

MINUTE : 24/462

DOSSIER : N° RG 21/00337 - N° Portalis DB2P-W-B7F-D446

EXTRAIT DES MINUTES
SECRETARIAT - GREFFE
du TRIBUNAL JUDICIAIRE
de CHAMBERY - Département de la Savoie
REPUBLIQUE FRANÇAISE - AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE CHAMBERY
CHAMBRE CIVILE

S.C.P. D'AVOCATS
Christine VISIER-PHILIPPE
Carole OLLAGNON-DELROISE & ASSOCIES
Le Signal - 150 allée Albert Sylvestre
73600 CHAMBERY
Tél : 04 79 85 19 69

J U G E M E N T
rendu le 04 JUILLET 2024

DEMANDERESSE :

La société TERRE ALPINE, SAS inscrite au RCS de CHAMBERY sous le 439 396 862, dont le siège social est sis 193 Chemin du Lac Claire - 73800 PORTE DE SAVOIE prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège

Représentée par Me Christophe LAURENT, avocat au barreau de CHAMBERY

DEFENDEURS :

Monsieur Yves MOGLI

né le 26 Août 1951 à ANNECY LE VIEUX (74940),
demeurant 520 route des Mongets - 74320 SEVRIER

Madame Christine MOGLI épouse DESCAMPS

née le 19 Août 1952 à ANNECY (74000),
demeurant 157 route des Pêcheurs - 74410 SAINT JORIOZ

Monsieur Gilles MOGLI

né le 06 Novembre 1948 à ANNECY (74000),
demeurant 285 chemin de Lanfonnet - 74320 SEVRIER

Monsieur Jean-François MOGLI

né le 24 Juillet 1950 à ANNECY (74000),
demeurant 134 chemin de Grès - 30500 SAINT-AMBROIX

Madame Jocelyne MOGLI

née le 11 Août 1946 à ANNECY (74000),
demeurant 5 avenue des Romains - 74000 ANNECY

Monsieur Roger LAVY,

demeurant es qualité 9 route de la Méclaz-Seynod, à ANNECY (74600),
pris en sa qualité d'héritier de Madame Léa Jeanne MOGLI veuve LAVY décédée le 8 novembre 2022 à ANNECY

Tous représentés par Maître Carole OLLAGNON DELROISE de la SCP VISIER PHILIPPE - OLLAGNON DELROISE & ASSOCIES, avocats postulants au barreau de CHAMBERY et par Me David GILLIG de la SELARL SOLER COUTEAUX et associés, avocat plaçant au barreau de STRASBOURG :

Madame Bernadette CHARTON épouse MICHEL
née le 06 Janvier 1934 à CLAIX (38640),
demeurant 10 rue Victor Hugo - 73000 CHAMBERY
Défaillante, n'ayant pas constitué avocat

Madame Monique MORENS épouse MEINDER
née le 05 Juillet 1943 à RUMILLY (74),
demeurant 1 Bis Place d'Armes - 74150 RUMILLY
Défaillante, n'ayant pas constitué avocat

Madame Bernardine VALLE
née le 20 Mai 1943 à SAINT MAURICE DE BEYNOST (01700),
demeurant 5 Bis Avenue des Balmes - 01700 MIRIBEL
*en sa qualité d'héritière et de légataire universelle de Mme Czeslawa Hélène BOJAS
Vve VERGUET*
Défaillante, n'ayant pas constitué avocat

Madame Claudette MORENS épouse SCHALLER
née le 20 Novembre 1950 à RUMILLY (74),
demeurant 20 Boulevard Mireille Jourdan Barry - Résidence Les Antilles - 13008
MARSEILLE
Défaillante, n'ayant pas constitué avocat

Madame Stéphanie MOGLI épouse FABBRETTO
née le 23 Mai 1972 à ANNECY (74000),
demeurant 274 Rue de la Sablière - 73100 GRESY SUR AIX
Défaillante, n'ayant pas constitué avocat

Appelée en cause :

Maître Assunta MERCONE PEGAZ-HECTOR,
Notaire, domicilié 85 chemin du Moulin - 73100 GRESY SUR AIX
Représentée par Maître Stéphane MILLIAND de la SCP MILLIAND - DUMOLARD
- THILL, avocats au barreau d'ALBERTVILLE

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

PRESIDENT : Madame Céline PAYEN statuant à JUGE UNIQUE, en application des dispositions des articles 801 et suivants du Code de procédure civile, avis ayant été donné aux avocats constitués.

Avec l'assistance de Madame Chantal FORRAY Greffière, lors des débats et du prononcé.

DEBATS :

A l'audience publique du 07 Mars 2024, l'affaire a été débattue et mise en délibéré. A l'issue des débats, le Président a, conformément aux dispositions de l'article 450a2 du Code de procédure civile, indiqué que le jugement serait prononcé par sa mise à disposition au greffe de la juridiction à la date du 02 mai 2024. Les conseils des parties ont ensuite été avisés de ce que la date de prononcé du jugement par mise à disposition au greffe était prorogée au 04 Juillet 2024.

EXPOSE DES FAITS ET DE LA PROCEDURE :

Monsieur Yves MOGLI, Madame Christine MOGLI épouse DESCAMPS, Monsieur Jean-François MOGLI, Monsieur Gilles MOGLI, Madame Jocelyne MOGLI, Madame Léa MOGLI veuve LAVY représentée par son fils Monsieur Roger LAVY, (ci-après dénommés les conjoints MOGLI), Madame Stéphanie MOGLI épouse FABBRETTO, Madame Monique MORENS épouse MEINDER, Madame Claudette MORENS épouse SCHALLER, Madame Bernadette CHARTON épouse MICHEL et Madame Czeslawa BOJAS veuve VERGUET sont propriétaires indivisaires de deux parcelles de terrain, sises à SAINT-GIROD (ENTRELACS), lieu-dit REBITEL et LE TORCHON, figurant au cadastre section B numéros 579,734 et Madame Czeslawa BOJAS veuve VERGUET est propriétaire de deux parcelles de terrain sises à SAINT-GIROD (ENTRELACS), lieu-dit LE TORCHON figurant au cadastre section B numéros 580 et 736, l'ensemble des quatre parcelles représentant une surface totale de 7679 m².

