

**TRIBUNAL D'INSTANCE
D'ABBEVILLE**

(SOMME)

JUGEMENT DU 27 Juillet 2016

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Au nom du Peuple Français

**Jugement contradictoire
EXPEDITION
REJETUE DE LA
FORMULE EXECUTOIRE**

RG N° 11-15-000338

Minute : 2016/ 172.

**L'ASSOCIATION CROTOY
CULTURE ET EVENEMENTS**

C/

LA COMMUNE DU CROTOY

ENTRE :

DEMANDEUR :

**L'ASSOCIATION CROTOY CULTURE ET EVENEMENTS
SIREN N° 508052438**

**12 Rue du Général Leclerc
80550 LE CROTOY**

**Représenté(e) par Maître DUPONCHELLE, avocat du barreau
d'AMIENS (SCP VAN MARIS - DUPONCHELLE)**

ET

DÉFENDEUR :

LA COMMUNE DU CROTOY

**12 Rue du Général Leclerc
Mairie**

80550 LE CROTOY

**Représenté(e) par Maître DELECROIX pour la SCP BIGNON LEBRAY
AVOCATS, avocats du barreau de LILLE**

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Lors des débats :

Juge : Mme PICOT-DEMARCO Alice

Greffé : Mme LEGRIS Maryse

En présence de Mme Noémie LAMY, greffière stagiaire

DÉBATS :

**A l'audience du 24 juin 2016, l'affaire a été mise en délibéré au 27 Juillet
2016 ;**

JUGEMENT :

Contradictoire et mis à disposition au greffe le 27 Juillet 2016

**Signé par Madame PICOT-DEMARCO Alice, Juge de ce Tribunal
d'Instance, assistée de Mme LEGRIS Maryse, adjointe administrative
faisant fonction de greffière.**



EXPOSE DES FAITS

Le 11 juin 2008, le Conseil municipal de la Commune du CROTOY (80550) a décidé l'implantation d'une hutte de chasse pédagogique dans le marais communal.

Suivant délibération du 17 septembre 2008, le Conseil municipal de la Commune du CROTOY, a voté la location, à titre expérimental, de la hutte n°8 et de sa mare, sises dans le marais communal, à l'association Le Crotoy Culture et Evènements (ci-après ACCE) pour une période d'un an, moyennant un loyer annuel symbolique fixé à 1 €, « à charge, pour l'association, de développer la location avec les critères définis par le contrat de location joint à la présente délibération dont lecture est faite, tout en gardant l'esprit de gestion d'une hutte pédagogique ».

Suivant délibération du 31 mars 2009, le Conseil municipal a voté le renouvellement du bail pour une durée de six années. La Commune du CROTOY et l'ACCE ont renouvelé le bail portant sur le droit de chasse sur la hutte communale, par acte notarié du 22 décembre 2009.

La Commune du CROTOY a appris qu'un tiers, Monsieur Patrick DELANDIER, bénéficiait d'une location de la hutte et procéderait à son entretien.

Aux termes d'une attestation en date du 20 mars 2015, Monsieur Patrick DELANDIER a certifié sur l'honneur avoir « entretenu gratuitement et pendant trois ans la hutte pédagogique, sur ordre du Président de l'ACCE Monsieur DUPONT, n'avoir pas été rémunéré, et d'avoir bénéficié à titre gratuit au minimum de deux nuitées de hutte de chasse pédagogique et voir plus ».

La Commune du CROTOY, estimant que cet état serait contraire aux charges et conditions du bail, a sommé l'ACCE, par « sommation de faire - mise en demeure d'exécuter » délivrée par huissier de justice le 12 août 2015, de mettre un terme à cet état de fait dans le délai d'un mois, cette sommation de faire visant la clause résolutoire insérée au bail du 22 décembre 2009.

Par acte d'huissier du 11 septembre 2015, l'ACCE a attiré la Commune du CROTOY devant le Tribunal d'instance d'ABBEVILLE aux fins d'annulation de la « sommation de faire - mise en demeure d'exécuter » du 12 août 2015.

A l'audience, l'ACCE espère de la juridiction qu'elle :

- déboute la Commune du CROTOY de l'intégralité de ses prétentions ;
- annule purement et simplement la sommation faite par huissier de justice le 12 août 2015,
- condamne la Commune du CROTOY à lui payer la somme de 700 € au titre des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile, outre les entiers dépens.

