

**TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE MEAUX**

Juge de l'Exécution

N° RG 21/00687 - N° Portalis DB2Y-W-B7F-CCEJI

Minute n° 21/68

JUGEMENT du 08 AVRIL 2021

Par mise à disposition, le 08 avril 2021, au greffe du juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Meaux, a été rendu le présent jugement, par M. A. C-H, juge au tribunal judiciaire de Meaux, désigné par ordonnance du président de cette juridiction pour exercer les fonctions de juge de l'exécution, assisté de Mme S F, greffier, lors des débats et au prononcé de la décision ;

Dans l'instance N° RG 21/00687 - N° Portalis DB2Y-W-B7F-CCEJI

ENTRE :

DEMANDERESSE :

Société B.

représentée par Maître B-B, avocat au barreau de Meaux substituant Maître D J, avocat à ce même barreau ;

ET :

DEFENDEURS :

Monsieur L

non comparant, ni représenté ;

Madame T épouse L

non comparante, ni représentée ;

Après avoir entendu à l'audience publique du 25 mars 2021, l'avocat du demandeur en sa plaidoirie puis en avoir délibéré conformément à la loi en faisant préalablement connaître que la décision serait prononcée par mise à disposition au greffe à la date d'aujourd'hui, conformément aux dispositions de l'article 450 du code de procédure civile ;

* * * *

EXPOSÉ DU LITIGE

La société B. a construit, pour les époux L. (les époux L.), une maison individuelle au (adresse) (Seine-et-Marne), constituant le lot n°10 d'un lotissement, mais en implantant par erreur la maison à moins de 4 mètres de la limite séparative d'avec la propriété voisine (le lot n°9 du lotissement), alors que le permis de construire imposait cette distance.

Les époux L., qui avaient agi en référé expertise en 2017, ont finalement conclu avec la société B. et ses assureurs une transaction, le 6 octobre 2018, prévoyant qu'ils renonçaient à toute action à ce sujet, et qu'en échange, le constructeur leur cédait une partie du lot n° 9 selon une ligne permettant que leur maison se trouve à au moins 4 mètres de la (nouvelle) limite, prenant en charge avec ses assureurs le cout des démarches nécessaires.

Se plaignant de l'absence de diligences entreprises par les époux L. auprès d'un notaire afin de se voir céder (gracieusement) la bande de terrain concernée, la société B. a requis et obtenu, par ordonnance du tribunal judiciaire de Meaux le 28 décembre 2020, que soit donnée force exécutoire à la transaction du 6 octobre 2018.

Elle a ensuite assigné les époux L. en fixation d'une astreinte devant le présent tribunal, le 1^{er} février 2021.

À l'audience du 25 février 2021 à laquelle seule la demanderesse était présente, l'affaire a été renvoyée d'office au 25 mars 2021 afin d'ordonner la comparution personnelle des défendeurs. Mais ils ne se sont pas présentés.

À l'audience du 25 mars 2021 et dans son assignation soutenue oralement, la société B. maintient sa demande de « condamner les époux L. à régulariser devant notaire la rétrocession de la bande de terrain issue du lot n°9 - de façon à ce que le pignon de leur construction se trouve implanté à une distance perpendiculaire de 4ml de la nouvelle limite de propriété avec la parcelle du lot n°9 - sous astreinte de 150 euros par jour passé un délai d'un mois à compter de la signification du jugement », outre 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et les dépens.

Elle estime subir un préjudice en raison de cette inaction car, affirme-t-elle, elle a acquis le lot n°9 aux fins de régulariser la situation, et veut ensuite exploiter cette parcelle, ce qu'elle ne pourrait pas faire tant que la cession n'a pas été régularisée.

L'affaire a été mise en délibéré et le jugement rendu le 8 avril 2021.

MOTIFS

Fixation d'une astreinte

Condition préalable : obligation fixée par la décision rendue par un autre juge

En vertu de l'article L. 131-1 du code des procédures civiles d'exécution, le juge de l'exécution peut assortir d'une astreinte une décision rendue par un autre juge si les circonstances en font apparaître la nécessité.

Cette mesure, indépendante des dommages et intérêts, a uniquement un but comminatoire, pour contraindre le débiteur à s'exécuter. Elle dépend de la capacité de résistance du débiteur.