Dans le cadre d'une opération d'aménagement, la SAS TERRE ALPINE a envisagé l'acquisition de ces parcelles de terrains, pour la création de 20 lots minimum, permettant chacun la construction d'une maison individuelle et ou groupée dans le cadre de l'aménagement de la zone 1AUa du PLUI de la commune de SAINT-GIROD (ENTRELACS).

Par acte sous seing privé en date du 17 janvier 2018, la SAS TERRE ALPINE a conclu avec les conjoints MOGLI, Madame Stéphanie MOGLI épouse FABBRETTO, Madame Monique MORENS épouse MEINDER, Madame Claudette MORENS épouse SCHALLER, Madame Bernadette CHARTON épouse MICHEL et Madame Czeslawa BOJAS veuve VERGUET une promesse unilatérale de vente portant sur l'acquisition des quatre parcelles de terrain nu non bâti sises à SAINT-GIROD (ENTRELACS), lieu-dit REBITEL, figurant au cadastre section B numéros 579,580,734 et 736, moyennant un prix de 40 euros HT le m² mesuré, payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

La promesse unilatérale de vente a été consentie pour la durée nécessaire à l'opération envisagée, à savoir 17 mois à compter de sa signature, soit le 17 janvier 2018, prorogable une seule fois par tacite reconduction pour une période maximum de 17 mois.

Cette promesse de vente a été dûment enregistrée auprès des services de la publicité foncière et de l'enregistrement de CHAMBERY le 22 janvier 2018, dossier 2018 02929, référence 2018 A 00198.

Le 15 juin 2019, la SAS TERRE ALPINE a levé l'option d'achat de la promesse unilatérale de vente conclue le 17 janvier 2018.

Maître Assunta MERCONE PEGAZ-HECTOR, notaire, a été saisi par la SAS TERRE ALPINE afin de voir régulariser l'acte authentique de vente.

Le 12 juillet 2019, Maître Assunta MERCONE PEGAZ-HECTOR a attesté dans un écrit que la SAS TERRE ALPINE a obtenu de la part du CREDIT AGRICOLE DES SAVOIE la délivrance d'une lettre en date du 8 juillet 2019 confirmant la capacité de mobiliser les ressources financières nécessaires à l'acquisition du terrain.

Par exploit d'huissier du 28 octobre 2020, Maître Sandrine HYVERT, Huissier de Justice, a fait sommation à Madame Monique MORENS épouse MEINDER, à Monsieur LAVY Roger, représentant Mme Léa MOGLI veuve LAVY, aux conjoints MOGLI, à l'exception de Jean-François MOGLI, d'avoir à comparaître le 16 novembre 2020 en l'étude de Maître Assunta MERCONE PEGAZ-HECTOR aux fins de procéder à la signature de l'acte de vente des terrains sur la commune d'ENTRELACS-SAINT-GIROD dont ils sont propriétaires indivis.

Par exploit d'huissier du 28 octobre 2020, Maître Marianne MALIGNON, Huissier de Justice, a fait sommation à Jean-François MOGLI d'avoir à comparaître le 16 novembre 2020 en l'étude de Maître Assunta MERCONE PEGAZ-HECTOR aux fins de procéder à la signature de l'acte de vente des terrains sur la commune d'ENTRELACS-SAINT-GIROD dont il est propriétaire indivis.

Les consorts MOGLI ne se sont pas présentés pour la réunion de signature du 16 novembre 2020 et un procès-verbal de carence a été rédigé par le notaire instrumentaire dans lequel il a été intégré un pacte de préférence au profit du bénéficiaire-acquéreur la SAS TERRE ALPINE pour une durée de 5 ans. Il y est précisé également qu'à l'intérieur de la parcelle B n°784 existe une petite parcelle de 5m² cadastrée section B n°328 qui doit être incluse dans la vente afin de permettre la réalisation de l'opération de lotissement.

Par acte de vente notarié en date du 16 novembre 2020, la SAS TERRE ALPINE a acquis de Madame Czeslawa BOJAS veuve VERGUET les parcelles figurant au cadastre Section B n°580 et 736 dont elle était seule propriétaire, au prix convenu dans la promesse de vente.

Suivant actes d'huissier en date des 24 et 25 novembre 2020, la SAS TERRE ALPINE a signifié aux consorts MOGLI les prix et conditions de la cession projetée ainsi que le bénéfice du droit de préemption dans la cadre où l'acquéreur est étranger à l'indivision. Les consorts MOGLI, par acte d'huissier en date du 23 décembre 2020, ont signifié à Madame Stéphanie MOGLI épouse FABBRETTO, l'exercice de leur droit de préemption aux prix et conditions qui leur ont été notifiés, soit moyennant le prix total de 116.775 euros.

