

COMPTE RENDU
SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 22 Aout 2024 A 18 H 00

- **ORDRE DU JOUR :**
- **Signature de convention et choix d'avocat pour défense à la cour d'appel de Grenoble (ferme relais)**
- **Questions diverses**

Le vingt deux Août deux mille vingt-quatre à 18 heures 00 s'est réuni en session extraordinaire, à la Mairie de Valdoule, le Conseil municipal de la commune nouvelle de VALDOULE, convoqué le 18 mai 2024.

La séance est ouverte sous la présidence de Gérard TENOUX, Maire de Valdoule

Etaient présents : TENOUX Gérard, AUBEPART André, BOURGEAUD Nathalie, COMBE Liliane, TENOUX Camille, AIMONIER Jean LUC, LANGLOIS Noëlle, DEWILDE Claudine,

Etaient absents ayant donné pouvoir :

Etaient absents et excusés : CHARMET Brigitte, AUBERT Eveline, COUSIN Marty,

Assistait également : Corinne Tenoux.

Monsieur le Maire rappelle que dans les communes de moins de 3 500 habitants, la convocation est adressée trois jours francs au moins avant celui de la réunion. En cas d'urgence, le délai peut être abrégé par le maire, sans pouvoir être toutefois inférieur à un jour franc.

En application des dites dispositions, une convocation du Conseil Municipal en urgence a été envoyée en date du 20 Aout 2024 pour une réunion extraordinaire du 22 aout 2024. Monsieur le Maire explique que l'urgence de cette réunion tient à la déclaration d'appel n° 24/02386 et au choix de l'avocat pour la défense de la Commune. Vu l'exposé du Maire, considérant l'urgence au regard de la déclaration d'appel, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité des membres présents, valide la procédure d'urgence de la convocation du Conseil Municipal.

- **Signature de convention et choix d'avocat pour défense à la cour d'appel de Grenoble (ferme relais)**

Monsieur le Maire fait part à son Conseil Municipal de la déclaration d'appel n° 24/02386 N° RG : 24/02541 1ere chambre en date du 05 juillet 2024 à 12 h 09 auprès de la Cour d'Appel de Grenoble, enregistrée le 05 juillet 2024 à 14 h 31 effectuée par Maître COLMANT Jean-Michel, Avocat au Barreau des Hautes Alpes à l'encontre d'un jugement rendu le 03 juin 2024 (RG n° 19/00194) par le Tribunal de Grande Instance de GAP au nom de :

Madame PEREZ Dominique

Monsieur JULLIEN Samuel

Monsieur JULLIEN Clément

Monsieur JULLIEN Gildas

Mademoiselle JULLIEN Emma

Dans le cadre du litige de la Ferme Relais. Il y a lieu de défendre les intérêts de la Commune dans cette affaire.

Monsieur le Maire donne lecture du jugement :

« Par acte authentique du 27 octobre 2000, la Communauté de communes de la Vallée de l'Oule a consenti à Monsieur Patrick Jullien et Madame Dominique Perez, un crédit bail immobilier, pour une durée de 15 ans ayant pris effet le 1^{er} janvier 2001, portant sur deux ensembles immobiliers agricoles situés sur la Commune de Montmorin (05), composés d'un bâtiment à édifier, à usage de bergerie et stockage de fourrage, d'une superficie d'environ de 416 mètres carrés avec terrain et de plusieurs parcelles de terrain non bâties. Le crédit bail était assorti d'une promesse de vente à l'issue de la durée de la location.

A la suite d'un incendie survenu le 29 septembre 2013, Monsieur Patrick Jullien a souhaité que le bâtiment soit reconstruit. En lieu et place, la Communauté de communes de la Vallée de l'Oule a construit deux serres tunnels d'une superficie de 420 mètres carrés, l'une pour accueillir le troupeau et l'autre le fourrage.

