

10/02/2020

ARRÊT N° 105

N° RG 17/01447 - N° Portalis  
DBVI-V-B7B-LQHK  
CM/NC

Décision déferée du 19 Janvier 2017 - Tribunal  
de Grande Instance de TOULOUSE - 13/00590  
M. SERNY

REPUBLIQUE FRANCAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

\*\*\*

COUR D'APPEL DE TOULOUSE  
1ere Chambre Section 1

\*\*\*

ARRÊT DU DIX FEVRIER DEUX MILLE VINGT

\*\*\*

### APPELANTS

**Le comité d'établissement FerroPem de PIERREFITTE-NESTALAS**  
65260 PIERREFITTE NESTALAS

Représentée par Me Agnès DARRIBERE de la SCP CABINET  
DARRIBERE, avocat au barreau de TOULOUSE

**Association AMICALE SOCIO CULTURELLE PEM MARIGNAC**  
2 Rue des Usines  
31440 MARIGNAC

Représentée par Me Agnès DARRIBERE de la SCP CABINET  
DARRIBERE, avocat au barreau de TOULOUSE

Comité d'établissement COMITE  
D'ETABLISSEMENT DE LA SA  
FERROPEM  
Association AMICALE SOCIO  
CULTURELLE PEM MARIGNAC

C/

SASU FERROPEM  
Commune COMMUNE DE MARIGNAC  
Association COMMUNAUTE DE  
COMMUNES DU CANTON DE  
SAINT-BEAT  
SCP THIERRY GELY - ISABELLE  
LEBREUX - MARION MATHIEU G  
ONCALVES DE JESUS

### INTIMES

**SASU FERROPEM**  
prise en la personne de son représentant légal en exercice  
domicilié ès qualités audit siège  
517 AVENUE DE LA BOISSE  
73000 CHAMBERY

Représentée par Me Xavier LECOMTE de la SCP ACTEIS, avocat au  
barreau de TOULOUSE

**COMMUNE DE MARIGNAC**  
Représentée par son Maire en exercice  
Hôtel de Ville Place Lucien Saint  
31440 MARIGNAC

Représentée par Me Emmanuel DINGUIRARD de la SCP JEAN  
LASSUS-EMMANUEL DINGUIRARD-MARIE SANNOU, avocat au  
barreau de SAINT-GAUDENS

**La communauté de communes Pyrénées Haut Garonnaises venant  
aux droits de la communauté de communes du canton de SAINT-  
BEAT**

2 rue des Usines  
31440 SAINT BEAT

Représentée par Me Jean-sébastien BILLAUD de la SCP MALESYS -  
BILLAUD, avocat au barreau de SAINT-GAUDENS

**SCP THIERRY GELY - ISABELLE LEBREUX - MARION MATHIEU  
GONCALVES DE JESUS**

Société civile professionnelle titulaire d'un Office Notarial,  
anciennement dénommée SCP Thierry GELY-Olivier FIS - Isabelle  
LEBREUX, agissant poursuites et diligences de son représentant  
légal domicilié au siège social de la société.

22 allées d'Etigny BP 18  
31110 BAGNERÈS DE LUCHON

Représentée par Me Nicolas LARRAT de la SCP LARRAT, avocat au  
barreau de TOULOUSE

CONFIRMATION PARTIELLE

Grosse délivrée

le

à

## COMPOSITION DE LA COUR

Après audition du rapport, l'affaire a été débattue le 27 Mai 2019 en audience publique, devant la Cour composée de :

C. BELIERES, président  
C. ROUGER, conseiller  
C. MULLER, conseiller  
qui en ont délibéré.

Greffier, lors des débats : C. ROUQUET

## ARRET :

- CONTRADICTOIRE
- prononcé publiquement par mise à disposition au greffe après avis aux parties
- signé par C. BELIERES, président, et par C. ROUQUET, greffier de chambre.

## EXPOSÉ DU LITIGE

Selon acte authentique reçu le 16 mai 1990 par Me Jean-Louis FOUCHET, notaire membre de la SCP Michel FARGUES et Jean-Louis FOUCHET à BAGNÈRES-DE-LUCHON, et publié le 6 août 1990 au bureau des hypothèques de SAINT-GAUDENS volume 1990 P n°2754, la SA Pechiney Electrométallurgie (PEM) a donné à "bail emphytéotique" au comité d'établissement de son usine de MARGNAC pour une durée de 99 années à compter du 15 mai 1990 et moyennant une redevance annuelle de 1 franc symbolique deux parcelles en nature de sol cadastrées section A n°920 et 921 lieudit "La Gare" à MARGNAC (Haute-Garonne) pour une contenance respective de 86 ca et de 13 ca, ainsi que le rez-de-chaussée, le sous-sol et les combles du bâtiment contigu édifié sur la parcelle A 919, avec obligation pour le preneur de réaliser à ses frais des travaux de construction d'un bâtiment élevé d'un simple rez-de-chaussée sur la parcelle A 920 avec cage d'escalier donnant accès au premier étage du bâtiment contigu, d'un petit bâtiment élevé d'un simple rez-de-chaussée sur la parcelle A 921 et d'un auvent en pourtour de ces trois bâtiments, d'installation de fenêtres dans les combles du bâtiment existant et de démolition de l'escalier intérieur entre le rez-de-chaussée et le premier étage de ce bâtiment.

Il est notamment précisé dans l'acte :

- parmi les conditions relatives au preneur, que "5°. Il laissera et abandonnera au bailleur ou à ses représentants toutes les constructions et augmentations qui existeront lors de la cessation du présent bail, pour quelque cause qu'il arrive, sans aucune espèce d'indemnité"

- à titre de condition particulière, que "les biens et les locaux présentement loués devront être réservés à l'usage exclusif des Oeuvres sociales du Comité d'Etablissement de l'Usine "PECHINEY ELECTROMÉTALLURGIE"

de Marignac"

- au titre de la redevance, que "à défaut d'inexécution d'une seule des conditions ci-des (sic) ou de détériorations graves commises sur les immeubles loués, le présent bail sera résilié, si bon semble au bailleur qui sera tenu seulement de faire constater le retard ou l'inexécution de la condition en souffrance ou les détériorations graves, par exploit contenant en même temps congé pour le quinze Mai qui suivra, pourvu qu'il y ait au moins trois mois entre cette date et le jour de la mise en demeure"

- au titre du caractère emphytéotique du bail, que "le présent bail est un bail emphytéotique qui, conformément à la Loi, confère au preneur un droit réel sur les immeubles loués (art. L.451-1 du Code Rural). Sous réserve des dérogations autorisées qui peuvent résulter des conditions qui précèdent, les parties entendent placer leurs conventions sous le régime institué par les articles L.451-1 à L.451-13 du Code Rural relatifs au bail emphytéotique".

Après annonce le 18 avril 2001 de l'arrêt de sa production de magnésium primaire sur le site de MARIGNAC et rejet le 23 mars 2005 par le directeur départemental du travail, de l'emploi et de la formation professionnelle de la Haute-Garonne de sa demande de suppression du comité d'établissement liée à une baisse d'effectif, la SA PEM, rachetée en juillet 2005 par le groupe FerroAtlantica et devenue la SAS FerroPem, a cédé en juillet 2006 l'activité de fonderie et de recyclage de magnésium et d'alliages de magnésium conservée sur le site à la SAS Thermo Magnésium France (TMF) dirigée par M. Bernard MATHIEU qui, sans organiser de nouvelles élections des représentants du personnel dont le dernier mandat était expiré depuis le 20 mai 2007, a prétendu avoir convoqué le comité d'établissement à une réunion extraordinaire du 16 août 2007, au cours de laquelle la dissolution de celui-ci aurait été évoquée et son secrétaire M. Yvon GUIARD aurait été désigné pour procéder à la résiliation du bail emphytéotique devant notaire, démarche qui n'a pas été menée à son terme, et a cessé de lui verser la dotation de fonctionnement.

Dans un climat social dégradé et émaillé de licenciements, l'association Amicale Socioculturelle (anciennement Amicale des Ouvriers) de PEM MARIGNAC ayant son siège depuis 2004 dans le local objet du bail et le comité d'établissement de MARIGNAC ont fait constater par huissier respectivement les 24 septembre 2007 et 7 janvier 2008 qu'il leur était impossible d'accéder aux locaux dont les serrures (portail et porte d'entrée) avaient été changées.

La SAS TMF a fait l'objet d'une procédure de redressement judiciaire ouverte le 5 juin 2008 par le tribunal de commerce de SAINT-GAUDENS et convertie le 29 avril 2009 en liquidation judiciaire après cession totale de l'entreprise à la société de droit allemand ALMAMET GmbH ordonnée le 2 mars 2009 par le tribunal.

Par acte d'huissier délivré le 25 février 2009 à M. Bernard MATHIEU en qualité de président du comité d'établissement, qui a déclaré être habilité à recevoir l'acte, la SAS FerroPem a donné "congé" du bail emphytéotique pour le 15 mai 2009 au visa de la clause résolutoire, motif pris du non-paiement des redevances 2006, 2007 et 2008 malgré mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 5 décembre 2008.

Selon actes authentiques reçus le 11 mars 2010 par Me Thierry GELY, notaire membre de la SCP Michel FARGUES, Thierry GELY et Olivier FIS à BAGNÈRES-DE-LUCHON, elle a, d'une part, déposé devant notaire le commandement de payer (sic) du 25 février 2009 et les courriers adressés

le 12 février 2009 à la SAS TMF et à ses mandataire judiciaire Me Marie-Madeleine AUDOUARD et administrateur judiciaire Me Sébastien VIGREUX et déclaré que, par suite du congé et en l'absence de règlement effectué, le bail emphytéotique était résilié de plein droit à compter du 15 mai 2009 d'autre part, vendu à la commune de MARIIGNAC l'immeuble bâti avec cour attenante situé 2 rue des Usines à MARIIGNAC, cadastré section A n°920, 921 et 1178 (issu de la division de la parcelle A 919) et présenté comme libre de toute location ou occupation, ce au prix de 201 000 euros, ainsi que quatre parcelles en nature de friches industrielles au prix de 1 euro.

Selon acte authentique reçu le 5 février 2011 par le même notaire, l'immeuble bâti a été revendu au prix de 125 000 euros à la communauté de communes du canton de SAINT-BEAT qui a entrepris des travaux afin d'y installer certains de ses locaux.