C'est dans ce contexte que par actes séparés délivrés le 17 février 2021, 19 février 2021, le 25 février 2021, la SAS TERRE ALPINE a fait assigner Monsieur Yves MOGLI, Madame Christine MOGLI épouse DESCAMPS, Monsieur Jean-François MOGLI, Monsieur Gilles MOGLI, Madame Léa MOGLI veuve LAVY, Monsieur Roger LAVY, agissant en qualité de mandataire spécial de Madame Léa MOGLI veuve LAVY placée sous sauvegarde de justice, Madame Jocelyne MOGLI, Madame Stéphanie MOGLI épouse FABBRETTO, Madame Monique MORENS épouse MEINDER, Madame Claudette MORENS épouse SCHALLER, Madame Bernadette CHARTON épouse MICHEL, et Madame Bernardine VALLE devant le tribunal judiciaire de Chambéry aux fins de :

- Signer l'acte de vente pour Monsieur Yves MOGLI, Madame Christine MOGLI épouse DESCAMPS, Monsieur Jean-François MOGLI, Monsieur Gilles MOGLI, Madame Léa MOGLI veuve LAVY et Madame Jocelyne MOGLI,
- A défaut, juger que le jugement vaudra vente,
- Dire et juger nul, de nul effet et inopposable à la SAS TERRE ALPINE l'acte aux termes duquel les consorts Monsieur Yves MOGLI, Madame Christine MOGLI épouse DESCAMPS, Monsieur Jean-François MOGLI, Monsieur Gilles MOGLI, Madame Léa MOGLI veuve LAVY et Madame Jocelyne MOGLI ont manifesté leur intention d'exercer leur droit de préemption sur les droits indivis appartenant aux autres vendeurs,
- Condamner Monsieur Yves MOGLI, Madame Christine MOGLI épouse DESCAMPS, Monsieur Jean-François MOGLI, Monsieur Gilles MOGLI, Madame Léa MOGLI veuve LAVY et Madame Jocelyne MOGLI à la somme de 10.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens.

Par acte délivré le 14 février 2022, la SAS TERRE ALPINE a fait assigner Monsieur Assunta MERCONE PEGAZ-HECTOR devant le tribunal judiciaire de Chambéry aux fins de voir dire et juger recevable et bien fondé l'appel en cause de Maître MERCONE PEGAZ-HECTOR et de voir ordonner la jonction avec la présente instance.

Madame Léa MOGLI veuve LAVY est décédée le 8 novembre 2022, laissant pour unique héritier, Monsieur Roger LAVY, venant aux droits de sa mère dans la présente procédure.

Par ordonnance du juge de la mise en état en date du 14 avril 2022, le dossier enregistré sous le numéro RG 22/297 a été joint à la procédure enregistrée sous le numéro RG 21/337.

L'ordonnance fixant la clôture est intervenue le 25 janvier 2024 et l'affaire a été retenue à l'audience de plaidoirie du 7 mars 2024 et mise en délibéré au 2 mai 2024, délibéré prorogé au 04 juillet 2024, par mise à disposition au greffe, conformément aux dispositions des articles 450 et 451 du Code de procédure civile.

Dans ses dernières conclusions récapitulatives n°2 régulièrement notifiées le 25 avril 2023, la SAS TERRE ALPINE demande au tribunal de :

- JUGER que la promesse de vente du 17 janvier 2018 a été conclue pour une durée initiale limitée à 17 mois ;
- JUGER que la société TERRE ALPINE a accepté la vente que les promettants s'étaient engagés à conclure avec elle suivant l'acte sous seing privé du 17 janvier 2018 ;
- JUGER que la société TERRE ALPINE a levé l'option d'achat le 15 juin 2019, soit dans le délai de 17 mois prévu à l'acte ;
- JUGER que la société TERRE ALPINE a fourni aux acquéreurs tous les justificatifs permettant d'établir qu'elle disposait des fonds nécessaires à l'acquisition ;
- JUGER en conséquence parfaite la vente des parcelles sises sur la Commune d'ENTRELACS (73410), SAINT- GIROD, cadastrées section B sous les numéros 579 et 734 ;
- JUGER que les consorts Yves MOGLI, Christine MOGLI épouse DESCAMPS, Gilles MOGLI, Jean-François MOGLI, Roger LAVY en sa qualité d'héritier de Madame Léa MOGLI veuve LAVY et Jocelyne MOGLI devront signer dans le mois de jugement à intervenir l'acte de vente desdites parcelles indivises en l'étude de Maître MERCONE PEGAZ-HECTOR, notaire à GRESY SUR AIX ;

À défaut pour eux de le faire,

- JUGER que le jugement à intervenir vaudra vente au profit de la société TERRE ALPINE des parcelles sises sur la Commune d'ENTRELACS (73410), SAINT- GIROD, cadastrées section B sous les numéros 579 et 734 au prix de 145.320 € et sera publié à la requête de la partie la plus diligente au service de publicité foncière compétent ;
- JUGER nul et nul effet l'acte aux termes duquel les consorts Yves MOGLI, Christine MOGLI épouse DESCAMPS, Gilles MOGLI, Jean-François MOGLI, Roger LAVY en sa qualité d'héritier de Madame Léa MOGLI veuve LAVY et Jocelyne MOGLI ont manifesté leur intention d'exercer leur droit de préemption sur les droits indivis appartenant aux autres vendeurs ;
- JUGER en toutes hypothèses, inopposable à la société TERRE ALPINE l'acte aux termes duquel les consorts Yves MOGLI, Christine MOGLI épouse DESCAMPS, Gilles MOGLI, Jean-François MOGLI, Roger LAVY en sa qualité d'héritier de Madame Léa MOGLI veuve LAVY et Jocelyne MOGLI ont imaginé manifester leur intention d'exercer leur droit de préemption sur les droits indivis appartenant aux autres vendeurs
- DÉBOUTER purement et simplement les consorts Yves MOGLI, Christine MOGLI épouse DESCAMPS, Gilles MOGLI, Jean-François MOGLI, Roger LAVY en sa qualité d'héritier de Madame Léa MOGLI veuve LAVY et Jocelyne MOGLI de l'intégralité de leurs fins et prétentions ;
- CONDAMNER in solidum les consorts Yves MOGLI, Christine MOGLI épouse DESCAMPS, Gilles MOGLI, Jean-François MOGLI, Roger LAVY en sa qualité d'héritier de Madame Léa MOGLI veuve LAVY et Jocelyne MOGLI à verser à la société TERRE ALPINE la somme de 30 000 euros sur le fondement des dispositions de l'article 1240 du code de procédure civile,
- CONDAMNER in solidum les consorts Yves MOGLI, Christine MOGLI épouse DESCAMPS, Gilles MOGLI, Jean-François MOGLI, Roger LAVY en sa qualité

d'héritier de Madame Léa MOGLI veuve LAVY et Jocelyne MOGLI à verser à la société TERRE ALPINE la somme de 10 000 euros par application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile :

- CONDAMNER in solidum les consorts Yves MOGLI, Christine MOGLI épouse DESCAMPS, Gilles MOGLI, Jean-François MOGLI, Roger LAVY en sa qualité d'héritier de Madame Léa MOGLI veuve LAVY et Jocelyne MOGLI aux entiers dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Christophe LAURENT, Avocat, par application des dispositions de l'article 699 du CPC.
- DIRE ET JUGER n'y avoir lieu à écarter l'exécution provisoire du Jugement à intervenir.

Au soutien de voir juger la vente parfaite, la SAS TERRE ALPINE fait valoir, au visa des articles 1124, 1583 et 1589, que la vente est parfaite suite à la levée d'option par la SAS TERRE ALPINE le 15 juin 2019, dans le délai de 17 mois pour opter, peu importe que certains promettants n'aient pas signé l'acte de vente définitif. Elle ajoute que, sur le fondement de l'article 815-14 du code civil, les consorts MOGLI tentent maladroitement et de mauvaise foi de contourner leur engagement initial et manifestant leur intention d'exercer leur droit de préemption sur les droits indivis appartenant aux autres vendeurs. Au soutien de sa demande de voir juger nul et de nul effet l'exercice de ce droit de préemption, la SAS TERRE ALPINE soutient que celui-ci lui est inopposable puisqu'il est intervenu après la signature de la promesse de vente et au surplus, qu'en consentant une promesse de vente avec leurs coindivisaires, sans émettre la moindre réserve, ils ont implicitement renoncé ab initio à se prévaloir de ce droit de préemption.

Pour s'opposer à la caducité de la promesse de vente, la SAS TERRE ALPINE fait savoir, sur le fondement de l'article 1186 du code civil, que le 8 juillet 2019, soit moins d'un mois après la levée de l'option, le CREDIT AGRICOLE DES SAVOIE lui confirmait sa capacité à mobiliser les ressources financières nécessaires à l'acquisition du terrain, ce que le notaire a attesté le 12 juillet 2019. Elle soutient que le fait que le courrier de levée d'option ne soit pas accompagné d'une lettre d'un établissement bancaire ne change rien aux obligations des parties et n'était pas prévu par les conditions de la promesse de vente. En réponse à l'argument de la défense qui allègue que la seule disposition du prix de vente du terrain sur le compte bancaire de la SAS TERRE ALPINE ne garantirait pas le paiement du prix au moment de la signature de l'acte authentique de vente, la SAS TERRE ALPINE précise qu'elle avait pleinement justifié de la disposition des fonds, que preuve en est, lorsque le notaire a été en mesure de passer l'acte authentique de vente le 16 novembre 2020, la totalité des fonds a été versée sur le compte du notaire 4 jours avant la date de signature. Elle ajoute que le prix n'a pas été payé dans le délai d'un mois à compter de la levée d'option puisque le notaire n'était pas en mesure d'établir l'acte définitif de vente, ce qui ne peut lui être imputé.

Pour s'opposer à la nullité de la promesse de vente, la SAS TERRE ALPINE, au visa des articles L290-1 et L 290-2 du code de construction et de l'habitation, énonce que la promesse de vente régularisée entre les parties prévoyait un délai de 17 mois à compter de sa signature et une seule prorogation pour une période maximum de 17 mois par tacite reconduction. Elle soutient que l'interprétation du CRIDON, qui est un service d'information et de documentation au profit de la profession notariale, ne s'impose pas à la juridiction et ne peut constituer une décision de jurisprudence. Elle explique que la promesse de vente doit s'analyser comme comportant deux périodes distinctes, à savoir une période initiale limitée à 17 mois, soit au-delà du délai de 18 mois, ainsi qu'une prorogation qui comme l'allèguent les consorts MOGLI n'était pas automatique puisque les promettants pouvaient manifester leur refus de prolonger le délai du bénéficiaire pour opter. La SAS TERRE ALPINE indique qu'elle a levé l'option dans le délai initial de 17 mois, de sorte que la nullité n'est pas encourue tout comme la constatation de la promesse par acte authentique dans le délai de 18 mois.

Pour s'opposer à la demande de paiement de dommages et intérêts en réparation du préjudice moral, la SAS TERRE ALPINE indique que ce sont les consorts MOGLI, qui détiennent 9.35% des droits sur l'ensemble des parcelles, qui ont eu un comportement déloyal en refusant de réitérer la promesse de vente qu'ils avaient librement conclue. Elle soutient que le fait de solliciter le respect de ses engagements ne caractérise pas un abus de droit et qu'ils ne démontrent pas les moyens de pression et d'intimidation qu'ils allèguent. Sur les mêmes motifs, la SAS TERRE ALPINE s'oppose au paiement d'une amende civile.