Madame Dominique Perez a levé l'option d'achat le 16 juin 2015. Se plaignant de ce que les nouvelles constructions étaient d'une valeur moindre, elle a refusé de signer l'acte authentique de vente si le prix n'était pas réduit à due proportion, ce qu'a refusé la communauté de communes de la Vallée de l'Oule aux termes d'un procès verbal de difficultés du 24 octobre 2016.

Par un arrêt du 30 janvier 2018, la cour d'appel de Grenoble, infirmant l'ordonnance du 25 avril 2017 du juge des référés du tribunal de grande instance de Gap saisi par Madame Dominique PEREZ et par ses enfants, Samuel, Clément, Gildas et Emma JULLIEN, ayant droits et héritiers de leur père Patrick JULLIEN décédé le 27 mars 2015, a ordonné une mesure d'expertise et désigné Monsieur Pierre DELAYE en qualité d'expert. Le rapport d'expertise a été rendu le 29 août 2018 au contradictoire de la communauté de communes. Par acte d'huissier du 21 février 2019, Madame Dominique PEREZ et les ayants droits de Patrick JULLIEN ont fait assigner la Commune de Valdoule, venant aux droits de la Communauté de communes de la vallée de l'Oûle, devant le tribunal de grande instance de Gap aux fins d'obtenir la révision judiciaire du prix et l'indemnisation de leur préjudice.

Par ordonnance du 20 avril 2022, le juge de la mise en état, saisi d'un incident soulevé par les demandeurs, a déclaré irrecevable leur demande de dommages et intérêts et rejeté celle au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Dans leurs écritures signifiées le 21 février 2019, Madame Dominique PEREZ, Monsieur Samuel JULLIEN, Monsieur Clément JULLIEN, Monsieur Gildas JULLIEN et Madame Emma JULLIEN sollicitent, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, de :

- A titre principal, déclarer recevable la demande de révision du prix ;*
- Condamner la commune de Valdoule au paiement de la somme de 42 891.71 euros au titre de la réduction du prix et de la compensation avec les sommes déjà versées, avec intérêts au taux légal à compter de l'acte introductif d'instance et capitalisation des intérêts échus annuellement ;*
- A titre accessoire, condamner la Commune de Valdoule au paiement de la somme de 2 000.00 euros à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive ;*
- Condamner la commune de Valdoule au paiement de la somme de 2 000.00 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;*
- Condamner la Commune de Valdoule à supporter les dépens avec un droit de recouvrement direct au profit de Maître Jean Michel COLMANT, avocat au barreau des Hautes Alpes ;*

COMPTE RENDU
SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 22 Aout 2024 A 18 H 00

Au soutien de la recevabilité de la demande en révision du prix, ils exposent, sur le fondement de l'article 56 du code de procédure civile, qu'une tentative préalable de résolution amiable a eu lieu puisqu'il résulte du procès verbal de difficultés que la commune de Valdoule ne leur laissait pas d'autre choix que de régulariser l'acte constatant le transfert de propriété avec paiement du prix, ou d'abandonner purement et simplement l'acquisition.

Au fond, ils reprochent à titre principal à la commune de Valdoule, sur le fondement des articles 1604 et suivants du code civil, une absence de délivrance conforme pour ne pas avoir reconstruit un bâtiment à l'identique et subsidiairement avoir été lésés de plus de 7/12 emes de la valeur du bâti. Ils relèvent que les serres tunnels sont de moindre valeur vénale que le bâtiment en bois, au demeurant moins adaptés pour la santé des ovins et la conservation du fourrage en raison de leur humidité.

Sur leur préjudice, ils exposent que la valeur du bâtiment initial en bois est de 120 000 euros et que la valeur des serres tunnels est de 42 840.00 euros. Ils expliquent qu'en tenant compte des travaux restants à réaliser de 20 000.00 euros, la moins value qui en résulte pour eux s'établit à 97 160.00 euros, de sorte qu'ils sont fondés à se prévaloir de la compensation entre la valeur perdue et le prix de vente de 54 268.29 euros, soit la somme de 42 891.71 euros.

Au soutien de leur demande en dommage et intérêts, ils prétendent que la résistance de la commune de Valdoule à réviser le prix est abusive.

