au soutien de ses prétentions, ne concernent que les

adjudications prononcées à la barre du tribunal lorsqu'elles sont justiciables du vocable de vente forcée; que sont exclus du champ de prévision de ces articles ( L 322-1 et suivants CPCE) les ventes en licitation, les ventes de gré à gré et les ventes sur adjudication amiable dès l'instant où tous ces procédés de cession sont exclusifs de toute mesure coercitive préalable de saisie;

Qu'il y a lieu, en vertu des motifs qui précèdent, d'accueillir la fin de non-recevoir excipée en défense et de déclarer l'action principale irrecevable;

Qu'il serait inéquitable de laisser à la charge de la société « Real Hope » les frais exposés par elle dans le cadre de la présente instance et non compris dans les dépens, à hauteur de la somme de 1000,00 €; que le SIVV de Lamoura sera tenu d'en acquitter le paiement à son profit;

Que le même souci d'équité ne commande pas de faire application des mêmes dispositions au profit du défendeur à l'intervention forcée;

Que les dépens, tant de l'instance principale que de l'instance incidente, seront supportés par le SIVV de Lamoura;

#### **PAR CES MOTIFS**

Le juge de l'exécution statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort :

- Déclare l'action incidente recevable et ordonne la jonction des instances n° 16/00218 et 16/00438 pour qu'un seul jugement soit rendu sous le n°16/00218 du répertoire général;

- Déclare irrecevable la demande de résolution de la vente souscrite entre le SIVV de Lamoura et la SASU «Real Hope »;

- Condamne le SIVV de Lamoura à payer à la SASU « Real Hope » la somme de 1000,00 € en application des dispositions de l'article 700 CPC ;

- Déboute les parties pour le surplus;

- Condamne le SIVV de Lamoura aux entiers dépens.

Le présent jugement a été signé par le président et le greffier.

Le Greffier

C.LAURENT

Le Juge de l'Exécution

P.MAUREL

Pour copie certifiée conforme  
LE GREFFIER