Dans leurs dernières conclusions responsives et récapitulatives n°2 régulièrement notifiées par voie électronique le 20 juin 2023, les consorts MOGLI demandent au tribunal de :

- DEBOUTER la Société TERRE ALPINE de l'ensemble de ses fins, demandes et prétentions ;
- CONDAMNER la Société TERRE ALPINE à verser à chacun des exposants la somme de 10.000 € pour abus de droit sur le fondement de l'article 1240 du Code civil ;
- CONDAMNER la Société TERRE ALPINE à verser aux exposants la somme de 5.000 € au titre de l'article 700 du CPC ;
- LA CONDAMNER aux entiers frais et dépens de la procédure ;
- LA CONDAMNER encore au paiement d'une somme de 10.000 € à titre d'amende civile sur le fondement de l'article 32-1 du CPC ;
- ORDONNER l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Au soutien de leur demande de caducité de la promesse de vente, les consorts MOGLI font valoir que dans le mois de la levée de l'option intervenue le 15 juin 2019, la SAS TERRE ALPINE n'a pas respecté son engagement contractuel d'accompagner son offre d'un courrier d'un établissement bancaire notoirement solvable se portant caution pour le paiement du prix de vente. Au surplus, ils soutiennent que le courrier du CREDIT AGRICOLE DES SAVOIE du 8 juillet 2019 adressé le 15 juillet 2019 aux promettants mentionne expressément que la présente confirmation bancaire est purement informative et ne contient aucune garantie financière d'aucune sorte de la part de la Banque. Ils précisent que le seul constat de ce que le compte bancaire de l'acquéreur comporte les fonds nécessaires pour payer le prix n'offre aucune garantie de paiement de ce prix et ne constitue par une sûreté personnelle. Enfin, ils constatent que le prix de vente n'a pas été payé dans le mois de la levée de l'option et que la circonstance selon laquelle le notaire n'a pas été en mesure d'établir l'acte notarié ne peut leur être imputée.

Au soutien de leur demande de nullité de la promesse de vente, les consorts MOGLI font valoir, au visa des articles L 290-1 et L 290-2 du code de la construction et de l'habitation, que lorsque la promesse de vente a une validité supérieure à 18 mois, ou lorsque la prorogation de la promesse porte sa durée totale à plus de 18 mois et qu'elle est consentie par une personne physique, outre le fait qu'elle doit être constatée par un acte authentique, il convient de prévoir, à peine de nullité, une indemnité d'immobilisation d'un montant minimal de 5 % du prix de vente, faisant l'objet d'un versement ou d'une caution déposés entre les mains du notaire. Ils ajoutent que cette nullité est d'ordre public. Ils soutiennent que le délai initial pour opter de 17 mois s'ajoute à la prorogation sur tacite reconduction de la même durée, dès lors qu'ils ont consenti par avance que la promesse puisse avoir une durée de validité supérieure à 18 mois. Les consorts MOGLI font valoir que leur argumentation rejoint l'analyse qui a été retenue par le CRIDON. Enfin, ils indiquent que le mécanisme de protection des vendeurs de biens immobiliers, prévu par le code de la construction et de l'habitation, s'applique dès la signature de la promesse et non au stade de la prorogation prévue dans le cas où la durée nécessaire à l'opération n'aurait pas été suffisante.

Pour s'opposer à la nullité de l'exercice de leur droit de préemption, les consorts MOGLI énoncent que c'est à la suite de la signification aux fins de purge du droit de

préemption par la SAS TERRE ALPINE, qu'ils ont exercé leur droit et que malgré plusieurs relances infructueuses effectuées par leur notaire, ils n'ont reçu aucun projet d'acte en prévision de la signature de l'acte de licitation.

Au soutien de leurs demandes reconventionnelles de paiement de dommages et intérêts, les consorts MOGLI soutiennent que l'action en justice intentée par la SAS TERRE ALPINE caractérise un abus de droit, n'ayant pour seul but que de les contraindre à céder leur propriété. Ils indiquent également qu'ils subissent les moyens de pression et d'intimidation de la SAS TERRE ALPINE et qu'ils subissent de ce fait un préjudice moral.

Dans ses dernières conclusions régulièrement notifiées par voie électronique le 19 septembre 2022, Maître Assunta MERCONE PEGAZ-HECTOR demande au tribunal de :

- CONSTATER qu'aucune demande n'est formulée à l'encontre de Maître Assunta MERCONE PEGAZ-HECTOR,
- DIRE ET JUGER en conséquence sans objet l'appel en cause signifié à Maître Assunta MERCONE PEGAZ-HECTOR,
- CONDAMNER qui de droit aux dépens de la présente procédure.

Maître Assunta MERCONE PEGAZ-HECTOR fait valoir que la requérante ne formule aucun grief à son encontre, de même que les consorts MOGLI n'ont pas considéré comme utile de l'appeler dans la cause, ni leur notaire.

Madame Stéphanie MOGLI épouse FABBRETTO, Madame Monique MORENS épouse MEINDER, Madame Claudette MORENS épouse SCHALLER, Madame Bernadette CHARTON épouse MICHEL et Madame Bernardine VALLE, venant aux droits de sa sœur, Madame Czeslawa BOJAS veuve VERGUET, décédée, n'ont pas constitué avocat.

MOTIVATION

A titre liminaire, il est rappelé qu'en application des dispositions de l'article 4 du Code de procédure civile, l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties et qu'en vertu de l'article 768 du Code de procédure civile, le tribunal ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif et n'examine les moyens au soutien de ces prétentions que s'ils sont invoqués dans la discussion.

Par conséquent, les demandes de « déclarer », de « dire et juger », de « constater » et de « prendre acte » ne constituent pas des revendications au sens du Code de procédure civile de sorte que le juge n'a pas à statuer sur les demandes formulées en ce sens.

Aux termes de l'article 472 du code de procédure civile, l'absence du défendeur ne fait pas obstacle à ce qu'une décision soit rendue sur le fond du litige, le juge ne faisant droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

Sur l'appel en cause de Maître Assunta MERCONE PEGAZ-HECTOR

Il convient d'observer qu'aucune demande n'est formulée à l'encontre de Maître Assunta MERCONE PEGAZ-HECTOR, appelé en la cause par la requérante.

Également, les défendeurs ne formulent aucune demande à son encontre.

