

Mise en état du 11 septembre 2023

RG : 22/02546

**CONCLUSIONS D'INCIDENT N°1 AUX FINS D'IRRECEVABILITE PAR
DEVANT LE JUGE DE LA MISE EN ETAT PRES LE TRIBUNAL
JUDICIAIRE DE SAINT NAZAIRE**

POUR :

- La société **JRI CAPITAL (anciennement MESPAS INVEST – Messine Paris Investissements)**, société par actions simplifiée au capital de 10.000,00 euros, ayant son siège social est sis 76, rue de la Pompe- 75116 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 812 246 643, représentée par son Président, Monsieur Jean- Raoul ISMAEL,

Ci-après la «**Défenderesse 1**» ou la «**Concluante** »,

Avant pour Avocat constitué : Maître Chahira OUERGHI-NEIFAR

Membre de la SARL ATHENA AVOCATS,
Avocat au Barreau de SAINT-NAZAIRE,
Demeurant 4, Esplanade Anna Marly
44600 SAINT-NAZAIRE
Tél : 09 54 97 39 41
Email : chahiraneifar@yahoo.fr

Avant pour Avocat plaidant : Maître Sandra BOUJNAH,

Avocat au barreau de PARIS (toque E 1593),
Demeurant 2, rue Narcisse Diaz – 75016 PARIS
Tél : 01.45.48.78.52 – Fax : 01. 84.10.78.53
Email : sboujnah.avocat@gmail.com

CONTRE :

- **Monsieur Louis – Marie BOURCIER**, né le 16/01/1954 à LA SEGUINERIE, demeurant 130 boulevard des Océanides 44 380 PORNICHEZ, de nationalité française,

ET

- **Madame Elisabeth BOURCIER née MATENOT**, née le 31/05/1953 à LA FRESNAYE SUR CHEDOUET, demeurant 130 boulevard des Océanides 44 380 PORNICHEZ, de nationalité française,

Ci-après les «**Consorts BOURCIER** » ou le «**Demandeur** » pris solidairement,

Avant pour Avocat :

Maître Pierre GENDRONNEAU,
Membre de la SCP ESTUAIRE AVOCATS,
Avocat au Barreau de SAINT-NAZAIRE,
Demeurant 45, rue de Normandie - 44600 SAINT-NAZAIRE
Tél : 02 40 22 95 75 - Email : contact@estuaire-avocats.fr

- **La Caisse d'Epargne et de Prévoyance Bretagne - Pays de La Loire**, société immatriculée au RCS de NANTES sous le n° 392 640 090, dont le siège social est situé 2 Place Graslin 44003 NANTES CEDEX 1, prise en la personne de son représentant légal domicilié de droit audit siège social,

Ci-après la «**Défenderesse 2**»,

Ayant pour Avocat : Maître Louis NAUX,
Membre de la SELARL L.R.B. AVOCATS CONSEILS
Avocat au Barreau de SAINT-NAZAIRE,
Demeurant 64-66 boulevard du Général de Gaulle - 44600 ST NAZAIRE,
Tel : 02.49.63.40.21- E-mail : louis.naux@juripartner.fr

- **Le COMPTABLE DES IMPOTS AU SERVICE DES IMPOTS DES ENTREPRISES DE SAINT NAZAIRE NORD OUEST**, dont le siège social est 54-56 rue du Général de Gaulle 44606 SAINT-NAZAIRE (France), prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Non représentée et non comparante,

Ci-après en tant que de besoin la «**Défenderesse 3**»,

- **La société FINPLE**, Société par actions simplifiée au capital de 20.500 euros, dont le siège est sis 3 allée Alphonse Fillion - 44120 VERTOU, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 794 570 994 RCS NANTES, prise en la personne de son représentant légal domicilié de droit audit siège social,

Ci-après la «**Défenderesse 4**»,

Ayant pour Avocat : Maître Jacques-Yves COUETMEUR,
Membre de la SCPA CADORET TOUSSAINT DENIS & ASSOCIES
Avocat au Barreau de SAINT-NAZAIRE,
Demeurant Aprolis I - 2 Rue de l'Étoile du Matin - 44600 ST NAZAIRE,
Tel : 02.40.53.33.50

PLAISE AU JUGE DE LA MISE EN ETAT

I- RAPPEL DES FAITS ET DE LA PROCEDURE

0.1 Selon acte notarié en date du **1er juillet 2016**, la société **JRI CAPITAL anciennement MESPAR INVEST - MESSINE PARIS INVESTISSEMENTS**, est propriétaire d'une parcelle cadastrale AC 348 de 6 a 14 ca sise 142 bd Océanides à PORNICHET (44380) (ci-après le « **Terrain** ») pour l'avoir acquise de la société LOUVERNY (**Pièce n°1**).