Le juge de l'exécution ne pouvant pas créer une obligation nouvelle, mais seulement assortir d'une astreinte l'obligation résultant de la décision rendue par un autre juge, ce qui inclut les transactions rendues exécutoires par ordonnance sur requête comme en l'espèce (voir par exemple Cass. 2^e Civ., 8 décembre 2005, n°4-10.444), il faut examiner si la transaction a obligé les époux L. à signer devant un notaire l'acte demandé par la société B..

Recherche de l'obligation en cause dans le texte de la transaction

Le texte de la transaction du 6 octobre 2018, ayant force exécutoire en vertu de l'ordonnance du 28 décembre 2020, prévoit d'abord (article 1) l'obligation pour la société B. de « *rétrocéder gracieusement à Monsieur et Madame L. une bande de terrain issue de ce lot n°9, rectiligne sur toute sa longueur, de façon à ce que le pignon de leur construction se trouve implanté à une distance perpendiculaire de 4ml de la nouvelle limite de propriété avec la parcelle du lot n°9* ». Le plan annexé à l'acte montre qu'en réalité ce n'est pas la « bande » qui est rectiligne, mais la nouvelle limite séparative issue de la cession, car la partie de terrain cédée, elle, est triangulaire (car le pignon de la maison des époux L. n'est pas parallèle à l'ancienne limite séparative).

Il prévoit au même article l'obligation pour le constructeur et ses assureurs de payer « *le cout de cette rétrocession comprenant, notamment, les frais d'acte notarié, de géomètre, de bornage, d'obtention du permis de construire modificatif (...)* », y compris le montant correspondant à la franchise des assureurs.

Il prévoit encore, à l'article 2, l'obligation des assureurs de payer aux époux L. une somme totale de 5 346,12 euros correspondant aux sommes que ceux-ci ont déjà dépensées dans ce litige.

Il prévoit enfin, à l'article 3, en contrepartie des obligations qui précèdent, la renonciation par les époux L. à leur action.

Ainsi, le texte de la transaction ne prévoit pas explicitement l'obligation que la société B. veut assortir d'une astreinte, à savoir celle de « régulariser devant notaire la rétrocession de la bande de terrain issue du lot n°9 ».

Il faut donc déterminer si, malgré l'absence de toute mention en ce sens dans l'acte, la cession prévue par la transaction emporte quand-même, implicitement mais nécessairement, pour les bénéficiaires de cette cession, obligation de recevoir le terrain cédé et d'accomplir les formalités nécessaires.

Principe et limite des accessoires implicites à une obligation

Pour éviter toute confusion, il est rappelé que le terme *débiteur* désigne la personne qui est obligée ; et que le terme *créancier* désigne la personne au profit de qui existe l'obligation, et qui peut en forcer l'exécution.

Il n'est pas discutable qu'un jugement et, donc, une transaction à qui un juge a donné force exécutoire, lorsqu'il fixe une obligation, oblige en même temps à accomplir tous les actes qui sont nécessaires à l'exécution de l'obligation fixée, même s'il ne les détaille pas.

Réciproquement, le débiteur ne peut être contraint au-delà de l'obligation fixée et des actes nécessaires à son exécution.

Si le créancier, en refusant de participer à des actes nécessaires à la bonne exécution de l'obligation par le débiteur, oblige celui-ci à donner ou faire davantage que ce que le jugement a prévu, afin d'atteindre cet objectif par une autre voie, plus couteuse, il impose indirectement une obligation supérieure à celle du jugement.

Ainsi, à défaut d'un motif légitime à son refus de la méthode d'exécution choisie par le débiteur, et dès lors que cette méthode permet l'exécution complète, il ne saurait lui en imposer une autre.

Cas de l'obligation accessoire imposée au créancier de l'obligation principale

La présente espèce a ceci de particulier que ce n'est pas le créancier qui veut fixer une astreinte pour forcer le débiteur à s'exécuter, mais le débiteur lui-même qui expose avoir un intérêt à achever l'exécution de sa propre obligation, et veut en forcer le bénéficiaire à accepter cette exécution, donc le forcer à participer aux actes nécessaires.

Il résulte des principes dégagés ci-dessus que même si le créancier n'est pas soumis explicitement à une obligation en vertu du jugement, il ne peut refuser sans juste motif la méthode d'exécution la moins coûteuse ; il s'ensuit que si son inaction revient à faire durer une situation qui lui est plus favorable que celle prévue au jugement, et plus coûteuse pour le débiteur, alors une obligation accessoire, implicite mais nécessaire, se dégage du jugement à la charge du créancier de l'obligation principale, pour en assurer l'exécution entière mais sans aggravation.