Les derniers membres élus du comité d'établissement de MARIIGNAC ont été convoqués par l'inspectrice du travail à une réunion extraordinaire qui s'est tenue sous sa présidence le 22 juin 2012 en application de l'article L2325-14 du code du travail ; en l'absence de délibération antérieure sur la dévolution des biens du comité d'établissement ayant conservé sa personnalité juridique jusqu'à la liquidation de son patrimoine, ils ont décidé, au vu d'un inventaire mentionnant divers biens mobiliers d'une valeur globale de 82 000 euros et le droit réel conféré par le bail emphytéotique sur le bâtiment abritant son local, que tous ses biens étaient dévolus au comité d'établissement de l'usine FerroPem de PIERREFITTE-NESTALAS (Hautes-Pyrénées) et que ce dernier intenterait une action en justice contre la SAS FerroPem pour récupérer les biens et notamment le bail emphytéotique résilié frauduleusement et, à défaut, obtenir un dédommagement de ces actifs.

Par actes d'huissiers en date des 6 et 8 février 2013, le comité d'établissement FerroPem de PIERREFITTE-NESTALAS et l'association Amicale Socioculturelle de PEM MARIIGNAC ont fait assigner la SAS FerroPem, la commune de MARIIGNAC, la communauté de communes du canton de SAINT-BEAT et la SCP Thierry GELY, Olivier FIS et Isabelle LEVREUX anciennement dénommée SCP Michel Fargues et Thierry GELY devant le tribunal de grande instance de TOULOUSE afin d'obtenir au principal, aux termes de leurs dernières conclusions, l'annulation des clauses de destination et de résiliation de plein droit insérées au bail emphytéotique (et non plus la requalification du bail en location de droit commun du fait de ces clauses), l'annulation de l'acte de résiliation du 11 mars 2010, la condamnation solidaire des propriétaires successifs à verser au comité d'établissement les sommes de 100 000 euros au titre de la valeur des biens dévolus et de 12 000 euros au titre du préjudice de jouissance, la réintégration dans les locaux sous astreinte et la condamnation solidaire des défendeurs à payer au comité d'établissement la somme de 30 000 euros par an à compter du 1<sup>er</sup> juin 2007 en raison de leur concert frauduleux dans le cadre de la résiliation du bail.

Par jugement en date du 19 janvier 2017, le tribunal a déclaré recevables les actions du comité d'établissement FerroPem de PIERREFITTE-NESTALAS et de l'Amicale Socioculturelle de PEM MARIIGNAC, déclaré prescrites les demandes tendant à l'annulation de certaines clauses du bail conclu le 16 mai 1990, constaté que le bail du 16 mai 1990 est résilié depuis le 29 avril 2009, condamné la SAS FerroPem à verser au comité d'établissement FerroPem de PIERREFITTE-NESTALAS les sommes de 6 000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation de son préjudice de jouissance et de 2 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile, donné acte à la communauté de communes du canton de SAINT-BEAT de

ce qu'elle propose de remettre au comité d'établissement FerroPem de PIERREFITTE-NESTALAS les objets mobiliers ayant occupé les lieux et qu'elle a remisés, et dont l'énumération figure au procès-verbal dressé le 15 juin 2012 par la SCP d'huissiers de justice TERRIN-VALLIEN-BENDENOUN-BARTHE, dit que le comité d'établissement devra s'adresser à la communauté de communes dans les deux mois suivant la signification du jugement puis venir reprendre ces objets mobiliers, rejeté toutes autres demandes, ordonné l'exécution provisoire et condamné la SAS FerroPem aux entiers dépens.

Pour statuer ainsi, il a considéré que :

- les actions en revendication engagées, qui participent des opérations de liquidation pour les besoins desquelles le comité d'établissement de MARIIGNAC a conservé sa personnalité morale après cessation de l'activité de l'entreprise et licenciement de la totalité du personnel conformément à l'article 1844-7 du code civil, relèvent des actes pour lesquels il a qualité à agir et le comité d'établissement de PIERREFITTE-NESTALAS, bénéficiaire de la dévolution, qui a reçu mandat d'agir en justice en revendication des biens du comité de MARIIGNAC lors de la réunion de ce dernier du 22 juin 2012 présidée par l'inspection du travail, non entachée d'irrégularité du seul fait de la caducité des mandats de ses représentants, et qui a accepté ce mandat lors d'une réunion extraordinaire du 10 août 2012, a qualité pour agir
- l'Amicale Socioculturelle de PEM MARIIGNAC a qualité pour agir dans l'instance où doit s'arbitrer le droit d'utiliser les locaux qui abritent, avec l'accord du comité d'établissement, son activité
- au regard de l'article 1304 du code civil, ne peut être demandée en 2013, par voie d'action, la nullité, nécessairement relative, de clauses d'un bail conclu en 1990
- du fait de la cessation définitive de l'activité de l'usine et du comité lui-même, le bail qui réservait les locaux loués à l'usage exclusif des oeuvres sociales du comité s'est trouvé sans cause et résilié de plein droit en application de l'article 1131 du code civil à compter de la liquidation judiciaire du 29 avril 2009, de sorte que, indépendamment de la question, devenue sans objet, de la régularité de sa résiliation ultérieure par l'effet d'un congé au 15 mai 2009, le propriétaire des locaux pouvait librement procéder à leur cession et qu'aucune faute ne peut être retenue à l'encontre de la SAS FerroPem
- en l'absence d'inventaire contradictoire, la liste des éléments mobiliers installés dans les locaux, qui appartenaient au comité d'établissement de MARIIGNAC avant d'être dévolus à celui de PIERREFITTE-NESTALAS et qui ont été recueillis par la commune de MARIIGNAC puis par la communauté de communes du canton de SAINT-BEAT à la suite des cessions successives des locaux, doit être fixée par référence au constat d'huissier dressé le 15 juin 2012 avant le début des travaux réalisés dans le bâtiment et l'offre de la communauté de communes, qui reconnaît avoir ensuite remis tous ces biens et accepte de les restituer, apparaît satisfaisant
- la privation de jouissance de ces éléments mobiliers justifie, compte tenu de leur évidente vétusté, l'allocation de la somme de 6 000 euros à titre de dommages et intérêts à la charge de la SAS FerroPem qui, en reprenant à bon droit les lieux, a commis la faute de ne pas les remettre à leur propriétaire ou de ne pas l'informer qu'il pouvait les récupérer.

Suivant déclaration en date du 6 mars 2017, le comité d'établissement

**FerroPem de PIERREFITTE-NESTALAS et l'association Amicale Socioculturelle de PEM MARIGNAC ont relevé appel général de ce jugement.**

Dans leurs dernières conclusions (responsives et récapitulatives) notifiées par voie électronique le 2 mai 2019, ils demandent à la cour, au visa des articles 1131 et 1382 du code civil, L451-1 et suivants du code rural, de déclarer leur appel régulier et recevable, de confirmer le jugement dont appel en ce qu'il a déclaré leurs actions recevables et, le réformant en ses autres dispositions, de :

- dire et juger que les clauses stipulant que *"les biens et locaux présentement loués devront être réservés à l'usage exclusif des Oeuvres sociales du comité d'entreprise de l'usine Pechiney Electrometallurgie"* et que *"à défaut d'inexécution d'une seule des conditions ci-dessus ou de détérioration grave commise sur les immeubles loués, le présent bail sera résilié, si bon semble au bailleur qui sera tenu seulement de faire constater le retard ou l'inexécution de la condition en souffrance ou les détériorations graves, par exploit contenant en même temps congé pour le 15 mai qui suivra pourvu qu'il y ait au moins trois mois entre cette date et le jour de la mise en demeure"*, insérées au bail emphytéotique conclu le 15 mai 1990 entre la SA PEM, aux droits de qui vient la SAS FerroPem, et le comité d'établissement de l'usine PEM de MARIGNAC, aux droits de qui vient le comité d'établissement de FerroPem, sont dépourvues de cause et par conséquent nulles et non écrites

- dire et juger que l'acte notarié de résiliation de bail établi par Me Thierry GELY le 11 mars 2010 est nul et de nul effet puisque reposant sur une procédure de résiliation irrégulière

- dire et juger en conséquence que le bail interdisait au bailleur de récupérer son local comme il l'a fait, par force et en séquestrant à l'intérieur tous les biens du comité d'entreprise

- condamner solidairement la SAS FerroPem, la commune de MARIGNAC et la communauté de communes Pyrénées Haut Garonnaises à verser au comité d'établissement la somme de 100 000 euros correspondant à la valeur des biens qui lui ont été dévolus et celle de 12 000 euros au titre du préjudice de jouissance

- constater que, s'ils n'entendent pas plaider la nullité des actes de vente de l'immeuble, ils entendent être réintégrés dans les locaux dont ils sont locataires et ont été abusivement expulsés malgré leur titre de location, dire et juger en conséquence que l'actuel propriétaire du bâtiment, la communauté de communes Pyrénées Haut Garonnaises, devra en laisser l'usage exclusif jusqu'à l'expiration du bail et pour un montant de redevance d'un euro symbolique par an sous peine d'une astreinte de 15 euros par jour de retard à compter du huitième jour suivant la signification de l'arrêt à intervenir

- dire et juger qu'en raison de leur concert frauduleux dans le cadre de la résiliation du bail, la SAS FerroPem, la SCP de notaires GELY FIS LEBREUX, la commune de MARIGNAC et la communauté de communes Pyrénées Haut Garonnaises devront verser solidairement au comité d'établissement de PIERREFITTE-NESTALAS venant aux droits du comité d'établissement de MARIGNAC une somme annuelle de 30 000 euros depuis le 1<sup>er</sup> juin 2007

- condamner les intimés solidairement aux entiers dépens dont distraction au

profit de la SCP Cabinet DARRIBERE, ainsi qu'à leur payer la somme de 30 000 euros par application de l'article 700 du code de procédure civile.

