

Tribunal de Grande Instance de TOULOUSE
RG 13/00590 4^{ème} chambre

G.L.LARRAT & N.LARRAT
SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE D'AVOCATS
19, rue Nizan 31000 TOULOUSE
TEL : (33) 05 61 14 21 00 - PALAIS 175 - FAX : (33) 05 61 14 07 14

CONCLUSIONS

POUR : SCP Thierry GELY – Olivier FIS – Isabelle LEBREUX anciennement
dénommée SCP Michel FARGUES - Thierry GELY - Olivier FIS,

SCP LARRAT
Avocat

CONTRE : Comité d'établissement de la SA FERROPEM,
Amicale Socio Culturelle PEM MARIIGNAC

Cabinet DARRIBERE
Avocat

Communauté des Communes du Canton de ST BEAT

SCP MALESYS-BILLAUD
Avocat

SA FERROPEM

Me Xavier LECOMTE
SCP MATHIEU-RIVIERE SACAZE

Commune de MARIIGNAC

Me DINGUIRARD
Avocat

* * *

I – RAPPEL DES FAITS ET DE LA PROCEDURE

Par acte de Me FOUCHET, notaire à BAGNERES DE LUCHON, en date du 16 mai 1990, la SA PECHINEY ELECTRO METALLURGIE qui exploitait par l'intermédiaire de sa filiale la société FERROPEM une usine de production de magnésium à MARIGNAC, a donné à bail emphytéotique au Comité d'établissement de l'Usine «PECHINEY ELECTRO METTALURGIE DE MARIGNAC» deux parcelles en nature de sol, cadastrées section A N°920 et 921, situées à MARIGNAC, et le rez-de-chaussée, le sous-sol et les combles du bâtiment contigu à ces parcelles et édifiées sur un terrain cadastré section A N°919.

Le bail conclu pour une durée de 99 années définissait :

- les conditions applicables parmi lesquelles l'édification par le Comité d'établissement, d'un bâtiment élevé sur terre-plein décrit à l'article 1 des conditions ;
- le sort du bien à la cessation du bail pour quelque cause que ce soit étant maintenu dans le patrimoine du bailleur ;
- la faculté de cession du droit ou de sa sous-location en totalité ou en partie, une condition particulière prévoyant que les biens loués devaient être réservés à l'usage exclusif des œuvres sociales du CE d'établissement,
- la clause spéciale prévoyant les conditions de résiliation du bail dans l'hypothèse du défaut d'exécution d'une seule des conditions dudit bail, les parties convenant expressément que le bail était emphytéotique qui conférait au preneur des droits réels et que les parties se plaçaient sous le régime institué par les articles L 451-1 et L 452-13 du Code Rural relatives aux baux emphytéotiques.

Le comité d'établissement réalisait les travaux afin que l'immeuble réponde à sa destination.

Par la suite, la SA FERROPEM décidait l'arrêt de la production de magnésium à MARIGNAC, puis cédait l'activité à la société THERMO MAGNESIUM FRANCE, dirigée par un dénommé MATTHIEU, ladite société étant déclarée en redressement judiciaire puis en liquidation par le Tribunal de Commerce de TOULOUSE le 5 juin 2008.

Depuis cette date, le site n'est plus en exploitation, et l'établissement de production n'a plus d'existence, tout comme le Comité d'établissement qui a cessé d'exister dès lors que l'établissement a effectivement disparu.

La fermeture étant acquise, la société FERROPEM a alors vendu les biens ayant fait l'objet du bail emphytéotique à la commune de MARIGNAC par acte de Me GELY en date du 11 mars 2010, afin de permettre à la commune d'y installer certains services, après que la société FERROPEM ait consacré la résiliation du bail en raison de l'inexécution par le locataire de son obligation de payer la redevance, l'acte constatant la résiliation ayant été déposé au rang des minutes de l'Office Notarial le 11 mars 2010.

Pour des raisons qui leur appartiennent, les anciens membres du Comité d'établissement du site de MARIGNAC ont alors entrepris une démarche en vue d'obtenir la dévolution de leur patrimoine prétendument constitué par les biens meubles installés dans les locaux loués avant leur déménagement par la Commune de MARIGNAC ; cette dévolution devant être étendue, selon eux, au bail emphytéotique et au profit du comité d'établissement de l'usine FERROPEM de PEIRREFITTE-NESTALAS.