En conséquence, il convient de constater que l'appel en cause de Maître Assunta MERCONE PEGAZ-HECTOR par la SAS TERRE ALPINE est sans objet.

Sur la nullité de la promesse de vente

Selon les dispositions de l'article L. 290-1 du code de la construction et de l'habitation, « toute promesse de vente ayant pour objet la cession d'un immeuble ou d'un droit réel immobilier, dont la validité est supérieure à dix-huit mois, ou toute prorogation d'une telle promesse portant sa durée totale à plus de dix-huit mois est nulle et de nul effet si elle n'est pas constatée par un acte authentique, lorsqu'elle est consentie par une personne physique ».

L'article L290-2 du code de la construction et de l'habitation, dispose que « la promesse unilatérale de vente mentionnée à l'article L290-1 prévoit, à peine de nullité, une indemnité d'immobilisation d'un montant minimal de 5 % du prix de vente, faisant l'objet d'un versement ou d'une caution déposés entre les mains du notaire ».

Les dispositions de ces textes ont pour objet la seule protection du promettant qui immobilise son bien pendant une longue durée, la nullité encourue en raison de leur non-respect est relative (Cass. 3e civ., 26 nov. 2020, n° 19-14.601).

La rédaction de cet article ne laisse cependant place à aucune interprétation et il concerne toute promesse de vente ou toute prorogation ayant pour objet la cession d'un immeuble ou d'un droit réel immobilier par un particulier, qu'il s'agisse d'une promesse unilatérale ou synallagmatique dont la validité est supérieure à dix-huit mois, la seule constatation de ces éléments impliquant que cette promesse ou prorogation soit constatée par acte authentique.

Au terme des articles 1103 et 1104 du code civil, les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits. Les contrats doivent être négociés, formés et exécutés de bonne foi.

Cette disposition est d'ordre public.

Par ailleurs, en application de l'article 1124 du code civil, la promesse unilatérale est le contrat par lequel une partie, le promettant, accorde à l'autre, le bénéficiaire, le droit d'opter pour la conclusion d'un contrat dont les éléments essentiels sont déterminés, et pour la formation duquel ne manque que le consentement du bénéficiaire.

En l'espèce, la promesse unilatérale de vente stipule que « la présente promesse est consentie pour la durée nécessaire à la réalisation de l'opération envisagée ci-dessus mentionnée. Cette durée est limitée à 17 mois à compter de la signature des présentes. Elle est prorogable une seule fois par tacite reconduction pour une période maximum de 17 mois. Cette durée sera éventuellement prorogée des délais nécessaires à la purge de tout droit de préemption auquel pourrait se trouver soumis le terrain objet des présentes, et du délai nécessaire pour l'obtention du caractère définitif du permis d'aménager énoncé en exposé qui précède, à condition que ce permis ait été obtenu avant l'expiration du délai ci-dessus fixé ».

Il importe peu finalement que la levée de l'option soit intervenue dans un délai inférieur à 18 mois, puisque lors de la signature de la promesse de vente, la prorogation a été accordée par les promettants, de sorte qu'il s'agit d'une prorogation théorique, quand bien même elle ne serait pas utilisée.

Qu'au surplus, les conditions du contrat s'apprécient non pas au moment de leur réalisation, mais au moment de la signature de l'acte, de sorte que les promettants en acceptant une reconduction tacite d'un délai de 17 mois s'ajoutant au délai initial de 17 mois également, n'avait aucune certitude sur la durée de leur engagement lors de sa signature, sauf à retenir le terme certain de 34 mois.

La tacite reconduction est définie comme un mécanisme juridique par lequel un contrat se trouve renouvelé automatiquement à son échéance, sans avoir à solliciter un nouvel accord des parties. Le cocontractant n'a donc pas à signer de nouveau document pour que son contrat soit reconduit. Ce renouvellement n'implique aucune formalité.

Dès lors eu égard à l'automaticité du renouvellement, il convient de faire entrer dans le délai de dix-huit mois le délai de prorogation automatique stipulée.

Contrairement à ce qu'allègue la SAS TERRE ALPINE, il ne s'agit pas de deux délais distincts, puisqu'ils sont insérés dans un acte unique. A considérer que la SAS TERRE ALPINE n'avait pas levé l'option avant ce premier délai de 17 mois, la promesse de vente serait prorogée de 17 mois de manière automatique, c'est-à-dire sans opposition des promettants mais également sans la conclusion d'un nouveau contrat puisque celui-ci est prorogé automatiquement. Alors que du fait de cette prorogation, le délai de validité de la promesse passe à une durée supérieure à 18 mois, cette prorogation devrait être passée sous la forme authentique. Or en l'absence de conclusion d'un nouveau contrat suite à la mention de tacite reconduction, il sera admis que les délais se cumulent.

Dans ces conditions, le délai à retenir est celui de 34 mois, de sorte que la promesse de vente conclue le 17 janvier 2018 notamment par les consorts MOGLI, personnes physiques, est soumise de plein droit aux articles L 290-1 et L 290-2 du code de la construction et de l'habitation.

Or, bien que la promesse de vente ait été dûment enregistrée auprès des services de la publicité foncière et de l'enregistrement de CHAMBERY le 22 janvier 2018, celle-ci n'est rédigée en la forme authentique, c'est-à-dire par un officier public, de sorte que la nullité est encourue.

Au surplus, les termes de la promesse de vente ne prévoient pas d'indemnités d'immobilisation d'un montant minimal de 5 % du prix de vente, de sorte qu'à ce titre également, la nullité est encourue.