Ils exposent que le comité d'établissement de MARGNAC n'a pas été dissout au 20 mai 2007, date d'expiration du mandat des derniers élus du personnel, et a continué d'exister jusqu'à la dévolution de ses biens qui ne pouvait s'opérer qu'au bénéfice d'associations ou d'autres comités d'entreprise ou d'établissement et nécessitait de réunir les organes du comité tels qu'ils existaient à l'expiration du dernier mandat, que le procès verbal de la réunion du 22 juin 2012 convoquée par l'inspectrice du travail pour statuer sur cette dévolution compte tenu de la défaillance de son président M. Bernard MATHIEU rappelle, au visa des articles R2323-39, L2325-14 et L2325-15 du code du travail, que le comité d'établissement a conservé sa personnalité juridique et qu'il la conserve jusqu'à la liquidation de son patrimoine et liste ses biens tels qu'ils existaient lorsque les sociétés FerroPem et TMF lui ont unilatéralement interdit l'accès au local, que ces biens ont été déménagés du local sans l'accord du comité d'établissement, puis rapportés par des employés communaux qui les ont entassés au sous-sol avant l'achat par la commune du local où ils ont pu faire l'objet du constat d'huissier du 15 juin 2012 montrant leur état déplorable, que les parties les plus intéressantes ont été dilapidées, notamment la bibliothèque de plus de 5 500 livres et la vidéothèque de milliers de cassettes, ou détruites sans ménagement lors des travaux engagés par la communauté de communes, comme la kitchenette, le bar, le panneau d'affichage ou la plaque commémorative, ce qui justifie d'allouer sur le fondement de l'article 1382 du code civil un dédommagement égal à la valeur de ces biens qui ne pourra être inférieur à 100 000 euros et une juste indemnité pour perte de jouissance depuis mai 2007 au comité d'établissement de PIERREFITTE-NESTALAS désigné comme bénéficiaire de la dévolution à une époque où le recyclage de magnésium était toujours en activité et où il n'avait pas été mis fin aux activités sociales et culturelles du comité en charge notamment des dossiers médicaux en attente liés à la manipulation de produits dangereux.

Ils approuvent le tribunal d'avoir considéré qu'ils disposent de la qualité et/ou d'un intérêt à agir dans la mesure où la personnalité civile reconnue aux comités d'établissement et comités d'entreprise par les articles L2327-1 et suivants du code du travail et la jurisprudence de la cour de cassation leur permet d'ester en justice pour l'exercice des attributions qui leur sont dévolues par l'intermédiaire d'un mandataire désigné par un vote du comité et subsiste, en cas de cessation d'activité de l'entreprise et de licenciement de la totalité de son personnel, pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci conformément à l'article 1844-8 du code civil, où, lors de la réunion extraordinaire du 10 août 2012, le comité d'établissement de PIERREFITTE-NESTALAS a accepté la dévolution des biens de l'ancien comité d'établissement de MARGNAC et décidé d'engager toute procédure utile pour récupérer ces biens et de mandater M. Gérard CAZAU pour le représenter en justice et le cabinet DARRIBERE pour l'assister ou le représenter, où l'association Amicale Socioculturelle de PEM MARGNAC a reçu le 24 février 2004 l'accord du comité d'établissement de MARGNAC pour fixer son siège dans les locaux objets du litige et décidé, lors d'une réunion de son conseil d'administration du 17 août 2012, de s'associer à la procédure engagée en vue d'annuler la résiliation du bail emphytéotique et de récupérer les biens et où elle se trouve privée de salle pour organiser ses réunions et manifestations en soutien aux salariés et anciens salariés de l'usine et à leurs familles, même dispersés dans les autres usines du groupe.

Ils soutiennent que leurs demandes d'annulation des clauses du bail du 16 mai 1990 qui sont contraires au statut d'ordre public du bail emphytéotique et à la mission d'intérêt général assurée par les comités d'établissement concernant la gestion de toutes les activités sociales et culturelles en vertu de l'article L2327-16 du code du travail, donc entachées d'une nullité absolue, étaient soumises antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi du 17 juin 2008 à la prescription trentenaire de l'ancien article 2262 du code civil, à l'instar de leur demande en réparation du préjudice subi fondée sur l'article 1382 du même code, et sont soumises désormais à la prescription quinquennale, de sorte que, conformément aux dispositions transitoires prévues à l'article 26 de cette loi, l'action pouvait être introduite jusqu'au 19 juin 2013 et n'était pas prescrite lorsque l'assignation a été délivrée le 6 février 2013.

Sur le fond, ils estiment que les clauses litigieuses sont dépourvues de cause objective et doivent être réputées non écrites afin de rétablir l'économie conforme à l'économie générale du contrat en ce qu'elles prévoient, d'une part, l'affectation obligatoire de l'immeuble loué aux oeuvres sociales du comité d'établissement de l'usine de MARIGNAC, ce qui apporte une restriction fondamentale à la liberté de cession du droit au bail et de sous-location stipulée à l'article 9 des conditions générales, alors que la qualification de bail emphytéotique suppose la réunion de deux éléments essentiels visés à l'article L451-1 du code rural, à savoir une convention de longue durée (au moins 18 ans), mais aussi l'existence d'un droit réel librement cessible, saisissable et susceptible d'hypothèque conféré au preneur, d'autre part, la résolution de plein droit du bail en cas de non paiement de la redevance, ce qui est interdit en matière de bail emphytéotique car la précarité de la jouissance qui en résulte est incompatible avec la constitution d'un droit réel, d'autant que la redevance fixée à un franc symbolique, sans précision de la date à partir de laquelle elle devait être payée, n'a en accord avec le directeur du site jamais été versée, sans que cela affecte la réalité du contrat.

Ils dénoncent une fraude dans la résiliation du bail emphytéotique qui, selon l'article L451-5 du code rural, ne peut se faire que judiciairement, soit après sommation de payer la redevance non perçue par le bailleur durant deux années consécutives, soit en cas d'inexécution des conditions du contrat ou de détériorations graves commises par le preneur sur le fonds, dès lors que le commandement de payer invoqué par le notaire mais non transmis en dépit d'une sommation de communiquer n'a jamais existé, qu'il serait, en tout état de cause, dépourvu de valeur juridique car adressé à l'employeur qui est président de droit du comité d'entreprise, mais n'est pas le représentant légal de cette personne morale qu'il ne peut engager dans les actes de la vie civile, ni en demande, ni en défense, et n'avait donc aucune qualité pour recevoir un tel acte de procédure, d'autant que le montant impayé de 140,24 euros visé dans l'acte de résiliation correspond au coût du congé, la redevance des années 2006, 2007 et 2008 qu'il est reproché au comité d'établissement de n'avoir pas réglée ne représentant qu'une somme de 0,45 euro et n'ayant jamais été réclamée antérieurement, et que le délai minimum de trois mois imparti par le bail entre la mise en demeure et la date d'effet du congé n'a pas été respecté, le congé ayant été délivré le 25 février 2009 pour le 15 mai suivant.

Ils en déduisent que le notaire Me Thierry GELY n'aurait jamais dû rédiger l'acte du 11 mars 2010 prenant acte de la résiliation du bail emphytéotique sur la base d'un congé nul non précédé d'une sommation de payer adressée aux élus du personnel, membres du comité d'établissement, que le fait d'avoir accepté de passer cet acte abracadabrant a permis la signature le même jour de l'acte de vente du local du comité d'établissement à la



commune de MARIGNAC qui l'a ensuite rétrocédé à la communauté de communes, tentant ainsi d'ajouter un degré supplémentaire à l'impossibilité de récupérer l'usage du bien dans lequel les salariés de Pechiney ont investi une somme considérable, et que cette éviction illégale leur ouvre droit, même s'ils ne peuvent agir en nullité des ventes, à être rétablis dans l'usage des biens jusqu'à l'expiration du bail emphytéotique consenti au comité d'établissement de l'usine PEM de MARIGNAC aux droits duquel vient le comité d'établissement FerroPem de PIERREFITTE-NESTALAS, ainsi qu'à percevoir une indemnité de 30 000 euros par an.

Ils contestent l'analyse du tribunal sur le sort du bail qui, du fait de la cessation définitive d'activité de l'usine et du comité d'établissement, se serait trouvé sans cause à compter de la liquidation judiciaire du 29 avril 2009 et résilié de plein droit à cette date, au motif qu'elle méconnaît les dispositions régissant le bail emphytéotique, qui confèrent au preneur un droit réel sur la chose donnée à bail, et repose sur une confusion entre l'existence de la cause au moment de la formation du contrat et l'exécution du contrat, que l'activité de l'usine s'est poursuivie après le jugement de liquidation judiciaire de la SAS TMF et a été reprise par la société ALMAMET GmbH qui a continué l'activité de recyclage de déchets de magnésium et que le comité d'établissement a lui aussi continué d'exister et d'avoir une activité et la personnalité juridique.

Ils en concluent que le bail emphytéotique reste en cours d'exécution, que la SAS FerroPem a commis une faute en procédant à la cession du local et en voulant, par la résiliation du bail, rompre les liens qui unissaient tous les salariés de la "famille" Pechiney par le biais des onze comités d'établissement et du comité central d'entreprise et qu'il n'y a pas lieu d'accorder à la communauté de communes le délai d'un an qu'elle sollicite pour quitter les lieux même s'ils sont disposés à se rapprocher d'elle pour déterminer les modalités de restitution.

Dans ses dernières conclusions notifiées par voie électronique le 4 août 2017, la **SASU FerroPem** demande à la cour, au visa des articles 126 du code de procédure civile et 28 du décret du 4 janvier 1955, de :

- constater l'absence de publication au fichier immobilier d'une quelconque dévolution du bail emphytéotique au profit du comité d'établissement FerroPem de PIERREFITTE-NESTALAS et en conséquence déclarer celui-ci irrecevable à agir
- vu l'absence de mandat en cours des anciens membres du comité d'entreprise de TMF à la date du 20 juin 2012, constater que la dévolution des biens de ce comité est irrégulière et que le comité d'établissement FerroPem de PIERREFITTE-NESTALAS ne peut donc prétendre venir aux droits de celui-ci et en conséquence déclarer ses demandes irrecevables pour défaut de qualité à agir
- constater que l'association Amicale Socioculturelle de PEM MARIGNAC est dépourvue de toute qualité pour agir et en conséquence déclarer ses demandes irrecevables
- subsidiairement, déclarer prescrites les demandes présentées par le comité d'établissement FerroPem de PIERREFITTE-NESTALAS et par l'association Amicale Socioculturelle de PEM MARIGNAC
- en tout état de cause, débouter ceux-ci de l'intégralité de leurs demandes et les condamner solidairement au paiement d'une indemnité de 4 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux

entiers dépens.

Elle fait valoir que la prétendue dévolution dont se prévaut le comité d'établissement FerroPem de PIERREFITTE-NASTALAS, d'une part, est inopposable aux tiers et rend irrecevable toute action de ce chef faute d'avoir été constatée par acte notarié et publiée à la conservation des hypothèques, d'autre part, est irrégulière car votée au cours d'une réunion extraordinaire du 22 juin 2012, qui est nulle, par des anciens membres du comité d'établissement dont les mandats avaient tous pris fin le 20 mai 2007, soit plus de 5 ans auparavant, et ne pouvaient, à défaut d'accord de tous les partenaires sociaux et d'élections organisées en temps utile, être prorogés, que ce soit tacitement ou par l'effet d'une disposition du règlement intérieur ou d'une délibération, même unanime, du comité ou par le tribunal d'instance compétent uniquement pour reporter la date des élections, de sorte qu'ils ne disposaient plus d'aucun pouvoir de voter quoi que ce soit au nom et pour le compte du comité d'établissement, quand bien même la personnalité morale de ce dernier subsiste pour les besoins de sa liquidation, ce qui n'est pas contesté.