L'ACCE rappelle, par l'intermédiaire de son Conseil, avoir pour objet aux termes de l'article 2 de ses statuts, « le développement artistique et culturel ainsi que la mise en valeur du patrimoine et de l'histoire locale ». Elle relève que par acte notarié du 22 décembre 2009, la Commune du CROTOY lui a donné la hutte pédagogique à bail pour une durée de 6 années commençant à courir le 18 septembre 2009 pour s'achever le 17 septembre 2015, et qu'aucun congé ne lui a été délivré de sorte que son bail s'est trouvé tacitement renouvelé le 17 septembre 2015, pour une nouvelle période de six ans.

L'ACCE accuse la Commune du CROTOY d'avoir initié une procédure de résiliation fautive du bail pour faire échec à ce renouvellement tacite, et d'avoir ainsi fait délivrer une sommation de faire-mise en demeure d'exécuter mentionnant la clause résolutoire insérée au bail, le 12 août 2015.

L'ACCE déplore que les services de la Commune aient fait signer à Monsieur Patrick DELANDIER, profitant de la faiblesse de celui-ci, une attestation aux termes de laquelle il confesserait ce que la Commune voulait bien lui faire dire. L'ACCE indique que Monsieur DELANDIER est adhérent et administrateur de l'ACCE, et qu'à ce titre il trouve naturellement sa place sur les lieux dont s'agit et s'implique dans la gestion et l'entretien de la hutte. L'ACCE estime que l'hébergement ponctuel de Monsieur DELANDIER ne constitue en rien une marque permettant de penser que la hutte aurait changé de destination, et sollicite en conséquence l'annulation de la sommation en date du 12 août 2015.

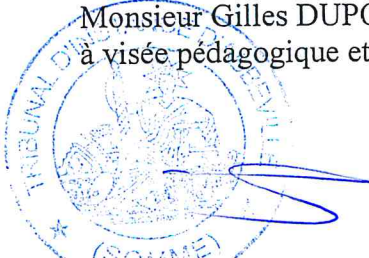
L'ACCE précise en réponse à la Commune du CROTOY, que la hutte pédagogique n'a pas été utilisée à titre gratuit, ni par Monsieur Gilles DUPONT, Président de l'association, ni par Monsieur Marc DELATTRE, membre de l'association. Elle produit en procédure les contrats de location de la hutte pédagogique, et en déduit que l'usage de celle-ci n'a jamais été détourné. Elle communique des attestations émanant de Madame Martine NICOLAY, adhérente de l'ACCE et membre du Conseil d'administration, et de Monsieur et Madame KOEHLER, adhérents de l'ACCE, aux termes desquelles Monsieur Patrick DELANDIER ne s'occuperait plus de la hutte pédagogique depuis le mois de juin 2015, ce qui permettrait d'en déduire que le mécanisme de la clause résolutoire n'aurait pas pu jouer.

L'ACCE estime enfin qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge les frais irrépétibles qu'elle a dû engager pour faire reconnaître ses droits, et s'estime fondée à demander la condamnation de la partie défenderesse au visa des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

A l'audience, la Commune du CROTOY attend du Tribunal, au bénéfice de l'exécution provisoire, qu'il :

- déboute l'ACCE de sa demande d'annulation de la sommation de faire - mise en demeure d'exécuter du 12 août 2015 ;
- constate les manquements de l'ACCE à ses obligations aux termes du bail du 22 décembre 2009 ;
- dise et juge que la sommation de faire - mise en demeure d'exécuter du 12 août 2015 est régulière et doit produire ses pleins et entiers effets ;
- constate l'acquisition de la clause résolutoire inscrite au bail, au 12 septembre 2015 ;
- prononce l'expulsion sans délai de l'ACCE et de tous occupants de son chef, des lieux précédemment loués ;
- condamne l'ACCE à lui verser 2 000 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens comprenant le coût de la sommation de faire - mise en demeure d'exécuter du 12 août 2015, soit la somme de 76,85 €.