Aux termes de conclusions notifiées par voie électronique le 16 septembre 2020, la commune de Valdoule conclut à titre principal au rejet des demandes de Madame Dominique PEREZ et de ses enfants. Reconventionnellement, elle sollicite, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, la caducité de la promesse de vente ainsi que la condamnation des demandeurs aux dépens avec distraction au profit de Maître Christophe ARNAUD, avocat au barreau des Hautes Alpes, outre leur condamnation à lui verser une somme de 5 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, outre les intérêts au taux légal à compter de l'acte introductif d'instance capitalisés annuellement et les frais de recouvrement.

Pour s'opposer à l'ensemble des demandes formées à son encontre, la Commune de Valdoule soutient que les preneurs n'ont formulé aucune observation et que la levée de l'option s'est faite en l'état et en la consistance des biens au 16 juin 2015. Elle relève que le crédit bail ne l'engageait pas à reconstruire à l'identique ; au demeurant le bâtiment initial n'ayant pas été entretenu, elle a proposé aux preneurs des serres tunnels moins inflammables. Elle soutient que le contrat de vente n'est pas conclu, en l'absence de paiement du prix et de régularisation par acte authentique, caractérisant la renonciation des demandeurs au bénéfice de la promesse de vente stipulée à leur profit.

Elle observe que les règles de la rescision pour lésion ne sont pas applicables au crédit bail assorti d'une option d'achat et que le rapport d'expertise ne tient pas compte de la dépréciation du bâtiment initial. Enfin, sur le préjudice allégué par Madame Dominique PEREZ et ses enfants, elle fait valoir qu'il n'est pas établi.

La clôture de l'instruction a été fixée au 9 février 2024 par ordonnance du même jour, fixant l'affaire à l'audience du 19 février 2024. A cette date, les parties ont été entendues en leur plaidoirie et avisées de ce que l'affaire était mise en délibéré au 22 avril 2024.

Le délibéré a été prorogé au 03 juin 2024 en raison de la surcharge de travail du magistrat.

MOTIFS

I sur la demande au titre de la vente et les demandes qui en découlent

Selon l'article 1589 du code civil, la promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix.

Il résulte de ces textes que la promesse unilatérale de vente ne se transforme en vente parfaite que par le concours, avec la volonté déjà exprimée du pollicitant, de la volonté entièrement concordante du bénéficiaire de cette promesse et qu'il n'y a plus d'accord des volontés, indispensable pour la formation du contrat, quand celui à qui la pollicitation a été faite ne l'accepte que sous des réserves ou avec des modalités non comprises dans ladite pollicitation.

En l'espèce, il n'est pas contesté que Madame Dominique PEREZ a levé l'option le 16 juin 2015.

Néanmoins, il ressort du procès verbal de difficulté, dressé par Maître TUDES, notaire, que Mme PEREZ a refusé de réitérer la vente par acte authentique, au motif qu'elle refusait de payer le prix de la vente tel que convenu au contrat.

Il résulte de ces éléments qu'aucune rencontre de volonté n'est intervenue sur la chose et sur le prix, de sorte que la vente n'est pas parfaite au profit des demandeurs.

Ces derniers seront, en conséquence, déboutés de leur demande formée à ce titre.

Compte tenu de l'absence de vente, il y a lieu de rejeter les demandes formées au titre de la délivrance par la commune, en qualité de venderesse, d'un bien affecté d'un défaut de conformité. Le moyen tenant à l'existence d'une rescision pour lésion sera également écarté, en l'absence de contrat de vente.

II sur la demande en dommage et intérêts pour résistance abusive

En application de l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction applicable au litige, il appartient à la victime qui se prévaut d'une inexécution contractuelle de rapporter la preuve de celle-ci ainsi que du préjudice en résultant.

En l'espèce, le refus de la commune de procéder à une réduction du prix ne procède que de l'exécution du contrat sur la promesse de vente convenue à un certain prix, s'élevant à 54 2638.29 euros pour le foncier non bâti.