Elle conteste le droit d'agir de l'Amicale socioculturelle de PEM MARIGNAC, association régie par la loi de 1901, qui, en l'absence de bail publié opposable aux tiers, bénéficiait d'une simple autorisation de domicilier son siège social dans les lieux loués, ne valant pas autorisation d'y pratiquer une quelconque activité, et qui, n'étant titulaire d'aucun droit sur l'immeuble, est irrecevable à formuler une demande au titre du bail auquel elle n'a jamais été partie.

Subsidiairement, elle observe que les demandes d'annulation de certaines clauses du bail emphytéotique, formulées en cours d'instance en raison de contestations n'entrant pas dans les prescriptions des articles L451-1 à L451-3 du code rural qui sont seuls d'ordre public, sont atteintes par la prescription quinquennale applicable dès avant la loi du 17 juin 2008 aux actions en nullité relative et dont le délai était largement expiré à la date de l'acte introductif d'instance et que les demandes sont, en tout état de cause, infondées dans la mesure où il ne peut être soutenu que le président n'est pas le représentant légal du comité d'établissement pour en déduire que les actes notifiés seraient dépourvus d'effet car il ne lui appartient pas de provoquer une délibération de ce dernier pour désigner la ou les personnes habilitées à le représenter en justice et à recevoir des actes judiciaires, où, à supposer la dévolution valable, rien n'établit que la valorisation des meubles représente la somme de 100 000 euros réclamée et où, pour qu'un préjudice de jouissance soit caractérisé, encore faudrait-il démontrer que l'un ou l'autre des appelants aurait effectivement utilisé le bien immobilier litigieux s'il en avait eu le libre accès.

Dans ses dernières conclusions notifiées par voie électronique le 4 août 2017, la commune de **MARIGNAC** demande à la cour de :

- recevant son appel incident et réformant le jugement dont appel, dire et juger que le comité d'établissement FerroPem et l'association Amicale Socioculturelle de PEM MARIGNAC ne disposent d'aucun titre ni droit d'action leur conférant qualité pour agir à son encontre, déclarer leurs demandes irrecevables et constater qu'en l'absence de publication de l'acte de dévolution du bail litigieux, le comité d'établissement n'est pas recevable en son action

- confirmant le jugement, dire et juger que l'action en nullité d'une clause du bail est une action en nullité relative, soumise à un délai de prescription de cinq ans et que, s'agissant d'un bail en date du 16 mai 1990, l'action en

nullité de clauses de ce bail intentée par conclusions en date du 30 mai 2014 est prescrite et donner acte à la communauté de communes Pyrénées Haut Garonnaises de son accord pour laisser à la disposition du comité d'établissement FerroPem les biens mobiliers tels qu'inventoriés par procès-verbal du 15 juin 2012

- subsidiairement, en cas de nullité du procès-verbal de résiliation du bail, dire et juger que les locaux objets du bail ont été abandonnés pendant des années et que depuis la dissolution du comité d'établissement de MARIGNAC, le bail est sans cause en raison de la condition particulière prévoyant l'utilisation des locaux pour les œuvres sociales du comité d'établissement qui n'existe plus et prononcer la résiliation du bail à compter du jour de la dissolution de ce comité d'établissement

- condamner solidairement le comité d'établissement FerroPem et l'association Amicale Socioculturelle de PEM MARIGNAC à lui verser la somme de 4 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens dont distraction au profit de Me Emmanuel DINGUIRARD

- plus subsidiairement, dire et juger qu'elle sera relevée et garantie de toute condamnation prononcée à son encontre *in solidum* par son vendeur la SAS FerroPem et par le rédacteur de l'acte de vente la SCP GELY FIS LEBREUX et condamner tout succombant à lui verser la somme de 4 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens dont distraction au profit de Me Emmanuel DINGUIRARD.

Elle dénie la qualité à agir du comité d'établissement FerroPem qui, selon la deuxième résolution adoptée lors de la réunion extraordinaire du comité d'établissement TMF du 22 juin 2012, à supposer cette réunion valable malgré sa tenue cinq ans après le terme du mandat non prorogé des membres du comité, ne semble pas avoir reçu le pouvoir de demander la requalification du bail emphytéotique ou la nullité de ses clauses, et encore moins d'agir contre elle notamment en restitution de meubles, mais uniquement d'intenter une action en justice contre la SAS FerroPem notamment pour récupérer le bail emphytéotique, et a donc excédé les termes du mandat et qui, à défaut de publication, rendue nécessaire par l'article 28 du décret du 4 janvier 1955, du bail litigieux dans le cadre de la dévolution, encourt la sanction d'inopposabilité aux tiers ayant acquis des droits concurrents prévue par l'article 30 du même décret, d'autant que le locataire disparu par dissolution ne peut agir en réintégration d'un local puisqu'il subsiste pour les seuls besoins de sa liquidation.

Elle considère que l'Amicale socioculturelle de PEM MARIGNAC n'a pas davantage qualité à agir dans la mesure où elle ne justifie d'aucun titre de sous-location dont ne saurait tenir lieu une autorisation de domiciliation, ni de son activité actuelle et de tout autre élément démontrant son existence, où l'application, initialement réclamée, du droit commun du bail l'exclut du statut de sous-locataire dont le critère déterminant est le paiement d'un loyer, l'occupation à titre gratuit par un tiers, même de façon prolongée, n'octroyant aucun droit au maintien dans les lieux, où le sous-locataire ne peut plus exercer les droits qu'il tient du locataire principal du fait de la disparition de ce dernier, personne morale dissoute depuis des années, et n'a aucun droit d'action directe contre le bailleur primitif ni contre les acquéreurs successifs de l'immeuble, mais seulement contre le locataire évincé avant la vente du fait de la résiliation du bail, et où l'association ne réclame restitution d'aucun bien, démontrant ainsi qu'elle n'occupait pas les lieux.

Elle ajoute que l'action fondée sur la nullité relative de deux clauses du bail du 16 mai 1990 pour absence de cause se heurte à la prescription quinquennale prévue par l'article 1304 ancien du code civil.

Elle affirme que les biens du comité d'établissement, abandonnés depuis des années et pour la plupart soumis à la vétusté, ne sauraient être indemnisés à leur valeur d'achat qui n'est d'ailleurs pas prouvée tout comme leur propriété, voire leur existence, qu'ils n'ont plus qu'une valeur symbolique, que l'action en indemnité d'éviction ne pouvait être engagée que contre l'exploitant, acquéreur du fonds industriel et seul en charge de la surveillance du site, de sa sécurité et de ses accès mais dont le liquidateur n'est pas dans la cause, que les biens meubles sont à la disposition de leur propriétaire qui pourra, sur production de ses titres de propriété, en prendre possession auprès de la communauté de communes Pyrénées Haut Garonnaises venant aux droits de la communauté de communes du canton de SAINT-BEAT et qu'en tout état de cause, l'article R2323-39 du code du travail invoqué concernant le prétendu droit au bail ne s'applique qu'aux biens dont dispose le comité d'établissement, c'est-à-dire à ceux sur lesquels il a un droit de propriété, et non à un simple droit personnel d'usage comme celui détenu contre la SAS FerroPem, et ne saurait dès lors entraver le droit du propriétaire en lui imposant un nouvel occupant avec lequel il ne serait pas libre de contracter.

Elle fait remarquer que, si le procès-verbal constatant la résiliation du bail venait à être déclaré nul, le contrat devrait néanmoins être résilié par application du droit commun du bail car, d'une part, le local n'est plus entretenu ni occupé depuis 2007 par le locataire et son sous-locataire qui n'ont jamais fait l'objet d'une expulsion, d'autre part, le contrat est devenu sans cause depuis la disparition du comité d'établissement de l'usine de MARIIGNAC qui ne peut plus y poursuivre d'oeuvres sociales à l'usage desquelles les lieux loués étaient réservés.

Dans l'hypothèse où la cour accèderait aux demandes du comité d'établissement FerroPem et de l'association Amicale Socioculturelle de PEM MARIIGNAC et à la demande subsidiaire de garantie de la communauté de communes Pyrénées Haut Garonnaises, elle précise avoir acquis le bien en apparence libre de tout occupant et en avoir disposé en toute bonne foi, sans qu'il lui appartienne de contrôler la validité de la résiliation d'un bail auquel elle n'était pas partie, à l'inverse de son vendeur et du notaire qui a rédigé le procès-verbal de résiliation.

Dans ses dernières conclusions notifiées par voie électronique le 4 août 2017, **la communauté de communes Pyrénées Haut Garonnaises venant aux droits de la communauté de communes du canton de SAINT-BEAT** demande à la cour de :

- à titre principal, confirmer le jugement dont appel

- subsidiairement, en cas d'éviction de sa part, lui accorder un délai d'une année à compter du caractère définitif de la décision à intervenir pour quitter les locaux, dire et juger qu'elle sera relevée et garantie de toute condamnation indemnitaire par la commune de MARIIGNAC et par la SCP de notaires GELY FIS LEBREUX, les condamner solidairement au paiement des sommes de 240 416 euros HT au titre des travaux réalisés, de 19 800 euros HT au titre des honoraires de maîtrise d'oeuvre et de 20 000 euros au titre des frais de déménagement et de réaménagement qu'entraînera son éviction, dire et juger que le loyer mis à la charge du comité d'établissement FerroPem sera fixé à la somme de 1 500 euros HT par mois, soit 18 000 euros HT par an, avec indexation habituelle en pareille matière et, à défaut

de fixation d'un tel loyer, condamner la commune de MARIGNAC et la SCP de notaires GELY FIS LEBREUX solidairement à lui régler l'équivalent de ce loyer, soit 18 000 euros HT par an, au titre de la perte de libre disposition du bien

- en tout état de cause, condamner tous succombants au paiement de la somme de 5 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens.