La Commune du CROTOY soutient, par la voix de son Conseil, que la sommation de faire - mise en demeure d'exécuter, délivrée à sa demande à l'ACCE est régulière et bien fondée. Elle se réfère aux délibérations du Conseil municipal de la Commune du CROTOY du 17 septembre 2008, au bail notarié du 22 décembre 2009 et aux contrat-types de location à proposer aux particuliers chasseurs, pour affirmer que l'occupation de la hutte par Monsieur Patrick DELANDIER, avec l'accord de Monsieur Gilles DUPONT, Président de l'ACCE, ne participait pas au développement de la location à visée pédagogique et engendrait ce faisant, un changement de destination.



La Commune du CROTOY estime que l'ACCE, qui s'était vue octroyer un délai d'un mois pour mettre l'usage de la hutte en conformité, par la sommation de faire - mise en demeure d'exécuter du 12 août 2015, ne s'est pas exécutée, contrairement à ce qu'elle prétend. La Commune déplore, par la voix de son avocat à l'audience, que l'esprit de la hutte pédagogique n'ait pas été respecté. Elle attend en conséquence de voir constater l'acquisition de la clause résolutoire à la date du 12 septembre 2015 et de voir prononcer en conséquence l'expulsion de l'ACCE et de tous occupants de son chef.

La Commune estime enfin qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge les frais qu'elle s'est vue contrainte d'engager pour faire valoir ses droits, et sollicite en conséquence la condamnation de l'ACCE en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

L'affaire est mise en délibéré au 27 juillet 2015.

MOTIFS DE LA DECISION

En application de l'article 1134 alinéa 1er du Code civil, *« Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi »*.

En l'espèce le bail conclu entre les parties le 22 décembre 2009 énumère précisément, en ses pages 4 et 5, quatorze *« charges et conditions »* acceptées par l'ACCE en tant que locataire de la hutte de chasse, ci après reproduites :

- 1) *« Le locataire de la hutte de chasse devra se conformer aux prescriptions de la loi du 3 mars 1944 sur la police de la chasse ainsi qu'à tous lois, décrets ou arrêtés pris ou à prendre sur la chasse. Il ne pourra jamais se prévaloir de tous lois ou décrets suspensifs de chasse ou de tous cas fortuits ou imprévus pour se soustraire au paiement de sa location ou à l'exécution des conditions du bail.*
- 2) *Conformément à la délibération du 31 mars 2009, l'entretien de la hutte, de la mare et toutes les annexes appartiendra à la Commune de LE CROTOY.*
- 3) *Il est interdit au locataire de mettre des hutteaux.*
- 4) *Le locataire de la hutte ne pourra clôturer la partie louée sans l'autorisation expresse de la Commune du CROTOY, propriétaire du marais communal. Mais comme sa responsabilité est engagée, il lui est conseillé et recommandé, dans son propre intérêt de clôturer les abords de sa hutte afin que nulle bête au parcage dans le marais ne puisse y pénétrer. Il devra, en sus du loyer, verser à ladite commune, s'il désire occuper une partie du pâturage communal, une location annuelle qui sera fixée en fonction de la partie par lui occupée.*
- 5) *La Commune du CROTOY se réserve de faire dans le Marais communal, tous travaux, plantations ou autres et améliorations qu'elle jugera utiles, étant toutefois tenue d'aviser le locataire.*
- 6) *Le locataire prendra la chasse à ses risques et périls et dans l'état où elle se trouvera au jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir prétexter de cet état pour réclamer une diminution du loyer ni le cas échéant une prolongation de la durée, encore que la chasse puisse ne pas être possible. Il ne pourra élever aucune réclamation pour aucun empêchement. Il fera entièrement et sans que la Commune du CROTOY puisse être mise en cause, son affaire personnelle des travaux de défense, terrassements, constructions, poses de mines ou autres engins de guerre qui pourraient se trouver sur ledit marais communal, sans aucun recours contre la Commune en cas d'accident. En conséquence il assurera seul,*

comme de droit, son personnel ou ses invités contre les risques de tels accidents, la commune du CROTOY entendant être entièrement dégagée à ce sujet.

