

**TRIBUNAL  
DE GRANDE INSTANCE  
DE SAINT QUENTIN  
rue Victor Basch  
02100 SAINT-QUENTIN**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Au nom du Peuple Français

AFFAIRE N°13/01050

EXP délivrée le : 05.12.2013

GROSSE délivrée le : 05.12.2013

à la SCP BRAUT-ANTONINI-HANSER-VICENTINI-DELVALLEZ

l'Association DONNETTE-LOMBARD

**JUGEMENT DU 05 DECEMBRE 2013**

**DEMANDERESSES**

représentées par la SCP BRAUT-ANTONINI-HANSER-VICENTINI-DELVALLEZ, avocats au barreau de SAINT-QUENTIN, Me Antoine GUIHEUX, avocat au barreau de PARIS

**DÉFENDERESSE**

représentée par Maître Christophe DONNETTE de l'Association DONNETTE-LOMBARD, avocats au barreau de SAINT-QUENTIN, Maître FRISON de la SCP FRISON-DECRAMER-GUEROULT, avocats au barreau d'AMIENS

La cause ayant été débattue à l'audience ordinaire et publique du 24 Octobre 2013 du tribunal de grande instance de SAINT-QUENTIN, (Aisne), présidée par Xavier DOUXAMI, Président, statuant à juge unique et assisté de Fabienne FROISSART, Greffier.

Xavier DOUXAMI, Président après avoir entendu les conseils des parties présentes en leurs observations, les a avisés que la décision serait rendue ce jour par mise à disposition au greffe dans les conditions de l'article 450 du Code de procédure civile, le jugement suivant a été prononcé :

Par acte du 25 septembre 2007, la société \_\_\_\_\_ propriétaire, et \_\_\_\_\_, fermier, ont conclu une convention de mise à disposition d'un terrain avec promesse de bail en vue de la réalisation d'un projet d'implantation d'éoliennes.

Par acte d'huissier du 30 août 2013, la société \_\_\_\_\_ du Saint-Quentinois ont fait assigner \_\_\_\_\_

Les sociétés \_\_\_\_\_ demandent au tribunal de :

- dire que, à défaut pour \_\_\_\_\_ de régulariser par acte authentique le bail emphytéotique portant réalisation de la promesse de bail du 25 septembre 2007, le présent jugement vaudra régularisation de bail emphytéotique par \_\_\_\_\_ sur la parcelle cadastrée \_\_\_\_\_

- subsidiairement, ordonner à \_\_\_\_\_ de régulariser par acte authentique le bail emphytéotique portant réalisation de la promesse de bail du 25 septembre 2007 dans les 8 jours de la signification de la présente décision et sous peine d'astreinte de 500 euros par jour de retard passé ce délai,

- plus subsidiairement, condamner \_\_\_\_\_ à leur payer la somme de 1.002.777,80 euros à titre de dommages et intérêts en réparation de leur préjudice,

- condamner \_\_\_\_\_ à leur payer la somme de 3.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

- ordonner l'exécution provisoire.

\_\_\_\_\_ s'oppose aux prétentions dirigées contre elle et demande au tribunal de :

- condamner solidairement les sociétés \_\_\_\_\_ à lui payer la somme de 10.000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive,

- condamner solidairement les sociétés \_\_\_\_\_ à lui payer la somme de 4.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

- ordonner l'exécution provisoire.

Les sociétés \_\_\_\_\_ s'opposent aux demandes reconventionnelles.

Le tribunal fait expressément référence aux dernières écritures déposées par les parties pour ce qui concerne l'exposé de leurs moyens et arguments.

## SUR QUOI LE TRIBUNAL

### **La régularisation du bail**

Pour s'opposer aux demandes dirigées contre elle, soutient que la promesse dont régularisation est sollicitée n'est pas une promesse de bail emphytéotique.

Le tribunal doit restituer aux actes litigieux leur exacte qualification. Dès lors, au-delà des termes employés, il convient de rechercher si la promesse du 25 septembre 2007 est une promesse de bail emphytéotique

La définition du bail emphytéotique résulte de l'article L.451-1 du code rural et de la pêche maritime : "Le bail emphytéotique de biens immeubles confère au preneur un droit réel susceptible d'hypothèque ; ce droit peut être cédé et saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière. Ce bail doit être consenti pour plus de 18 années et ne peut dépasser 99 ans ; il ne peut se prolonger par tacite reconduction". La qualification de bail emphytéotique suppose donc la réunion des 2 éléments essentiels visés par l'article L.451-1 : la convention doit avoir été conclue pour une longue durée (plus de 18 ans) et le preneur doit être titulaire d'un droit réel librement cessible, saisissable et susceptible d'hypothèque.