Elle réitère son argumentation développée en première instance dont il ressort que :

- le bail de droit privé conclu le 16 mai 1990 entre la SA PEM et le comité d'établissement de MARIGNAC qui n'existe plus, le mandat des élus ayant expiré le 20 mai 2007, n'est pas un bail emphytéotique compte tenu de la présence d'une clause résolutoire incompatible avec une telle qualification, mais un contrat de location de droit commun dans lequel cette clause, valide, a été régulièrement appliquée pour résilier le bail à la suite du commandement de payer du 25 février 2009 qu'il ne peut être reproché à la SAS FerroPem d'avoir fait délivrer au président de droit de ce comité d'établissement qui n'avait alors plus d'élus en capacité de le représenter, la réunion opérant la dévolution des biens ne s'étant tenue qu'en 2012

- en tout état de cause, les actes de vente, opposables aux requérants qui n'en sollicitent pas la nullité, ne procèdent d'aucun concert frauduleux puisqu'ils ont été conclus antérieurement à la dévolution des biens du comité d'établissement, au vu d'un acte authentique de résiliation du bail et avec la clause habituelle constatant pour l'acquéreur l'absence de toute restriction au droit de disposer

- en cas d'éviction de sa part, la commune de MARIGNAC et le notaire, dont la responsabilité serait particulièrement engagée pour avoir, la première, faussement déclaré que le bien était libre de toute occupation et, le second, validé cette apparence par un acte authentique de résiliation publié aux hypothèques, devront la relever et garantir de toute condamnation et l'indemniser des travaux réalisés et des frais de déménagement qu'entraînera son éviction et le loyer ne pourra être maintenu à un euro symbolique sous peine d'enrichissement sans cause car le bien n'a plus rien à voir avec les locaux définis dans le bail

- ayant fait dresser un constat d'huissier le 15 juin 2012 avant d'entreprendre les travaux et n'ayant jusqu'à ce jour rien touché de ce qui se trouvait dans le local, elle ne peut que répéter qu'elle tient à la libre disposition du comité d'établissement le matériel qu'elle lui a demandé vainement de récupérer par courriers des 15 et 27 mai 2013.

Dans ses dernières conclusions (n°2) notifiées par voie électronique le 26 septembre 2017, la **SCP Thierry GELY, Isabelle LEBREUX et Marion MATHIEU GONCALVEZ de JESUS anciennement dénommée SCP Thierry GELY, Olivier FIS et Isabelle LEBREUX** demande à la cour, au visa de l'article 1382 ancien (devenu 1240) du code civil, de :

- réformant le jugement dont appel, déclarer irrecevables les demandes du comité d'établissement FerroPem de PIERREFITTE-NESTALAS et de l'Amicale Socioculturelle de PEM MERIGNAC pour défaut de qualité à agir

- confirmer le jugement en ce qu'il a déclaré prescrites leurs demandes tendant à l'annulation de certaines clauses du bail conclu le 16 mai 1990 et, y ajoutant, déclarer prescrite leur demande de nullité du congé en date du

25 février 2009 et les débouter en conséquence de leur demande de nullité de l'acte notarié de résiliation de bail en date du 11 mars 2010

- en tout état de cause, confirmer le jugement en ce qu'il a rejeté l'ensemble des demandes dirigées contre elle et, y ajoutant, dire et juger qu'elle n'a commis aucune faute, qu'il n'existe aucun lien causal entre le manquement qui lui est reproché et le préjudice dont il est poursuivi l'indemnisation et que le préjudice revendiqué par les appelants n'est ni né, ni actuel, ni certain, débouter le comité d'établissement FerroPem de PIERREFITTE-NESTALAS et l'Amicale Socioculturelle de PEM MERIGNAC de leurs plus amples demandes et débouter l'ensemble des parties de leurs demandes, notamment subsidiaires, dirigées à son encontre

- réformant le jugement, condamner solidairement le comité d'établissement FerroPem de PIERREFITTE-NESTALAS et l'Amicale Socioculturelle de PEM MERIGNAC à lui régler les sommes de 3 000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et de 2 000 euros par application de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens de première instance et d'appel.

Elle explique que le comité d'établissement FerroPem de PIERREFITTE-NESTALAS n'a pas qualité à agir car, s'il n'est pas contesté que la personnalité morale du comité d'établissement de MARIGNAC a pu subsister pour les besoins de la liquidation, la difficulté concerne la dévolution du droit d'agir qui appartenait à ce dernier dans la mesure où l'analyse du procès-verbal de la réunion du 22 juin 2012 présidée par l'inspectrice du travail révèle que la dévolution consentie concernait uniquement les biens, et non le droit d'agir, où les anciens membres du comité d'établissement de MARIGNAC, dont les mandats avaient pris fin avant la tenue de la réunion, n'avaient aucun pouvoir pour voter quoi que ce soit pour le compte du comité, pas même la dévolution de ses biens, et où les demandes dirigées contre elle excèdent manifestement les limites du mandat donné au comité d'établissement de PIERREFITTE-NESTALAS exclusivement à l'effet d'intenter une action en justice contre la SAS FerroPem notamment pour récupérer le bail emphytéotique.

Elle note que l'association Amicale socioculturelle de PEM MARIGNAC n'a pas plus qualité à agir, la question n'étant pas celle de son intérêt à agir, car, bien qu'autorisée par l'emphytéote à domicilier son siège social dans les lieux loués, elle n'est titulaire d'aucun droit sur l'immeuble et n'est pas recevable à solliciter quoi que ce soit au titre d'un bail auquel elle n'est pas et n'a jamais été partie.

Elle maintient que la nullité pour absence de cause, qui est une nullité relative en ce qu'elle sanctionne la violation d'une règle n'ayant vocation qu'à protéger des intérêts personnels, devait être soulevée dans le délai de cinq ans prévu par l'article 1304 du code civil, de sorte que la demande en nullité des deux clauses est prescrite, qu'à supposer que la clause résolutoire soit entachée d'une nullité absolue, ce qui n'est pas le cas puisqu'elle ne porte pas atteinte au statut du bail emphytéotique, toute demande à ce titre n'en serait pas moins prescrite car, en vertu des dispositions transitoires de la loi du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription qui a réduit le délai pour agir à 5 ans, les demandeurs avaient jusqu'au 19 juin 2013 pour demander la nullité de cette clause, ce qu'ils n'ont fait pour la première fois que dans leurs conclusions de juin 2014, et que la demande de nullité du congé notifié le 25 février 2009 est également prescrite depuis le 25 février 2014 en application de cette loi, de sorte que la demande en nullité de l'acte de résiliation du 11 mars 2010 ne peut prospérer, la résiliation du bail étant intervenue selon les modalités prévues par la clause résolutoire qui, du fait

de la prescription, ne peut être regardée comme illégale.

Rappelant que l'action en responsabilité diligentée à son encontre suppose la preuve d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité entre la faute et le préjudice, elle affirme que le notaire n'a pas commis de faute en considérant que le bail était effectivement résilié par le jeu de la clause résolutoire de plein droit car aucun paiement n'est intervenu suite à la sommation de payer visant cette clause, délivrée à l'initiative du bailleur, et si l'acte du 11 mars 2010 vise par erreur un commandement de payer du 25 février 2009 au lieu du congé donné à cette date, cette erreur est sans conséquence, le congé étant relaté dans la suite de l'acte auquel il est annexé, que le congé a été valablement signifié à M. Bernard MATHIEU qui a déclaré être habilité à recevoir l'acte en qualité de président du comité d'établissement, qualité que lui reconnaissent les appelants, et qui était à cette date le seul éventuel représentant du comité d'établissement que les anciens élus n'avaient plus la capacité de représenter et qu'en tout état de cause, le notaire n'avait pas à rechercher si la procédure de résiliation mise en oeuvre, à laquelle il n'avait pas participé, n'était pas entachée d'irrégularités et pouvait parfaitement s'en tenir aux éléments portés à sa connaissance, indemnes de toute anomalie apparente.

Elle approuve le tribunal d'avoir jugé que la question de la régularité de la résiliation est sans objet du fait que le bail, dépourvu de cause, s'est trouvé résilié de plein droit à l'ouverture de la liquidation judiciaire de la SAS TMF le 29 avril 2009, les locaux loués n'étant plus alors occupés et affectés aux oeuvres sociales du comité d'établissement, dès lors que, selon les appelants eux-mêmes dans leurs dernières conclusions de première instance, la seule activité persistant sur le site consistait en la démolition de l'usine et que, à supposer qu'une activité industrielle de recyclage de déchets ait été maintenue quelque temps après la cession du fonds à la société ALMAMET GmbH, il n'en demeure pas moins que les locaux dont les clés avaient été restituées à la SAS FerroPem au terme du mandat des membres du comité d'établissement le 20 mai 2007, ce en dehors de toute voie de fait justifiée, n'ont plus été occupés depuis, y compris par l'Amicale Socioculturelle de PEM MARIIGNAC, ce que confirment les constats d'huissier des 24 septembre 2007 et 7 janvier 2008, de sorte que la condition particulière d'affectation des locaux loués à l'usage exclusif des oeuvres sociales du comité n'était plus respectée.

Elle réfute tout lien causal entre le manquement reproché au notaire et le préjudice allégué au motif que l'acte de résiliation notarié, quand bien même il résulterait d'une erreur du notaire, a été sans incidence sur la résiliation du bail qu'il s'est borné à constater et qui est intervenue de plein droit à l'expiration du délai prévu au commandement de payer.

Sur le préjudice revendiqué par les appelants, elle relève que le comité d'établissement de PIERREFITTE-NESTALAS n'a aucune qualité pour présenter une demande pour le compte de l'ancien comité d'établissement de MARIIGNAC, faute de mandat reçu à cet effet, qu'il n'a pu subir de préjudice de jouissance personnel avant le 10 août 2012, date à laquelle il a accepté la dévolution, à la supposer valable, que le mandat *ad litem* du même jour est limité à l'introduction d'une action en récupération des biens dévolus et ne s'applique pas à l'indemnisation d'une privation de jouissance, au demeurant non justifiée ni explicitée dans son quantum, et qu'en l'état du transfert de propriété non contesté, de l'impossibilité pour le comité d'établissement de PIERREFITTE-NESTALAS d'affecter les locaux à l'usage prévu au bail et du périmètre de la dévolution qui concerne exclusivement les biens dont disposait le comité d'établissement de MARIIGNAC, mais sans doute pas un droit réel et certainement pas un droit d'usage, le préjudice de

jouissance allégué est, en toute hypothèse, inexistant.

Sur le préjudice revendiqué par la communauté de communes du canton de SAINT-BEAT, elle se prévaut de l'absence de tout justificatif de la réalité des travaux et autres frais prétendument exposés, de la contradiction existant entre la demande de revalorisation du loyer fondée sur les travaux réalisés et celle de remboursement des travaux et honoraires de maîtrise d'oeuvre et du fait que ces frais ayant pour contrepartie l'amélioration d'un immeuble dont celle-ci demeure propriétaire ne constituent pas un préjudice indemnisable.