Application à l'espèce

En l'espèce, les époux L. bénéficient d'une transaction ayant force exécutoire qui interdit à la société B. de vendre l'intégralité du lot n°9, puisqu'elle s'est obligée à leur en céder une partie. Mais tant que les règles formelles nécessaires à l'opposabilité d'une cession de droit immobilier ne sont pas accomplies, la société B. ne peut pas davantage se prévaloir de la division du lot n°9 pour en vendre la partie restante à un tiers. Et les défendeurs, qui n'ont pas comparu malgré l'ordre qui leur a été fait en ce sens, n'ont pas allégué qu'il serait possible pour la société B. d'accomplir les formalités nécessaires à la publicité sans leur participation.

Le terrain est donc juridiquement figé, ce qui présente pour les époux L. l'avantage, non prévu à la transaction, d'empêcher une construction à leur voisinage immédiat.

Surtout, cela impose à la société B. de consacrer la valeur d'un terrain entier à l'exécution d'une obligation qui ne concerne qu'une fraction de ce terrain.

Ainsi, aucun motif légitime, à la connaissance du présent tribunal, ne justifie une telle aggravation de l'obligation du débiteur, dont il subit actuellement les conséquences. Il résulte alors de l'ordonnance donnant force exécutoire à la transaction, implicitement mais nécessairement, une obligation accessoire, à la charge des époux L., de participer aux actes indispensables à la cession de la seule bande de terre prévue à la transaction.

Nature de l'obligation

La société B. expose qu'il est nécessaire de signer un acte authentique reçu par un notaire, ce qui correspond en effet au régime d'opposabilité des cessions immobilières.

Nécessité d'une astreinte

Le silence prolongé des époux L., à qui incombe l'obligation accessoire d'accepter devant notaire la cession de terrain prévue à la transaction homologuée, rend une astreinte nécessaire.

L'absence d'explication à ce silence et cette inaction, si ce n'est l'intérêt objectif qui a été exposé plus haut, impose une astreinte d'un montant intermédiaire, qui pour des particuliers, au regard tant de l'ancienneté de l'inexécution que de la valeur approximative des terrains en cause, correspond à 100 euros par jour, pendant 150 jours (à charge pour la société B. de demander une nouvelle astreinte si celle-ci n'a pas suffi à l'expiration de ce délai). Avant que courre cette astreinte, un délai de 3 mois, compte tenu de la nature de l'obligation et des circonstances liées à l'épidémie de maladie à coronavirus, doit être laissé aux débiteurs. La méthode d'exécution relevant du choix du débiteur, il appartient aux époux L. de proposer un notaire de leur choix et de fixer un rendez-vous, qui devra s'être tenu avec signature faite dans le délai de 3 mois à compter de la signification du présent jugement.

Dépens

Aux termes de l'article 696 du code de procédure civile, la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie. L'article 700 du même code permet au juge de condamner en outre la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer à l'autre, pour les frais exposés mais non compris dans les dépens, une somme qu'il détermine, en tenant compte de l'équité et de la situation économique de cette partie.

Les défendeurs perdent le procès. Ils sont donc tenus aux dépens et l'équité permet de les condamner à indemniser entièrement la demanderesse de ses frais pour la présente instance, qui peuvent être estimés à 1 200 euros.

PAR CES MOTIFS

Le juge de l'exécution, statuant en premier ressort par jugement réputé contradictoire mis à disposition au greffe,

ASSORTIT d'une astreinte de 100 euros par jour pendant au maximum 150 jours, commençant à courir **3 mois après la signification du présent jugement**,

l'obligation, faite à Mme T et M. L. par l'ordonnance du 28 décembre 2020 donnant force exécutoire à la transaction du 6 octobre 2018, de consentir par acte authentique reçu par un notaire à la cession à leur profit de la « bande de terrain issue » du « lot n°9 du lotissement (adresse) », « rectiligne sur toute sa longueur, de façon à ce que le pignon de leur construction se trouve à une distance perpendiculaire de 4 [mètres] de la nouvelle limite de propriété avec la parcelle du lot n°9 » ;

CONDAMNE Mme T et M. L. aux dépens ainsi qu'à payer 1 200 euros à la société B. au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Et le présent jugement a été signé par A. C-H, juge de l'exécution, et par S F, greffier.

Le greffier

Le juge de l'exécution