En conclusion, il convient de faire droit à la demande des consorts MOGLI et de prononcer la nullité de la promesse de vente conclue le 17 janvier 2018 entre la SAS TERRE ALPINE et les consorts MOGLI, Madame Stéphanie MOGLI épouse FABBRETTO, Madame Monique MORENS épouse MEINDER, Madame Claudette MORENS épouse SCHALLER, Madame Bernadette CHARTON épouse MICHEL et Madame Czeslawa BOJAS veuve VERGUET, portant sur l'acquisition des quatre parcelles de terrain nu non bâti sises à SAINT-GIROD (ENTRELACS), lieu-dit REBITEL, figurant au cadastre section B numéros 579,580,734 et 736.

En conséquence, il convient également de rejeter la demande de la SAS TERRE ALPINE de juger que le jugement à intervenir vaudra vente au profit de la société TERRE ALPINE des parcelles sises sur la Commune d'ENTRELACS (73410), SAINT-GIROD, cadastrées section B sous les numéros 579 et 734 au prix de 145.320 €.

Sur la demande de dommages et intérêts

En application de l'article 1240 du Code civil : « Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer. » Il appartient donc à la société par action simplifiée TERRE ALPINE de démontrer un comportement fautif ou de mauvaise foi des consorts MOGLI leur ayant causé un préjudice.

Or, en refusant de réitérer leur engagement par acte authentique, les consorts MOGLI n'ont commis aucune faute, puisqu'il a été jugé que la promesse de vente conclue le 17 janvier 2018 est nulle.

Au surplus, il résulte d'un courrier en date du 13 novembre 2020 émanant de Madame Jocelyne MOGLI que celle-ci a écrit au notaire, en charge de réitérer l'acte de vente en la forme authentique pour l'interroger sur la validité de cette promesse de vente. Malgré sa demande de report de signature de l'acte de vente prévu le 16 novembre 2020, un procès-verbal de carence a été dressé par Maître Assunta MERCONE PEGAZ-HECTOR.

Dans ces conditions, aucune faute ne peut être retenue à l'encontre des consorts MOGLI de nature à engager leur responsabilité délictuelle, de sorte que la demande de condamnation de la SAS TERRE ALPINE tendant au paiement de dommages et intérêts sera rejetée.

Sur les demandes reconventionnelles de dommages et intérêts

En application de l'article 1112 du code civil, l'initiative, le déroulement et la rupture des négociations pré contractuelles sont libres. Ils doivent impérativement satisfaire aux exigences de la bonne foi. En cas de faute commise dans les négociations, la réparation du préjudice qui en résulte ne peut avoir pour objet de compenser ni la perte des avantages attendus du contrat non conclu, ni la perte de chance d'obtenir ces avantages. Aux termes de l'article 1240 du Code civil, tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

Aux termes de l'article 9 du Code de procédure civile, il incombe à chaque partie de prouver, conformément à la loi, les faits nécessaires au succès de sa prétention.

Sur le préjudice moral

En l'espèce, les consorts MOGLI sollicitent à titre reconventionnel la condamnation de la SAS TERRE ALPINE à leur payer la somme de 10.000 euros chacun en réparation de leur préjudice moral.

Cependant, même à considérer que la demanderesse ait fait pression sur les consorts MOGLI au moyen de manœuvres déloyales pour les forcer à consentir à la vente, ce qui n'est du reste pas établi, il sera relevé que ces derniers ne produisent aucune pièce tendant à établir l'existence d'un quelconque préjudice moral lié aux faits de la SAS TERRE ALPINE.

Par conséquent, les demandes des consorts MOGLI, tendant à la condamnation de la SAS TERRE ALPINE à leur payer la somme de 10 000 euros chacun à titre de dommages et intérêts en réparation de leur préjudice moral, seront rejetées.

Sur le préjudice pour procédure abusive

Il est admis que l'exercice d'une action en justice, de même que la défense à une telle action, constitue, en principe, un droit et ne dégénère en abus pouvant donner naissance à une dette de dommages et intérêts que dans le cas de malice, de mauvaise foi ou d'erreur grossière équipollente au dol (Arrêt de la Cour de cassation, chambre commerciale, 4 juillet 1995, n°93-14.485).

En l'espèce, les consorts MOGLI sollicitent la condamnation de la SAS TERRE ALPINE à leur payer la somme de 10.000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive.

Toutefois, le droit d'agir en justice ne dégénère en abus qu'en cas de mauvaise foi ou d'erreur grossière de celui qui agit ; le seul fait de succomber en son action n'est pas suffisant pour caractériser une faute ouvrant droit à réparation.

En l'espèce, si l'action apparaît particulièrement mal fondée, il n'est pas démontré que la société par action simplifiée TERRE ALPINE ait agi de mauvaise foi ou dans l'intention de nuire.

De surcroît, les consorts MOGLI ne justifient pas du préjudice particulier que cette action leur aurait causé, puisqu'il ressort du courrier de Madame Jocelyne MOGLI que celle-ci a connaissance qu'elle pouvait obtenir un meilleur prix sur les parcelles de terrain.

Dans ces conditions, il convient de débouter les consorts MOGLI de leurs demandes d'indemnisation au titre de la procédure abusive.

Sur les demandes accessoires :

1) Sur les dépens

L'article 696 du Code de procédure civile dispose que « la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie ».

En l'espèce, il n'a pas été fait droit aux demandes de la société par action simplifiée TERRE ALPINE formulées à l'encontre de Monsieur Yves MOGLI, Madame Christine MOGLI épouse DESCAMPS, Monsieur Jean-François MOGLI, Monsieur Gilles MOGLI, Monsieur Roger LAVY, venant aux droits de Madame Léa MOGLI veuve LAVY et Madame Jocelyne MOGLI.

Par conséquent, celle-ci, partie perdante, supportera la charge des dépens.

2) Sur les frais irrépétibles

Aux termes de l'article 700 du Code de procédure civile, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Dans tous les cas, le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à ces condamnations.