Sur les recours en garantie, elle souligne que les restitutions réciproques consécutives à l'annulation de l'acte de résiliation du bail ne constituent pas davantage un préjudice que le notaire peut être tenu de réparer, que le comité d'établissement, qui abandonne sa demande de restitution du mobilier, ne peut réclamer une somme de 100 000 euros en dédommagement du matériel revendiqué faute de justifier de l'impossibilité de récupérer celui-ci qui serait à ses dires stocké pour partie dans un container, comme de son évaluation, et faute d'avoir déféré à la mise en demeure de le reprendre que lui a adressée la communauté de communes du canton de SAINT-BEAT le 15 mai 2013, qu'elle ne saurait être tenue, fût-ce dans le cadre d'une action en garantie, des conséquences d'actes de vandalisme commis sur la bibliothèque avant son intervention et dénués de tout lien de causalité avec les manquements qui lui sont reprochés, ce d'autant que le notaire n'a pas disposé personnellement des biens qui étaient alors placés sous la garde de l'acquéreur, que la preuve du préjudice matériel allégué n'est donc rapportée par le comité d'établissement ni dans son existence, ni dans son quantum, qu'il en va de même du préjudice de jouissance dont l'évaluation fantaisiste ne repose sur aucun élément et qu'elle n'a pas à garantir la communauté de communes d'une obligation personnelle assortie d'une astreinte visant à laisser aux demandeurs l'usage exclusif du bâtiment litigieux.

Enfin, elle tient l'action diligentée à son encontre pour abusive dès lors qu'aucune des difficultés évoquées dans les relations entre la SAS FerroPem et les anciens membres du comité d'établissement d'un site qui n'existe plus ne concerne le notaire.

## **MOTIFS DE LA DÉCISION**

### **Sur les fins de non-recevoir**

- **opposées spécifiquement au comité d'établissement**

Les fins de non-recevoir concernées, toutes tirées du défaut de qualité à agir, reposent sur l'absence de publication au service de la publicité foncière d'un acte authentique constatant la dévolution des biens du comité d'établissement de MARGNAC au profit du comité d'établissement de PIERREFITTE-NESTALAS, sur l'irrégularité de cette dévolution votée postérieurement à l'expiration des mandats électifs des membres du comité d'établissement dissout ayant conservé sa personnalité morale pour les seuls besoins de sa liquidation, sur son objet limité aux biens, hors droit d'agir ou droit personnel d'usage, du comité d'établissement dissout et sur l'absence de mandat d'ester en justice conféré au comité d'établissement bénéficiaire de la dévolution pour demander la nullité de clauses du bail ou pour agir contre la commune acquéreur de l'immeuble donné à bail et contre la SCP dont était membre le notaire rédacteur de l'acte authentique relatif à



la résiliation du bail.

Il ressort des articles L2327-15 à -19 anciens du code du travail, dans leur rédaction applicable en la cause, que les comités d'établissement ont les mêmes attributions que les comités d'entreprise dans la limite des pouvoirs confiés aux chefs de ces établissements, qu'ils assurent et contrôlent la gestion de toutes les activités sociales et culturelles, qu'ils sont dotés de la personnalité civile et que leur composition et leur fonctionnement sont identiques à ceux des comités d'entreprise.

L'article R2323-39 ancien du même code précise qu'en cas de cessation définitive de l'activité de l'entreprise, le comité décide de l'affectation des biens dont il dispose, que la liquidation est opérée par ses soins, sous la surveillance du directeur régional des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi, que la dévolution du solde des biens est réalisée au crédit, soit d'un autre comité d'entreprise ou interentreprises, notamment dans le cas où la majorité des salariés est destinée à être intégrée dans le cadre de ces entreprises, soit d'institutions sociales d'intérêt général dont la désignation est, autant que possible, conforme aux vœux exprimés par les salariés intéressés, et que les biens ne peuvent être répartis entre les salariés ou les membres du comité.

Comme indiqué, au visa de ce texte, dans le procès-verbal de la réunion du 22 juin 2012 convoquée et présidée par Mme Jeannine BECHACQ, inspectrice du travail, aux lieu et place de l'employeur défaillant en application des articles L2325-14 et L2325-15 du code du travail sur l'ordre du jour suivant "*dévolution des biens du Comité d'Etablissement de MARIGNAC dont le bail emphytéotique*", ce comité d'établissement a conservé sa personnalité juridique jusqu'à la liquidation de son patrimoine.

La SAS FerroPem, la commune de MARIGNAC et la SCP GELY LEBREUX MATHIEU GONCALVEZ ne sont pas fondées à contester dans le cadre de l'actuelle instance la régularité de cette réunion à laquelle ont été convoqués les derniers membres élus du comité d'établissement dont les mandats avaient expiré à leur terme du 20 mai 2007 dès lors qu'aucune action en ce sens n'a été introduite contre l'autorité administrative qui a procédé aux convocations litigieuses et qu'en tout état de cause, en l'état de l'impossibilité, non seulement de proroger *a posteriori* et sans l'accord unanime des partenaires sociaux les mandats électifs expirés, ce dont conviennent les parties, mais aussi d'organiser de nouvelles élections pour pourvoir à leur renouvellement puisque, dès avant la fermeture du site de MARIGNAC et la cessation définitive d'activité de la filiale française de la société ALMAMET GmbH, intervenues dans des conditions non précisées ni justifiées par les parties, l'ensemble du personnel repris par celle-ci dans le cadre de la cession totale à son profit de l'entreprise TMF en redressement judiciaire ne représentait plus que 15 postes comme précisé au jugement du tribunal de commerce du 2 mars 2009 ordonnant cette cession, seuls les derniers membres élus du comité d'établissement de MARIGNAC étaient habilités à participer au vote sur la dévolution de ses biens qui sont, pour l'essentiel, ceux des activités sociales et culturelles pour la gestion desquelles l'employeur ou toute autre personne le substituant dans la présidence du comité n'a aucun droit de vote.

La dévolution des biens doit donc être tenue pour valablement votée lors de cette réunion.

Une telle dévolution censée achever les opérations de liquidation du patrimoine du comité d'établissement dissout concerne tous les biens composant l'actif restant de celui-ci, après règlement de toutes les dettes et

récupération de toutes les créances, y compris les éventuelles créances de dotations patronales.

Ces biens ont été listés et évalués comme suit au procès-verbal de la réunion du 22 juin 2012 :

"- Bail emphytéotique : bâtiment local du C.E. (Lettre des Domaines d'estimation et du CRIDON pour information).

- Bibliothèque :	45.500 euros
- Agencement, étagères :	5.000 euros
- Kitchenette : 2 frigos, vaisselle, cafetière, four micro-onde...	1.000 euros
- Télévision : grand écran, rétroprojecteur, vidéo, sono, ampli extérieur et intérieur	5.000 euros
- Mobilier : 100 chaises, 20 tables, 3 armoires, 2 bureaux...	10.000 euros
- Bureaux des secrétaires syndicaux (FO, CFDT, CGT)	3.000 euros
- Labo photo complet :	3.000 euros
- Les archives déposées dans le bureau de la conciergerie avec le matériel informatique :	5.000 euros
- Distributeur de boisson :	4.500 euros
	<hr/>
	82.000 euros
- La dotation de fonctionnement due au C.E. (à déterminer par la justice)."	

La dévolution au profit du comité d'établissement FerroPem de PIERREFITTE-NESTALAS, objet de la résolution n°1 adoptée lors de cette réunion et acceptée le 10 août 2012 par son bénéficiaire, a concerné tous ces biens, y compris le bail de l'immeuble du 2 rue des Usines à MARGNAC dont la nature emphytéotique, expressément mentionnée dans l'acte du 16 mai 1990, confère au preneur un droit réel en vertu de l'article L451-1 du code rural et de la pêche maritime, sans préjuger à ce stade du bien-fondé de cette qualification qui n'est qu'une condition du succès de l'action du comité d'établissement bénéficiaire de la dévolution, et non de sa recevabilité.

Si, en application des dispositions combinées des articles 710-1 du code civil et 28 1° a) du décret 52-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, la transmission de ce droit réel immobilier aurait dû être constatée dans un acte authentique publié au service de la publicité foncière, le défaut de publication d'un tel acte, dont la sanction réside selon l'article 30 1. du même décret en son inopposabilité aux tiers ayant, sur le même immeuble, acquis du bailleur des droits concurrents en vertu d'actes publiés, n'affecte pas la qualité à agir du bénéficiaire de la dévolution.

Certes, le comité d'établissement de MARGNAC ne pouvait, au-delà de la dévolution qui était le seul objet de la réunion du 22 juin 2012, donner mandat d'agir en justice aux termes des résolutions n°2 et 3 qui précisent que "le Comité d'Etablissement de PIERREFITTE-NESTALAS intentera une action en justice contre la Société FERROPEM [...] pour récupérer les biens

*et notamment le bail emphytéotique, résilié frauduleusement" et que "la procédure permettra de restituer tous les biens du Comité d'Etablissement de MARIGNAC et à défaut d'aboutir à un dédommagement des actifs" de ce dernier puisque sa personnalité morale ne subsistait que pour les besoins de la liquidation de son patrimoine.*

Toutefois, les actions accompagnant en tant qu'accessoires les biens dévolus, telles que les actions en revendication de ces biens ou en réparation des dommages qui leur ont été causés ont, en l'absence de résolution contraire, été transmises avec ceux-ci par l'effet de la dévolution au comité d'établissement FerroPem de PIERREFITTE-NESTALAS qui a donc qualité à les exercer indépendamment du mandat susvisé seul critiqué.

En conséquence, le jugement dont appel sera confirmé par substitution de motifs en ce qu'il a retenu la qualité pour agir du comité d'établissement FerroPem de PIERREFITTE-NESTALAS.

- opposées spécifiquement à l'association

Les fins de non-recevoir concernées, tirées du défaut de qualité à agir plus que du défaut d'intérêt à agir, ont trait à l'inexistence et/ou l'absence d'activité de l'association Amicale Socioculturelle de PEM MARIGNAC et à l'absence de droit opposable aux tiers détenu par celle-ci sur l'immeuble donné à bail au comité d'établissement.

Or cette association, initialement déclarée à la sous-préfecture de SAINT-GAUDENS le 19 juin 1996 sous le titre Amicale des Ouvriers de PEM MARIGNAC, a, par suite des modifications déclarées le 5 mars 2004 et publiées au Journal Officiel du 27 du même mois, pris son titre actuel et transféré son siège social dans le local du comité d'établissement, route des Usines à MARIGNAC.