#### I- La durée du bail

La promesse du 25 septembre 2007 prévoit, d'une part, une durée du contrat à venir fixée à "21 ans se répartissant à raison de un an pour la construction et 20 ans pour l'exploitation" et, d'autre part, une faculté de résiliation à l'initiative du preneur, en toutes circonstances, à l'issue des 15 années qui suivent la mise en service des éoliennes. Il s'ensuit, selon les énonciations mêmes de la promesse litigieuse, que le bail peut prendre fin à l'issue des 16 années qui suivent sa conclusion.

Pour établir que le bail ne peut pas prendre fin avant 18 ans, les sociétés <sup>font valoir que la phase de travaux dure en principe au minimum 3 ans. Or, elles ne produisent aucun justificatif de ce que la durée moyenne de construction d'une éolienne est supérieure à une année. En outre, n'est pas une spécialiste de l'énergie éolienne. Dès lors, la durée indiquée à la promesse n'a pu l'être que sur les informations données par la société qui ne peut ensuite se prévaloir d'une durée supérieure sans apporter le moindre justificatif, ni fournir la moindre explication.</sup>

Il apparaît donc que la condition de durée minimale exigée d'un bail emphytéotique n'est pas remplie en l'espèce.

#### II- Le droit réel

De manière surabondante, il doit être constaté que la promesse du 25 septembre 2007 est particulièrement taise quant à la constitution au profit du preneur d'un droit réel librement cessible, saisissable et susceptible d'hypothèque. En effet, il y est seulement fait mention de la faculté dont dispose le preneur de céder ses droits ou de se substituer tout tiers de son choix.

Il apparaît donc que la condition de constitution d'un droit réel exigée d'un bail emphytéotique n'est pas remplie en l'espèce.

En conséquence, il est établi que la promesse du 25 septembre 2007 n'est pas une promesse de bail emphytéotique.

Dès lors, les demandes tendant à faire dire au tribunal que le présent jugement vaudra régularisation de bail emphytéotique et, subsidiairement, à faire ordonner sous astreinte à la régularisation d'un bail emphytéotique doivent être rejetées.

#### Les demandes de dommages et intérêts

Le bail soumis à régularisation par les sociétés ne correspond pas à la promesse du 25 septembre 2007. Dès lors, c'est sans commettre de faute que <sup>il a été refusé d'y consentir.</sup> En conséquence, la demande

de dommages et intérêts dirigée contre elle doit être rejetée.

L'exercice d'une action en justice constitue, en principe, un droit et ne dégénère en abus pouvant donner naissance à une dette de dommages-intérêts que dans le cas de malice, de mauvaise foi ou d'erreur grossière équipollente au dol. Tel n'est pas le cas en l'espèce. Il convient donc de rejeter la demande de dommages et intérêts formée par

### L'article 700 du code de procédure civile

Les sociétés ..... succombent dans leurs prétentions. Les dépens doivent être à leur charge. Elles ne peuvent donc prétendre au bénéfice d'une indemnité fondée sur l'article 700 du code de procédure civile.

L'équité commande d'allouer à l ..... la somme de 2.500 euros au titre des frais engagés et non compris dans les dépens.

### L'exécution provisoire

Les éléments de l'espèce viennent justifier l'exécution provisoire.

### PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant publiquement par mise à disposition au greffe, contradictoirement et en premier ressort ;

REJETTE toutes les demandes formées par les sociétés

CONDAMNE solidairement la société ..... la somme de 2.500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

DEBOUTE ..... du surplus de ses demandes ;

CONDAMNE la société ..... aux dépens ;

ORDONNE l'exécution provisoire.

En foi de quoi la présente décision a été signée par le président et le greffier.

Le Greffier

Le Président

En conséquence,  
La République Française et ses agents  
sont tenus, sur ce requis, de mettre  
à exécution,  
Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de  
la République près les Tribunaux de Grande  
Instance à y tenir la main,  
A tous Commandants et aux Officiers de la  
Force Publique de porter main forte lorsqu'ils en  
seront régulièrement requis.  
En foi de quoi la présente grosse certifiée  
conforme à la minute dudit jugement a été signée,  
scellée et délivrée par le Greffier en Chef sousigné.

Expédition  
Certifiée conforme  
Greffier en Chef