Qu'à cette fin et certainement pour les besoins de la présente procédure, une décision était prise lors d'une réunion extraordinaire en date du 22 juin 2012 tenue dans les locaux de l'Inspection du Travail par quatre membres de l'ancien comité d'établissement de THERMO MAGNESIUM FRANCE de MARIGNAC, ladite réunion extraordinaire consacrant le principe de la dévolution et l'engagement du comité d'établissement d'engager une procédure concernant le bail.

Par exploit en date du 6 février 2013, le Comité d'établissement de PIERREFITTE-NESTALAS engageait effectivement la procédure et saisissait le Tribunal de céans en vue de faire dire et juger que le bail signé le 16 mars 1990 n'était pas un bail emphytéotique mais un bail de droit commun, que par voie de suite et de conséquence, les dispositions contractuelles dudit bail étaient inapplicables ; que la résiliation ne pouvait intervenir ; qu'ainsi même s'il n'entendait pas demander la nullité de la vente intervenue entre la société FERROPEM et la Commune de MARIGNAC, il demandait à être réintégré dans les locaux ; enfin, dire et juger que l'actuel propriétaire à savoir la communauté des communes du canton de ST BEAT devrait en laisser l'usage exclusif sous astreinte de 10.000 € par jour de retard.

Le comité d'établissement de PEYREFITTE-NESTALAS demande également la condamnation pour « *concert frauduleux dans le cadre de la résiliation du bail* » de la SA FERROPEM, de la société notariale, de la commune de MARIGNAC et de l'actuel propriétaire de l'immeuble, la communauté des communes de ST BEAT, à lui verser une somme de 30.000 € par an depuis le 1^{er} juin 2007, la SA FERROPEM, la Commune de MARIGNAC et la Communauté de communes de ST BEAT devant restituer au comité d'établissement les biens qui lui seraient dévolus et à défaut de restitution, le paiement de la somme de 82.000 €.

Enfin, le Comité d'établissement de PEYREFITTE-NESTALAS demande au Tribunal de dire que « *l'acte notarié de résiliation du bail établi par Me GELY est nul et de nul effet puisque reposant sur une sommation de payer et un congé affecté de nullité absolue* ».

Cette demande particulièrement complexe ne repose sur aucun élément sérieux et devra être rejetée, ainsi qu'il va être ci-après démontré.

II – DISCUSSION

La responsabilité civile du notaire suppose que soit prouvée à son encontre la commission d'une faute, l'existence d'un préjudice pour celui qui l'invoque, enfin la relation de causalité entre la faute et le préjudice.

En l'espèce, compte tenu de l'objet de la demande, la première question posée est celle de la qualité à agir du Comité d'établissement de PIERREFITTE-NESTALAS à l'encontre du notaire, dans la mesure où l'acte du 16 mai 1990 a été signé par le Comité d'établissement de MARIGNAC.

En effet, ce comité d'établissement selon ses dires, subsiste pour les besoins de la liquidation, de sorte que ce n'est parce que le procès-verbal signé sous la présidence de l'inspecteur du Travail le 22 juin 2012, dispose que le comité d'établissement de PEYREFITTE-NESTALAS engagera une procédure contre la SA FERROPEM, que ce droit existe.

Dans la mesure où le Comité d'établissement de MARIGNAC prétend exister pour les besoins de la liquidation, lui seul a qualité pour engager un procès contre la SA FERROPEM.

La dévolution ne concerne pas le droit à agir, mais concerne comme dit précisément le procès-verbal précité, la dévolution du bien au Comité d'établissement.

C'est-à-dire que la question visée est une question matérielle dont il est fait état d'ailleurs dans l'assignation, puisque ces biens ont fait l'objet d'une évaluation.

Dès lors, le comité d'établissement de PEYREFITTE-NESTALAS n'a pas qualité pour agir en sorte que l'ensemble de ses prétentions devront être frappées d'irrecevabilité.

D'ailleurs, aurait-il cette qualité que la procédure engagée se heurte à la prescription de l'article 1304 du Code Civil, puisque l'acte dont il est demandé la nullité, à savoir le bail emphytéotique est en date du 16 mai 1990, c'est-à-dire qu'à la date de l'assignation, la prescription est acquise.

Dès lors, la procédure ne pouvait pas être dirigée contre le notaire.

Sur le plan du fond, la première question posée est celle de la *nullité du bail emphytéotique*.

Le comité d'établissement demandeur prétend que ce bail serait nul, puisque le fait d'avoir imposé au locataire de faire des travaux donnerait au bailleur des droits qui sembleraient excéder ceux du bail emphytéotique ; d'autant qu'il est prévu l'abandon au bénéfice de ce dernier du bien en cas de cessation du bail pour quelque cause que ce soit.