Au vu de ses statuts modifiés le 30 mars 2012 et déclarés le 24 avril suivant, elle a pour but *"la création et le soutien d'activités socioculturelles et sportives, de même que toutes actions de soutien moral, matériel et juridique des salariés et anciens salariés de P.E.M. MARIGNAC"* et se compose des *"salariés et ex-salariés de P.E.M"* auxquels peuvent s'ajouter des *"personnes extérieures à la Société sur proposition des membres du bureau"*.

Elle n'a pas à justifier plus avant de son existence ni de la réalité de son activité au stade de la recevabilité de son action en justice qui vise pour l'essentiel à appuyer les prétentions du comité d'établissement FerroPem de PIERREFITTE-NESTALAS et ne tend plus à titre personnel qu'à obtenir sa réintégration sous astreinte avec ce dernier dans leur usage exclusif des locaux, fins auxquelles son président a été autorisé à ester en justice en son nom par son conseil d'administration le 17 août 2012, ce qui n'est pas contesté.

A l'appui de cette action, elle se prévaut et justifie de l'autorisation reçue le 24 février 2004 du comité d'établissement de PEM MARIGNAC de fixer son siège dans le local objet du bail emphytéotique conclu le 16 mai 1990 entre ce dernier et la SA PEM, ce qui suffit à établir sa qualité à agir, l'étendue du droit invoqué et son opposabilité, ou non, aux tiers étant des questions de fond étrangères à la recevabilité de l'action.

Le jugement sera donc également confirmé en ce qu'il a retenu la qualité pour agir de l'association Amicale Socioculturelle de PEM MARIGNAC.

- tirées de la prescription

D'une part, la nullité des clauses du bail du 16 mai 1990 relatives à l'affectation des locaux loués à l'usage exclusif des oeuvres sociales du comité d'établissement preneur et à la résiliation de plein droit du bail en cas d'inexécution de ses conditions par le preneur s'analyse en une nullité relative en ce qu'elle sanctionne la violation des seules dispositions de l'article L451-1 du code rural et de la pêche maritime prévoyant que le bail emphytéotique de biens immeubles confère au preneur un droit réel susceptible d'hypothèque qui peut être cédé et saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière, dispositions auxquelles les parties à un bail emphytéotique ne peuvent, certes, déroger par des conventions contraires, mais qui sont édictées pour protéger un intérêt particulier, à l'exclusion de celles de l'article L2327-16 ancien du code du travail prévoyant que les comités d'établissement assurent et contrôlent la gestion de toutes les activités sociales et culturelles, dispositions définissant la mission d'intérêt général assurée par les comités d'établissement auxquelles les clauses litigieuses ne portent pas atteinte en elles-mêmes, l'ancien terme d'oeuvres sociales employé dans le bail étant équivalent au terme actuel d'activités sociales et culturelles.

La demande d'annulation de ces clauses, présentée pour la première fois dans les conclusions récapitulatives des demandeurs du 30 mai 2014 alors que leur assignation introductive d'instance tendait à l'annulation du bail et à sa disqualification en location de droit commun du fait de la présence de ces clauses incompatibles avec la qualification de bail emphytéotique, a donc été, à bon droit, considérée comme prescrite par application de l'article 1304 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance 2016-131 du 10 février 2016 et applicable en la cause, qui disposait en son alinéa 1<sup>er</sup> que, dans tous les cas où l'action en nullité ou en rescision d'une convention n'est pas limitée à un moindre temps par une loi particulière, cette action dure cinq ans, ce délai ayant commencé à courir à compter du jour où l'acte irrégulier a été passé.

Toutefois, seule la demande de nullité est irrecevable comme prescrite, et non la demande tendant à déclarer ces clauses non écrites, c'est-à-dire inexistantes, car incompatibles avec la qualification de bail emphytéotique expressément retenue par les parties signataires de l'acte du 16 mai 1990.

D'autre part, contrairement à ce que considère la SCP GELY LEBREUX MATHIEU GONCALVEZ, les appelants ne sollicitent pas aux termes du dispositif de leurs conclusions la nullité du congé notifié le 25 février 2009, mais seulement la nullité de l'acte de résiliation de bail du 11 mars 2010 pour procédure de résiliation irrégulière.

Or la nullité de la clause de résiliation de plein droit et la nullité du congé ne constituent pas des préalables nécessaires à la nullité de l'acte de résiliation qu'ils ont demandée à partir de leurs conclusions susvisées du 30 mai 2014, soit avant l'expiration du délai de la nouvelle prescription quinquennale de droit commun de l'article 2224 du code civil issu de la loi 2008-561 du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription, de sorte que tout moyen tiré de la prescription est inopérant à cet égard.

## **Au fond, sur la qualification et le sort du bail**

La clause du "bail emphytéotique" du 16 mai 1990 stipulant, sous l'article relatif à la redevance, que "à défaut d'inexécution d'une seule des conditions ci-des (sic) ou de détériorations graves commises sur les immeubles loués, le présent bail sera résilié, si bon semble au bailleur qui sera tenu seulement de faire constater le retard ou l'inexécution de la condition en souffrance ou les détériorations graves, par exploit contenant en même temps congé pour le quinze Mai qui suivra, pourvu qu'il y ait au moins trois mois entre cette date et le jour de la mise en demeure" est radicalement inconciliable avec celle, dénuée de toute ambiguïté, stipulant que "le présent bail est un bail emphytéotique qui, conformément à la Loi, confère au preneur un droit réel sur les immeubles loués (art. L.451-1 du Code Rural). Sous réserve des dérogations autorisées qui peuvent résulter des conditions qui précèdent, les parties entendent placer leurs conventions sous le régime institué par les articles L.451-1 à L.451-13 du Code Rural relatifs au bail emphytéotique" en ce qu'elle donne au droit de jouissance du preneur un caractère précaire incompatible avec la constitution d'un droit réel susceptible d'hypothèque qui est de l'essence même du bail emphytéotique, alors même que cette clause résolutoire manque de clarté et de précision sur les obligations dont l'inexécution peut justifier la mise en oeuvre et sur les modalités de sa mise en oeuvre.

Il y a lieu de faire prévaloir la commune intention des parties qui a été incontestablement de conclure un bail emphytéotique régi par les articles L451-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime, ce que ne contestent ni la SAS FerroPem, bailleuse, ni la SCP notariale à laquelle appartenait Me Jean-Louis FOUCHET, rédacteur de l'acte, compte tenu de la qualification de bail emphytéotique mentionnée expressément en tête de l'acte puis dans son objet et dans la seconde clause susvisée, de la forme authentique du bail et de sa publication au bureau des hypothèques de SAINT-GAUDENS, de sa durée de 99 années, de l'engagement du preneur à réaliser des constructions et améliorations transmises en fin de bail au bailleur sans indemnité, de sa faculté de céder son droit au bail et de sous-louer sans l'accord du bailleur et de la modicité de la redevance annuelle fixée à 1 franc (0,15 euro) symbolique sans indexation.

La clause résolutoire sera, dès lors, réputée non écrite et sans effet.

Quant à la condition particulière selon laquelle "les biens et les locaux présentement loués devront être réservés à l'usage exclusif des Oeuvres sociales du Comité d'Etablissement de l'Usine "PECHINEY ELECTROMÉTALLURGIE" de Marignac", elle n'induit pas de limitation de l'usage des lieux loués incompatible avec la qualification de bail emphytéotique à l'égard du comité d'établissement de MARIGNAC, preneur d'origine, dont elle rejoint la mission légale de gestion des activités sociales et culturelles, et ne saurait être interprétée isolément comme interdisant au comité d'établissement de PEYREFITTE-NESTALAS auquel le droit au bail a été transmis sur le fondement de l'article R2323-39 ancien du même code, ou à tout autre comité d'établissement qui viendrait à lui succéder en application des dispositions du même code, d'affecter les lieux loués à sa propre mission de gestion des activités sociales et culturelles.

Par ailleurs, contrairement à ce qu'a décidé le premier juge, la cessation définitive de l'activité de l'usine de MARIGNAC, qui n'est pas devenue

effective avec la liquidation judiciaire de la Sas TMF dont l'entreprise a été avant le prononcé de cette liquidation intégralement cédée au groupe allemand ALMAMET et qui n'interdit pas en soi la poursuite dans l'immeuble donné à bail d'une mission de gestion des activités sociales et culturelles par le comité d'établissement bénéficiaire de la dévolution des biens du comité d'établissement dissout, n'est pas de nature à priver le bail emphytéotique de sa cause et à entraîner sa résiliation de plein droit qui, au demeurant, ne constitue pas la sanction adéquate de la disparition de la cause d'un contrat, laquelle réside en la caducité comme le confirme le nouvel article 1186 du code civil issu de l'ordonnance 2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations.

Le bail emphytéotique restait donc en vigueur lorsque la SAS FerroPem a, par le "congé" signifié par huissier le 25 février 2009 pour le 15 mai suivant, indiqué y mettre fin unilatéralement en dehors de toute intervention judiciaire, ce en application de la clause résolutoire réputée non écrite et sans effet, de sorte que l'acte authentique du 11 mars 2010 dans lequel elle a déclaré se prévaloir de cette résiliation de plein droit ne peut qu'être annulé.

Toutefois, l'acte authentique de vente de l'immeuble à la commune de MARIGNAC en date du 11 mars 2010, qui est opposable aux tiers pour avoir été régulièrement publié à la conservation des hypothèques de SAINT-GAUDENS le 26 avril 2010 volume 2010 P n°1392 et le 5 mai 2010 (acte rectificatif du 29 avril 2010) volume 2010 P n°1486 et dont la nullité n'est pas plus que celle de l'acte authentique de revente de l'immeuble à la communauté de communes du canton de SAINT-BEAT en date du 5 février 2011 recherchée par le comité d'établissement FerroPem de PIERREFITTE-NESTALAS, fait obstacle à la réintégration dans les lieux de ce dernier et de l'association Amicale Socioculturelle de PEM MARIGNAC que son prédécesseur avait autorisé à y fixer son siège.

L'irrégularité de la résiliation du bail emphytéotique ne peut donc se résoudre qu'en dommages et intérêts à la charge de la SAS FerroPem qui a procédé à cette résiliation.

