EXTRAIT
des Minutes du Greffe du Tribunal
de Grande Instance d'Alès (Gard)

MINUTE N° : 183/18
JUGEMENT : Contradictoire
DU : 12 Juin 2018
DOSSIER : 17/00525 / 1ère Chambre
AFFAIRE : COMMUNE DE SAINT JEAN DU GARD / PASANAU.

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE D'ALÈS

JUGEMENT DU DOUZE JUIN DEUX MIL DIX HUIT

Composition du Tribunal :

Madame BERGER, Président, siégeant en qualité de juge unique qui a signé le jugement avec le greffier, Madame BAGAGLI,

DEBATS : le 13 Février 2018,

Les avocats, entendus en leur plaidoiries en audience publique, l'affaire a été mise en délibéré au 10 avril 2018 , par mise à disposition au greffe, le délibéré a été prorogé au 12 juin 2018,

JUGEMENT rendu par mise à disposition au greffe,

PARTIES :

DEMANDEUR :

COMMUNE DE SAINT JEAN DU GARD
représentée par son Maire, domicilié ès qualité Hôtel de Ville
1 Rue du Maréchal Thoiras 30270 SAINT JEAN DU GARD

représentée par la SCP COULOMBIE-GRAS-CRETIN, avocats au barreau de MONTPELLIER, avocat plaidant, la SCP GOUBET/ SANCHEZ, avocats au barreau d'ALES, avocat postulant

DEFENDEUR :

Monsieur Patrick PASANAU
né le 01 Janvier 1964 à VILLENEUVE ST GEORGES (94190)
La Borie 30270 SAINT JEAN DU GARD

Monsieur Michel MENAGER
né le 11 Février 1950 à MAMERS (72600)
La Borie 30270 SAINT JEAN DU GARD

Madame Delphine MAILLARD
née le 01 Août 1968 à LE MANS (72000)
La Borie 30270 SAINT JEAN DU GARD

représentés par Me Jean-pierre BIGONNET, avocat au barreau d'ALES

- condamner la commune de SAINT JEAN DU GARD aux dépens et à payer au pré-requis la somme de 2 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Pour un exposé complet des faits et de la procédure, il est expressément renvoyé aux écritures des parties ainsi que cela est prescrit à l'article 455 du code de procédure civile.

MOTIFS

Sur l'existence d'un bail rural :

Aux termes de l'article 1709 du code civil, le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige à lui payer.

Madame MAILLARD se prévaut d'une promesse de bail rural signée le 9 mars 2005 par le maire de la commune de SAINT JEAN DU GARD et un conseiller, membre du conseil général propriétaire alors des parcelles concernées.

En l'état des pièces produites par les parties, force est de constater, l'absence d'un des éléments constitutifs du contrat de bail pour considérer que cette promesse de bail vaut bail, en l'absence de mention du prix à payer par Madame MAILLARD.

Madame MAILLARD produit des quittances de loyers du mois d'août 2005 au mois de juin 2007, certaines signées par ECOSITE LABORIE, d'autres par L'AFPE LABORIE, portant sur un loyer de 350 euros. Aucune quittance n'est produite au-delà de l'année 2007.

Nonobstant le fait que l'existence de ces pièces ne soient pas développée dans les écritures des défendeurs, il convient de constater que la preuve n'est pas rapportée que l'organisme ECOSITE ou L'AFPE LABORIE avait qualité pour recevoir des loyers au nom de la commune de SAINT JEAN DU GARD, d'autant que la preuve n'est pas rapportée quoiqu'il en soit de la réalité du bail allégué.

Etonnamment, il n'est fait état d'aucune charge au titre du loyer dans les frais exposés par Madame MAILLARD, au titre de son exploitation dans la pièce qu'elle fournit au tribunal.

Par ailleurs, le contrat de bail rural est soumis à certaines conditions particulières, rappelées à l'article L.411-4 du code rural et de la pêche maritime : contrat écrit, état des lieux...

La convention passée avec l'AFPE, dont il n'a pas été établie la qualité juridique à agir pour le compte de la commune, ne mentionne pas davantage cet élément incontournable du contrat de louage de chose.

Il convient également de constater que le contrat de vente, conclu le 16 juin 2008, entre le Conseil Général et la commune ne fait pas état de l'existence d'un bail rural consenti antérieurement par le vendeur.

Dès lors, peu importe les compétences agricoles et la réalité de l'exploitation de Madame MAILLARD, ce dont elle justifie dans ses nombreuses pièces, son activité ne pouvant à elle seule justifier son occupation du domaine privé de la commune.

Enfin, les dispositions de l'article L.2122-22 du code général des collectivités territoriales énonce que le maire peut, en outre, par délégation du conseil municipal, être chargé, en tout ou partie, et pour la durée de son mandat de décider de la conclusion et de la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans.