Le bail emphytéotique prévoyant par ailleurs la condition particulière de l'usage des biens réservée à usage exclusif des œuvres sociales du comité d'établissement, cette disposition ne permettrait pas l'application de l'article 9 du bail donnant faculté au locataire de céder son droit ou de sous-louer.

Sur ce point particulier, il importe de préciser que la faculté de céder les locaux ou de sous-louer le bail est subordonnée au fait que le locataire soit garant solidaire de l'exécution des conditions du bail dans son ensemble, en ce compris la condition particulière prévoyant que les locaux loués devront être réservés à l'usage exclusif des œuvres sociales du comité d'établissement de l'usine.

Cet argument ne peut prospérer et par voie de conséquence, ne peut être retenu.

S'agissant des autres moyens, il importe de noter que le comité d'établissement demandeur ne revendique aucune autre affectation que celle contractuellement limitée à l'usage exclusif des œuvres sociales du comité d'établissement de l'usine.

Les parties ont entendu soumettre le bail à l'article L 451-3 du Code Rural qui prévoit expressément la possibilité de déroger contractuellement au statut des baux emphytéotiques.

Par un arrêt en date du *6 juillet 2011*, la Cour de Cassation a jugé que le fait qu'une clause déroge au statut des baux emphytéotiques en limitant le droit de libre cession du contractant, ne suffisait pas à lui seul pour établir la clause exorbitante du droit commun.

En l'espèce, il est évident que le fait de destiner les locaux au comité des œuvres sociales correspond non seulement à l'intention des parties, mais n'est pas une clause exorbitante, de sorte qu'elle est tout à fait normale et incluse dans un bail emphytéotique qui ne peut être déqualifié et qui doit recevoir sa pleine et entière application.

Dès lors, le moyen évoqué de la nullité du bail emphytéotique à supposer que l'action soit recevable n'est pas fondée et doit être rejetée.

Le comité d'établissement demandeur croit ensuite pouvoir soutenir qu'il aurait existé un concert frauduleux entre la SA FERROPEM, la Commune de MARIGNAC, la communauté des communes de ST BEAT et le notaire concluant, en ce qui concerne la résiliation du bail.

La question relative à la résiliation du bail concerne la SA FERROPEM et le comité d'établissement de PECHINEY ELECTRO METTALURGIE DE MARIGNAC.

La SA FERROPEM a notifié par exploit d'huissier en date du 25 février 2009, après mise en demeure infructueuse concernant le paiement de la redevance, le congé pour le 15 mai 2009 en application des dispositions du bail, reproduites dans l'exploit d'huissier.

Ce congé a été signifié à Mr Bernard MATTHIEU en sa qualité de président du comité d'établissement, lequel a déclaré être habilité à recevoir l'acte.

Le comité d'établissement demandeur introduit une discussion en indiquant que Mr Bernard MATTHIEU n'avait pas qualité pour recevoir l'acte, tout en reconnaissant que le président de la société est président de droit du comité d'établissement.

Dès lors, Mr MATTHIEU était certainement habilité à recevoir l'acte et on ne voit pas pourquoi les usages évoqués par le comité d'établissement demandeur concernant le fonctionnement du comité d'établissement, priverait son représentant légal de la qualité à recevoir les actes notifiés au comité d'établissement.

Quoiqu'il en soit, lorsque Me GELY a été requis pour l'acte de résiliation, le représentant de la SA FERROPEM a déposé chez le notaire pour qu'il soit déposé au rang de ses minutes le second original du commandement de payer et le congé devant lui permettre de constater l'acte de résiliation.

Me GELY n'avait pas, à ce stade, à rechercher si la procédure de résiliation mise en œuvre à laquelle il n'avait pas participé, n'était pas entachée d'éventuelles irrégularités, le notaire instrumentaire pouvant s'en tenir aux éléments portés à sa connaissance.

Qu'au vu précisément des documents transmis et de l'acte d'huissier communiqué, Me GELY n'avait aucune raison de suspecter les éléments ainsi communiqués, sinon d'avoir à remettre en cause la résiliation du bail, en sorte que le notaire a, sans manquer à ses obligations professionnelles, établi l'acte de résiliation pour avoir été requis à cette fin.

Dès lors, on ne voit pas en quoi le notaire instrumentaire aurait pu commettre une faute, alors que les documents qui lui ont été remis ne présentaient aucune anomalie apparente : le congé avait été signifié au président du comité d'établissement qui avait qualité pour le recevoir ; les mises en demeure de payer préalables n'avaient pas été satisfaites ; l'huissier de justice avait procédé à la délivrance des actes nécessaires en sorte que par l'inexécution par le locataire de ses obligations la résiliation de plein droit était manifestement acquise.