Le préjudice indemnisable du comité d'établissement de PIERREFITTE-NESTALAS comprend :

1. la privation de jouissance de l'immeuble donné à bail

Elle doit être prise en compte jusqu'au prononcé du présent arrêt mais seulement à compter du 22 juin 2012, date à laquelle le comité d'établissement de PIERREFITTE-NESTALAS a bénéficié de la dévolution des biens du comité d'établissement de MARIGNAC, car ce dernier n'a pu lui transmettre son droit personnel à indemnisation d'un tel préjudice sur la période antérieure pendant laquelle il était dans l'incapacité, du fait de l'expiration des mandats électifs de ses membres, d'assurer la gestion des activités sociales et culturelles auxquelles l'immeuble était dédié.

Compte tenu de la nature et de l'affectation du bien, cette privation de jouissance peut être estimée à 1 000 euros par an, soit la somme de 7 500 euros.

2. la perte des biens mobiliers contenus dans l'immeuble donné à bail

La possession de ces biens par le comité d'établissement de MARGNAC suffit à établir leur propriété.

Listés au procès-verbal de la réunion du 22 juin 2012 ci-dessus reproduit et dévolus au comité d'établissement de PIERREFITTE-NESTALAS, ils se trouvaient pour la plupart encore dans l'immeuble lors du constat d'huissier du 15 du même mois dressé à la requête de la communauté de communes du canton de SAINT-BEAT avant le démarrage des travaux.

Ce constat signale, en effet, la présence de deux paraboles et d'une antenne râteau sur le toit, du distributeur de boissons dans le hall d'entrée, de l'ancienne bibliothèque au sous-sol avec ses éléments d'étagères et un "grand nombre" de livres "ordinaires" (estimé par l'huissier entre 1 400 et 1 700 volumes à partir de sondages) placés en cartons et cageots sous l'escalier, d'éléments de cuisine (hotte aspirante et 2 frigos) et de matériel audiovisuel (ampli, récepteur TV, baffles, projecteur et écran) dans la salle de réunion au rez-de-chaussée et de produits périmés de l'ancien labo photos à l'étage, ainsi que de 19 tables, 65 chaises, 1 bahut métallique, 1 bureau et 2 armoires métalliques et d'objets divers (extincteurs, convecteurs, distributeur de papier, copieur, téléphone...), mais pas du reste des livres estimés par Mme Odile SANZ épouse CHARPENTIER, responsable bénévole de la bibliothèque pendant 20 ans, entre 5 400 et 5 500 volumes de diverses catégories (romans, BD, encyclopédies, histoire, psychologie, loisirs, policier, sciences, jeunesse) à partir des données enregistrées sur son ordinateur, ni du petit matériel électroménager de la kitchenette (vaisselle, cafetière et four à micro-ondes), ni des archives et du matériel informatique, ni du panneau d'affichage extérieur omis de la liste mais mentionné au constat d'huissier du 24 septembre 2007, visible à son emplacement derrière la clôture sur une photographie d'août 2011 et à terre, brisé, sur une photographie postérieure.

Hormis les meubles meublants décrits comme en assez bon état dans le constat du 15 juin 2012, les meubles restants ont manifestement pâti d'avoir été laissés sans soin et l'offre de restitution de la communauté de communes du canton de SAINT-BEAT qui a, en cours d'instance, demandé au comité d'établissement de PIERREFITTE-NESTALAS le 15 mai 2013 de vider les lieux de tous objets lui appartenant dans un délai de 8 jours, puis annoncé le 27 du même mois l'enlèvement sous contrôle d'huissier des objets non retirés, n'est assortie d'aucune précision ni preuve quant aux conditions dans lesquelles les biens ont été remisés par la suite, ce qui ne permet pas de la tenir pour satisfaisante, alors que les appelants évoquent dans un courrier de leur conseil du 23 mars 2017 demeuré sans réponse un déménagement effectué par des employés de la communauté de communes en septembre 2014 à la décharge de SAINT-BEAT, l'utilisation par celle-ci d'une partie des biens se trouvant toujours dans l'ancien local du comité d'établissement lors de la visite réalisée ensemble le 21 janvier 2017, et non dans le container qu'ils ne souhaitent ouvrir en sa présence qu'après communication du constat d'huissier dressé lors de ce déménagement, constat qui n'a jamais été versé aux débats, et la détérioration lors des travaux d'autres biens tels que l'écran de projection, les paraboles, la plaque commémorative, le panneau d'affichage, les convecteurs.

Si la SAS FerroPem ne peut être tenue pour responsable ni du changement des serrures opéré en 2007, soit deux ans avant la résiliation unilatérale

fautive du bail, à l'initiative de la direction de la SAS TMF comme déclaré par l'association Amicale Socioculturelle de PEM MARIGNAC et/ou par les anciens membres du comité d'établissement de MARIGNAC aux huissiers venus à leur demande constater ce changement les 24 septembre 2007 et 7 janvier 2008, ce en dehors de toute preuve de ce que le bailleur ait participé à ce fait d'entrave ou même seulement été alerté par l'emphytéote et invité à y mettre fin, ni des actes de vandalisme et de dilapidation des plus beaux livres de la bibliothèque commis quelques jours après ce changement comme indiqué dans leurs conclusions d'appelants, elle engage sa responsabilité pour avoir négligé de sauvegarder les biens mobiliers de l'emphytéote encore présents dans l'immeuble lorsqu'elle en a transféré la propriété et la jouissance à la commune de MARIGNAC le 11 mars 2010 suite au constat le même jour de la résiliation du bail.

Compte tenu de l'état d'usage d'une partie des biens mais aussi de la valeur symbolique forte d'éléments tels que les archives constituant la mémoire du comité d'établissement, la perte indemnifiable sera estimée à 40 000 euros.

### 3. l'éviction du droit réel

Il s'agit d'indemniser le comité d'établissement FerroPem de PIERREFITTE-NESTALAS pour la perte du droit réel dont il se trouve évincé, sans possibilité désormais de réintégrer les lieux.

En considération du retentissement de cette éviction dans les activités sociales et culturelles gérées par ce comité d'établissement, des conditions et de la durée du bail emphytéotique, sans certitude sur le fait qu'il se serait poursuivi jusqu'à son terme contractuel du 15 mai 2089, une indemnité globale, et non pas annuelle, de 40 000 euros apparaît justifiée.

La SAS FerroPem sera condamnée au paiement de ces sommes.

En l'absence de réintégration de l'emphytéote dans les lieux, il n'y a pas lieu de statuer sur les demandes subsidiaires formulées par la communauté de communes Pyrénées Haut Garonnaises en cas d'éviction de sa part de l'immeuble dont elle est l'actuelle propriétaire.

### **Sur la responsabilité**

Sur le fondement de l'article 1382 ancien (devenu 1240) du code civil, il appartient au demandeur de rapporter la preuve d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité entre la faute et le préjudice.

#### • Sur la responsabilité des acquéreurs successifs de l'immeuble

Aucune participation frauduleuse à la résiliation du bail n'est caractérisée à l'encontre de la commune de MARIGNAC dont l'acte d'acquisition du 11 mars 2010 ne fait nullement référence à la résiliation du bail emphytéotique, laquelle n'est pas davantage évoquée dans la délibération de son conseil municipal du 2 novembre 2009 autorisant le maire à signer l'acte, et indique qu'elle aura la jouissance à compter de cette date, par la prise de possession réelle, de l'immeuble vendu qui est entièrement libre de location ou occupation, ni à l'encontre de la communauté de communes du canton de SAINT-BEAT qui, tenant ses droits de la précédente, n'a acquis l'immeuble



dans les mêmes conditions que le 5 février 2011 en vertu d'une délibération de son conseil communautaire du 13 octobre 2010.

Si Mme Joséphine NAVARRO épouse MEDAN atteste avoir vu en octobre 2007 "une élue et un employé de la mairie de Marignac débarrasser la bibliothèque du local du CE", cet unique témoignage est insuffisant à imputer la dilapidation des livres de la bibliothèque, et *a fortiori* celle d'autres biens mobiliers, à faute de la commune de MARIGNAC, d'autant que le local se trouvait alors sous la garde de fait de la SAS TMF qui en avait fait changer les serrures.

Le comité d'établissement FerroPem de PIERREFITTE-NESTALAS ne peut, dès lors, qu'être débouté de son action en responsabilité engagée contre la commune de MARIGNAC et contre la communauté de communes Pyrénées Haut Garonnaises venue aux droits de la communauté de communes du canton de SAINT-BEAT, ce qui rend sans objet les recours subsidiaires en garantie formés par celles-ci chacune contre son propre vendeur et toutes deux contre la SCP de notaires GELY FILS LEBREUX actuellement dénommée GELY LEBREUX MATHIEU GONCALVEZ.

• Sur la responsabilité du notaire

Si l'existence d'un concert frauduleux de Me Thierry GELY, notaire rédacteur de l'acte authentique du 11 mars 2010, avec la SAS FerroPem dans le cadre de la résiliation du bail emphytéotique n'est pas démontrée, il n'en reste pas moins que ce notaire, tenu d'un devoir de conseil absolu, a manqué à son obligation de veiller à l'efficacité de cet acte atteint de nullité du fait de l'anomalie apparente liée au caractère inconciliable de la clause résolutoire en application de laquelle il a été établi avec la nature emphytéotique expressément énoncée du bail du 16 mai 1990 rédigé par la même étude notariale et que cette faute a permis de réaliser l'éviction de l'emphytéote en constatant dans un acte authentique la résiliation du bail avant la revente de l'immeuble présenté comme libre de toute location ou occupation.

La SCP Thierry GELY, Isabelle LEVREUX et Marion MATHIEU GONCALVEZ de JESUS dénommée précédemment SCP Thierry GELY, Olivier FIS et Isabelle LEVREUX et antérieurement SCP Michel Fargues, Thierry GELY et Olivier FIS engage donc sa responsabilité envers le comité d'établissement FerroPem de PIERREFITTE-NESTALAS et doit être condamnée *in solidum* avec la SAS FerroPem au paiement de la somme de 40 000 euros en réparation du préjudice résultant de cette éviction.

**Sur les demandes annexes**

Compte tenu de ce qui précède, l'action engagée ne revêt aucun caractère abusif à l'égard de la SCP Thierry GELY, Isabelle LEVREUX et Marion MATHIEU GONCALVEZ de JESUS qui ne peut qu'être déboutée de sa demande de dommages et intérêts à ce titre.

Parties perdantes, la SAS FerroPem et la SCP Thierry GELY, Isabelle LEVREUX et Marion MATHIEU GONCALVEZ de JESUS supporteront *in solidum* les entiers dépens de première instance et d'appel, ainsi que, en considération de l'équité et de la situation respective des parties, une somme globale de 10 000 euros au titre des frais non compris dans les dépens