En l'espèce, la société par action simplifiée TERRE ALPINE a été condamnée aux dépens, et il serait inéquitable que Monsieur Yves MOGLI, Madame Christine MOGLI épouse DESCAMPS, Monsieur Jean-François MOGLI, Monsieur Gilles MOGLI, Monsieur Roger LAVY venant aux droits de Madame Léa MOGLI veuve LAVY et Madame Jocelyne MOGLI aient à supporter la charge des frais qu'elles ont dû exposer dans le cadre de la présente instance.

Par conséquent, la société par action simplifiée TERRE ALPINE sera condamnée à payer à l'ensemble de ces défendeurs la somme de 3.000 euros au titre des frais irrépétibles.

Il convient de la débouter de sa demande formulée sur ce même fondement.

3) Sur l'exécution provisoire

Aux termes de l'article 514 du Code de procédure civile, les décisions de première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire à moins que la loi ou la décision rendue n'en dispose autrement.

En outre, aux termes de l'article 514-1 dudit Code, le juge peut écarter l'exécution provisoire de droit, en tout ou partie, s'il estime qu'elle est incompatible avec la nature de l'affaire. Il statue, d'office ou à la demande d'une partie, par décision spécialement motivée.

En l'espèce, l'exécution provisoire n'est pas incompatible avec la nature de l'affaire. Il n'existe donc aucune raison de l'écarter.

Par conséquent, la présente décision sera assortie de l'exécution provisoire.

PAR CES MOTIFS :

Le Tribunal, statuant publiquement après débats publics, par jugement réputé contradictoire rendu en premier ressort, par mise à disposition au greffe ;

CONSTATE que l'appel en cause de Maître Assunta MERCONE PEGAZ-HECTOR par la SAS TERRE ALPINE est sans objet ;

PRONONCE la nullité de la promesse de vente conclue le 17 janvier 2018 entre la société par action simplifiée TERRE ALPINE et Monsieur Yves MOGLI, Madame Christine MOGLI épouse DESCAMPS, Monsieur Jean-François MOGLI, Monsieur Gilles MOGLI, Madame Léa MOGLI veuve LAVY, Madame Jocelyne MOGLI (ci-après dénommés les consorts MOGLI), Madame Stéphanie MOGLI épouse FABBRETTO, Madame Monique MORENS épouse MEINDER, Madame Claudette MORENS épouse SCHALLER, Madame Bernadette CHARTON épouse MICHEL et Madame Czeslawa BOJAS veuve VERGUET, portant sur l'acquisition des quatre parcelles de terrain nu non bâti sises à SAINT-GIROD (ENTRELACS), lieu-dit REBITEL, figurant au cadastre section B numéros 579,580,734 et 736 ;

REJETTE la demande de la société par action simplifiée TERRE ALPINE de juger que le jugement à intervenir vaudra vente au profit de la société TERRE ALPINE des parcelles sises sur la Commune d'ENTRELACS (73410), SAINT-GIROD, cadastrées section B sous les numéros 579 et 734 au prix de 145.320 € et sera publié à la requête de la partie la plus diligente au service de publicité foncière compétent ;

REJETTE la demande de la société par action simplifiée TERRE ALPINE tendant à la condamnation de Monsieur Yves MOGLI, Madame Christine MOGLI épouse DESCAMPS, Monsieur Jean-François MOGLI, Monsieur Gilles MOGLI, Monsieur Roger LAVY, venant aux droits de Madame Léa MOGLI veuve LAVY, Madame Jocelyne MOGLI à lui payer la somme de 30.000 euros à titre de dommages et intérêts ;

REJETTE les demandes de Monsieur Yves MOGLI, Madame Christine MOGLI épouse DESCAMPS, Monsieur Jean-François MOGLI, Monsieur Gilles MOGLI, Monsieur Roger LAVY, venant aux droits de Madame Léa MOGLI veuve LAVY, Madame Jocelyne MOGLI tendant à la condamnation de la société par action simplifiée TERRE ALPINE à leur payer la somme de 10.000 euros chacun en réparation de leur préjudice moral ;

REJETTE la demande de Monsieur Yves MOGLI, Madame Christine MOGLI épouse DESCAMPS, Monsieur Jean-François MOGLI, Monsieur Gilles MOGLI, Monsieur Roger LAVY, venant aux droits de Madame Léa MOGLI veuve LAVY, Madame Jocelyne MOGLI tendant à la condamnation de la société par action simplifiée TERRE ALPINE à leur payer la somme de 10.000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et injustifiée ;

CONDAMNE la société par action simplifiée TERRE ALPINE à payer à Monsieur Yves MOGLI, Madame Christine MOGLI épouse DESCAMPS, Monsieur Jean-François MOGLI, Monsieur Gilles MOGLI, Monsieur Roger LAVY, venant aux droits de Madame Léa MOGLI veuve LAVY, Madame Jocelyne MOGLI la somme de 3.000 euros au titre des frais irrépétibles ;

REJETTE la demande de la société par action simplifiée TERRE ALPINE au titre des frais irrépétibles ;

CONDAMNE la société par action simplifiée TERRE ALPINE aux dépens ;

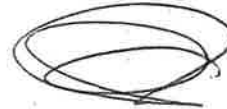
RAPELLE que la présente décision est assortie de l'exécution provisoire.

Ainsi jugé et prononcé, le 04 juillet 2024 par le Tribunal Judiciaire de Chambéry, la minute étant signée par Madame Céline PÂYEN, Présidente, et Madame Chantal FORRAY, Greffière.

La Greffière,



La Présidente,



En conséquence la République Française mande et ordonne à tous Huissiers de Justice sur ce requis de mettre la dite décision à exécution, aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République Près les Tribunaux Judiciaires d'y tenir la main, à tous Commandants et Officiers de la Force Publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis. En foi de quoi, la présente a été signée, scellée et délivrée par le Greffier soussigné.

Chambéry, le 05 juillet 2024.