- 7) Le locataire ne pourra céder son droit au présent bail sans le consentement exprès du Conseil municipal du CROTOY, auquel devront être communiqués, préalablement les nom et état civil des cessionnaires proposés, que ledit Conseil municipal se réserve d'accepter ou de refuser.
- 8) La Commune du CROTOY ne sera nullement responsable et ne pourra être civilement poursuivie pour les dégâts qui pourraient être faits, soit aux plantations que le locataire est en droit de faire sur la portion qui lui est louée, soit aux clôtures, soit aux huttes.
- 9) La Commune du CROTOY deviendra propriétaire à la fin du bail, sans aucune indemnité ou réclamation, des plantations ou améliorations que le locataire aurait pu faire au cours du bail, ainsi que des huttes et autres constructions qui auraient pu être édifiées par lui et qui ne sont pas déjà, à ce jour, sa propriété.
- 10) Le locataire ne pourra réclamer aucune diminution de loyer pour cause d'erreur dans la désignation indiquée.
- 11) Le locataire est avisé que le marais communal sert de pâturage municipal toute l'année.
- 12) Le locataire de la hutte doit se rendre à cette hutte par les portes du marais les plus proches de celle-ci. Il est recommandé au locataire de circuler le moins possible et en particulier en voiture et de nuit.
- 13) La Commune du CROTOY se réserve le droit de visite des installations et des huttes.
- 14) Le locataire devra s'assurer contre l'incendie et les risques locatifs ».

Le bail précise en page n°5, qu' « à défaut de paiement d'un année de location à l'échéance, comme aussi en cas d'inexécution d'une seule des conditions ci-dessus, le bail sera résilié de plein droit et sans indemnité, si bon semble à la Commune du CROTOY, un mois après un simple commandement de payer ou une simple mise en demeure d'exécuter, restée sans effet et contenant déclaration par la commune bailleuse de son intention d'user du bénéfice de la clause résolutoire ».

Par ces stipulations contractuelles précises, les parties ont entendu limiter le domaine de la clause résolutoire aux obligations qu'elles visent, et la Commune du CROTOY, bénéficiaire de la clause résolutoire, ne saurait demander qu'en soit constaté le jeu, à raison de l'inexécution d'une obligation extérieure aux quatorze « charges et conditions » énumérées au contrat de bail.

Le Conseil de la Commune du CROTOY souligne à l'audience qu'il n'accuse en rien l'ACCE d'avoir irrégulièrement cédé son droit au bail, faits qui, s'ils étaient caractérisés, constitueraient une infraction à son obligation n° 7. La Commune du CROTOY fait seulement grief à l'ACCE d'avoir autorisé Monsieur Patrick DELANDIER à occuper les lieux à titre gratuit, estimant que ces faits entraînent un changement de destination de la hutte pédagogique.

Les faits reprochés à l'ACCE ne violent pas les « charges et conditions » énumérées au contrat de bail du 22 décembre 2009, et apparaissent en conséquence insusceptibles d'entraîner le jeu de la clause résolutoire. En conséquence, la sommation de faire – mise en demeure d'exécuter du 12 août 2015 visant la clause résolutoire insérée au bail, délivrée à l'ACCE à l'initiative de la Commune du CROTOY, sera purement et simplement annulée, et la Commune du CROTOY déboutée de l'ensemble de ses demandes.

La Commune du CROTOY, qui succombe à l'instance, supportera les entiers dépens. Il serait inéquitable de laisser l'ACCE assumer les frais qu'elle a dû engager pour faire valoir ses droits, de sorte que la Commune du CROTOY se verra condamnée à lui verser la somme de 700 € en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.



PAR CES MOTIFS,

Le Tribunal, statuant après débats publics, par décision contradictoire mise à disposition des parties par le greffe et en premier ressort,


ANNULE la sommation de faire – mise en demeure d'exécuter, visant la clause résolutoire insérée au bail, en date du 12 août 2015

DEBOUTE la Commune du CROTOY de l'ensemble de ses demandes ;

CONDAMNE la Commune du CROTOY à verser à l'Association Le Crotoy Culture et Evénements (ACCE), la somme de 700 € en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile ;

CONDAMNE la Commune du CROTOY aux entiers dépens.

Le GREFFIER



Le PRESIDENT



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
La RÉPUBLIQUE FRANÇAISE mande et ordonne à tous huissiers de Justice sur ce requis de mettre dit jugement ordonnance à exécution :
Aux Procureurs généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main :
A tous Commandants et Officiers de la Force Publique d'y prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis :
En foi de quoi la présente COPIE CERTIFIÉE CONFORME REVETUE DE LA FORMULE EXECUTOIRE DUDIT JUGEMENT, de ladite ordonnance a été signée et délivrée au Tribunal d'Instance d'ABBEVILLE par le greffier soussigné, le

27/7/2016.