En l'état, nonobstant le fait que la commune de SAINT JEAN DU GARD n'était pas propriétaire des parcelles litigieuses à la date de la promesse de bail, il convient de relever que la preuve n'est pas non plus rapportée d'une délibération du conseil municipal ayant accordé au maire l'autorisation de signer cette promesse. Cette preuve n'est pas davantage rapportée s'agissant du pouvoir à agir du conseiller général signataire de la dite promesse.

S'agissant de la situation de Monsieur MENAGER, il ne justifie d'aucun titre sur les parcelles concernées. Il ne peut se prévaloir d'un bail de Madame MAILLARD et de son compagnon, Monsieur PASANAU, pour revendiquer son occupation d'une partie des parcelles dès lors qu'il n'en a pas été rapportée la preuve, comme indiqué ci-dessus.

En l'état, le paiement de taxes d'habitation, d'un contrat d'abonnement en électricité ne confère pas à Monsieur MICHEL le droit d'occuper la propriété privée de la commune de SAINT JEAN DU GARD. En effet, Monsieur MENAGER ne justifie pas d'une contrepartie à son occupation du domaine de LA BORIE, son occupation ne peut donc pas être considérée comme régulière au regard du droit.

Par conséquent, il y a lieu de constater que Madame MAILLARD, Monsieur PASANAU, et Monsieur MENAGER sont occupants sans droit ni titre et de prononcer leur expulsion, ainsi que de tous occupants de leur chef des parcelles cadastrées section A n°72, 90 et 218 et section B n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 1102, 1103, 1104, 1430, 1432, 1451, 1452, 1483 sur la commune de SAINT JEAN DU GARD lieu dit LA BORIE, dans un délai de deux mois à compter de la signification du jugement.

Considérant l'ancienneté du litige et la nécessité d'aboutir rapidement à une situation régulière au regard du droit de propriété de la commune de SAINT JEAN DU GARD, il y a lieu d'ordonner qu'au delà de ce délai, les défendeurs seront astreints à payer la somme de 700 euros par jour de retard, et qu'à défaut d'une libération effective des lieux au delà d'un délai de trois mois à compter de la présente décision, la commune de SAINT JEAN DU GARD pourra les y contraindre avec l'assistance de la force publique.

Les parties seront déboutées de leurs plus amples demandes, notamment de dommages et intérêts considérant la solution retenue dans la présente décision.

Sur les dépens, l'application de l'article 700 du code de procédure civile et l'exécution provisoire

Conformément à l'article 696 du code de procédure civile, Madame Delphine MAILLARD, Monsieur Patrick PASANAU et Monsieur Michel MENAGER devront supporter les dépens.

L'équité commande d'allouer la somme de 2 500 euros, sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, à la commune de SAINT JEAN DU GARD.

L'exécution provisoire est compatible avec la nature de l'affaire et elle est susceptible d'en favoriser la solution définitive. Elle sera donc ordonnée, conformément à l'article 515 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal, statuant publiquement par mise à disposition au greffe, par jugement contradictoire et en premier ressort,

Constate que Madame Delphine MAILLARD, Monsieur Patrick PASANAU et Monsieur Michel MENAGER sont occupants sans droit ni titre sur les parcelles cadastrées section A n°72, 90 et 218 et section B n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 1102, 1103, 1104, 1430, 1432, 1451, 1452, 1483 sur la commune de SAINT JEAN DU GARD lieu dit LA BORIE;

Ordonne l'expulsion de Madame Delphine MAILLARD, Monsieur Patrick PASANAU et Monsieur Michel MENAGER et de tous occupants de leur chef des parcelles cadastrées section A n°72, 90 et 218 et section B n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 1102, 1103, 1104, 1430, 1432, 1451, 1452, 1483 sur la commune de SAINT JEAN DU GARD lieu dit LA BORIE dans un délai de deux mois à compter de la signification de la présente décision;

Condamne in solidum Madame Delphine MAILLARD, Monsieur Patrick PASANAU et Monsieur Michel MENAGER à payer une astreinte de 700 euros par jour de retard après un délai de deux mois à compter de la signification de la présente décision ;

Dit qu'à défaut d'une libération effective des lieux au delà d'un délai de trois mois à compter de la

signification de la présente décision, la commune de SAINT JEAN DU GARD pourra contraindre Madame Delphine MAILLARD, Monsieur Patrick PASANAU et Monsieur Michel MENAGER et de tous occupants de leur chef à quitter les lieux avec le concours de la force publique ;

Déboute les parties de leurs plus amples demandes;

Condamne Madame Delphine MAILLARD, Monsieur Patrick PASANAU et Monsieur Michel MENAGER aux dépens ;

Condamne in solidum Madame Delphine MAILLARD, Monsieur Patrick PASANAU et Monsieur Michel MENAGER à payer à la somme de 2 500 euros, sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

Ordonne l'exécution provisoire du jugement.

La Greffière
V. BAGAGLI

La Présidente
A. BERGER

Tribunal de Grande Instance ALES Gard

Pour expédition
certifiée conforme
Le Greffier