Me GELY n'a donc pas commis de faute et sa responsabilité ne peut être engagée.

Le notaire instrumentaire est donc étranger au conflit opposant le comité d'établissement demandeur mais également les anciens salariés du site de MARIGNAC à la SA FERROPEM et à la commune de MARIGNAC et à la communauté de communes de ST BEAT qui sont successivement devenues propriétaires de l'immeuble donné en location et de celui aménagé par l'ancien comité d'établissement.

Si le Tribunal estime que le président du comité d'établissement de droit n'avait pas qualité à recevoir le commandement et le congé, cela ne pourrait aucunement concerner le notaire dans la mesure où la société FERROPEM a déposé au rang de ses minutes, l'acte du 25 février 2009, dans lequel il est indiqué que l'acte est remis à Mr Bernard MATHIEU en sa qualité de président du comité d'établissement qui a déclaré être habilité à recevoir l'acte.

Me GLEY, en présence de l'acte d'huissier, n'était pas en mesure de suspecter les indications qui y étaient mentionnées et ne peut dès lors de plus fort, se voir reprocher quelque faute que ce soit.

S'agissant du préjudice, il est permis de s'interroger sur l'opportunité de la demande, notamment en ce qui concerne l'indemnité de 30.000 € par an visée dans l'assignation pour défaut de jouissance, dans la mesure où le comité d'établissement de PIERREFITTE-NESTALAS n'avait aucune qualité pour présenter cette demande, qui devrait être celle de l'ancien comité d'établissement de MARIGNAC, demande d'autant moins fondée que le comité d'établissement de PIERREFITTE-NESTALAS n'attaque pas l'acquisition des immeubles par la commune de MARIGNAC et la communauté des communes, considérant comme acquis le transfert de propriété, la demande étant moins fondée qu'on ne voit pas comment le comité d'établissement de PIERREFITTE-NESTALAS pourrait jouir des locaux de MARIGNAC, la condition particulière du bail d'origine prévoyant que les locaux devaient être réservés à l'usage exclusif des œuvres sociales du Comité d'établissement de l'usine de MARIGNAC.

Enfin, la dévolution du comité d'établissement à un autre concerne les biens mobiliers, sans doute pas un droit réel et certainement pas un droit d'usage totalement impossible.

La procédure engagée par le comité d'établissement de PIERREFITTE-NESTALAS en vertu de l'engagement qui aurait été pris par les membres dudit comité d'établissement envers certains membres du comité d'établissement de MARGNAC, ne l'autorisait pas à engager contre le notaire une procédure qui revêt incontestablement un caractère abusif, d'autant que si certaines difficultés peuvent exister, elles ne concernent pas le notaire mais consistent dans des relations difficiles entre la SA FERROPEM et les anciens membres du comité d'établissement d'un site qui n'existe plus, et dont la décision de dévolution des biens meubles du comité d'établissement de PIERREFITTE-NESTALAS démontre la réalité de cette inexistence.

Il conviendra de condamner le comité d'établissement au paiement de la somme de 3000 € à titre de dommages et intérêts, outre 2 000 € en application de l'article 700 du CPC.

PAR CES MOTIFS

PLAISE AU TRIBUNAL

Rejetant toutes conclusions contraires comme injustes et mal fondées,

Vu l'article 1382 du Code Civil,

- **DIRE** que Me GELY n'a pas commis de faute,
- **DIRE** en tout état de cause qu'il n'existe aucun lien causal entre le manquement reproché et le préjudice dont il est poursuivi l'indemnisation et dire que ledit préjudice n'est ni né, ni actuel, ni certain.
- **DEBOUTER** le comité d'établissement de la SA FERROPEM dont le siège est prétendument à PEYREFITTE-NESTALAS et l'Amicale PEM MARGNAC de leurs demandes
- **LES CONDAMNER** au paiement de la somme de 3000 € à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et injustifiée,
- **LES CONDAMNER** au paiement de la somme de 2000 € en application de l'article 700 du CPC et aux entiers dépens dont distraction au profit de la SCP LARRAT avocats conformément à l'article 699 dudit code.

SOUS TOUTES RESERVES

BORDEREAU DES PIECES ENUMEREES

- bail du 16 mai 1990
- résiliation de bail du 16 mai 2010
- congé notifié le 25 février 2009
- courrier FERROPEM du 12 février 2009
- PV du 22 juin 2012
- Acte de vente du 11 mars 2010 et annexes
- Acte du 5 février 2011
- Arrêt Cour de Cassation du 6 juillet 2011