Aucune demande n'est exprimée par les demandeurs quant à l'exécution du contrat de bail suite au sinistre intervenu sur le bâtiment et la reconstruction d'un bâtiment dans une matière différente.

Le refus de la Commune ne s'analyse donc pas en une résistance abusive à l'exécution d'une obligation, dès lors que la vente sollicitée l'était dans des conditions différentes de celles contractuellement prévues.

En conséquence la demande de dommage intérêts pour résistance abusive sera rejetée.

III sur les autres demandes

COMPTE RENDU
SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 22 Aout 2024 A 18 H 00

1 – sur les dépens

En application de l'article 696 du code de procédure civile, Madame Dominique PEREZ et les consorts JULLIEN qui succombent, doivent être condamnés aux dépens. Maître Christophe ARNAUD sera autorisé à recouvrer ceux dont il aurait fait l'avance sans en avoir reçu provision, conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

2 – sur les frais irrépétibles

En application de l'article 700 du code de procédure civile, Madame Dominique PEREZ et les consorts, parties tenues aux dépens et qui succombent, ne peuvent prétendre à une indemnité au titre des frais irrépétibles. Leur demande sera rejetée.

Il y a lieu de condamner les demandeurs, partie perdante, à payer à la commune de Valdoule une somme qu'il est équitable de fixer à 1500 euros.

3 – Sur l'exécution provisoire

Aux termes de l'article 515 du code de procédure civile, pris dans sa version en vigueur applicable au présent litige, l'exécution provisoire peut être ordonnée, à la demande des parties ou d'office, chaque fois que le juge l'estime nécessaire et compatible avec la nature de l'affaire, à condition qu'elle ne soit pas interdite par la loi.

En l'espèce, il n'apparaît pas nécessaire d'ordonner l'exécution provisoire du jugement.

PAR CES MOTIFS,

Le tribunal, statuant par jugement contradictoire, rendu en premier ressort et par mise à disposition au greffe ;

Déboute Madame Dominique PEREZ, Monsieur Samuel JULLIEN, Monsieur Clément JULLIEN, Monsieur Gildas JULLIEN et Madame Emma JULLIEN de l'intégralité de leurs demandes ;

Rejette la demande formulée par Madame Dominique PEREZ, Monsieur Samuel JULLIEN, Monsieur Clément JULLIEN, Monsieur Gildas JULLIEN et Madame Emma JULLIEN au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne, in solidum, Madame Dominique PEREZ, Monsieur Samuel JULLIEN, Monsieur Clément JULLIEN, Monsieur Gildas JULLIEN et Madame Emma JULLIEN à payer à la commune de Valdoule la somme de 1500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne in solidum, Madame Dominique PEREZ, Monsieur Samuel JULLIEN, Monsieur Clément JULLIEN, Monsieur Gildas JULLIEN et Madame Emma JULLIEN aux dépens et autorise Maître Christophe ARNAUD à recouvrer directement ceux dont il a fait l'avance sans avoir reçu provision.

Dit n'y avoir lieu à exécution provisoire. «

Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal :

- De l'autoriser à ester en justice
- De confier la défense des intérêts de la Commune de Valdoule à Maître PELLEGRIN Corinne
- De l'autoriser à signer la convention d'honoraires entre Maître PELLEGRIN et la Commune pour la défense des intérêts de la Commune de Valdoule devant la Cour d'Appel de Grenoble dans le cadre du dossier de la Ferme Relais.

Le Conseil Municipal de la Commune de Valdoule, après en avoir délibéré, à 7 voix POUR et 1 ABSTENTION :

- Autorise Monsieur le Maire à ester en Justice
- Désigne Maître Corinne PELLEGRIN pour défendre les intérêts de la Commune dans cette affaire
- Autorise Monsieur le Maire à signer la convention d'honoraires présentée par Maître Corinne PELLEGRIN

- Questions diverses

Monsieur le Maire fait part et donne lecture à son Conseil Municipal d'un courrier reçu par un collectif du village de Montmorin.

La séance est levée à 19 H 15 mn.