La parcelle AC 348 a été divisée par la suite en 3 parcelles : 654, 655 et 656 (300 m2).

0.2 Ensuite d'une offre des Consorts BOURCIER en date du **31 août 2016 acceptée**, portant uniquement sur un « *terrain à partir d'une superficie de 300 m2 issu de la division de la parcelle cadastrée AC 348* » (**Pièce n°2**) (ci-après l'« **Offre** ») au prix de 400.000 € net vendeur, **par actes notariés en date du :**

- **21 octobre 2016** (voir sous pièce adverse n°2 p.3), une promesse a été conclue entre le Demandeur et la Défenderesse 1 en ces termes sur « *PORNICHET (LOIRE ATLANTIQUE) (44 380) 65 avenue Collet* » concernant « *une parcelle de terrain à bâtir d'une superficie de 300 m2 à prendre dans une parcelle cadastrée* »

Section	N°	Lieudit	Surface
AC	648		06 a 14 ca

(ci-après la « **Promesse** ») (voir sous pièce adverse n°2),

- réitérée par un second acte authentique en date du **5 mai 2017**, au terme duquel la société MESPAR INVEST - MESSINE PARIS INVESTISSEMENTS a vendu la parcelle 656 aux époux BOURCIER (voir sous pièce adverse n°5) au prix de 400.000 € net vendeur (ci-après l'« **Acte réitératif** »).

Section	N°	Lieudit	Surface
AC	656	BD OCEANIDES	00 ha 03 a 00 ca

En effet, il est indubitablement stipulé en p.3 au paragraphe de l'Acte réitératif intitulé « **IDENTIFICATION DU BIEN** » que « *Le VENDEUR vend à l'ACQUEREUR qui accepte le Bien dont la désignation suit : Commune PORNICHET (LOIRE ATLANTIQUE) (44 380) 65 avenue Collet – Une parcelle à bâtir cadastrée* »

Section	N°	Lieudit	Surface
AC	656	BD OCEANIDES	00 ha 03 a 00 ca

avant qu'en p.4 soit rappelé que :

« Cette parcelle provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originellement cadastré section AC numéro 348 pour une contenance de six ares quatorze centiares (00ha 06a 14ca), **dont le surplus restant la propriété du VENDEUR est désormais cadastré :**

- **Section AC numéro 655 pour une contenance de douze centiares (00ha 00a 12ca),**
- **Section AC numéro 654 pour une contenance de trois ares seize centiares (00ha 03a 16ca).** ».

0.3 Dans ces conditions, par acte notarié en date du **5 octobre 2022 (Pièce n°3)**, la société JRI CAPITAL a conclu une promesse de vente sous conditions suspensives, au profit de Monsieur Robert SMITH et Madame Saturnina DAVID et la société JRI CAPITAL portant sur les parcelles AC **n°654** et **655** sise 42, boulevard Océanides 44 380 LA BAULE ESCOUBLAC au prix de 1.690.000 €.

L'étude AXIOME, est intervenue à ce titre en qualité de Notaire de la société JRI CAPITAL et Me EMONET, de la SELARL BEZANNIER - BOUQUET et Vincent EMONET, Notaire à Blois, en qualité de Notaire des consorts SMITH et David.

La promesse de vente était consentie pour une durée expirée le **15 décembre 2022 avant 17h00** (voir sous Pièce n°3 p.5), du fait de la mise en demeure du Conseil des Consorts BOURCIER en date du 16 novembre 2022 (voir sous pièce adverse n°8) prétextant malgré tous les actes précités, que ses clients seraient propriétaires de la section AC n°655 (ci-après la « **Mise en demeure** ») et de l'Assignation.

Tout était bien parti pour que la signature ait lieu à cette date.

0.4 Hélas, en toute mauvaise foi, de manière grotesque, et dans l'unique but **d'extorquer** ouvertement la Concluante, les époux BOURCIER précités se sont mis à revendiquer depuis peu la propriété de la parcelle AC n°655 et ont tout pour faire obstacle à la vente aux consorts SMITH/DAVID.

C'est ainsi, qu'ils ont notamment fait délivrer une assignation au fond en date du 8 décembre 2022 devant le Tribunal judiciaire de SAINT NAZAIRE aux Défendeurs (voir l'acte introductif d'instance de la partie adverse) (ci-après l' « **Assignation** »), au titre de laquelle ils demandent de manière, stupéfiante :

*« **Constater** le caractère parfait de la vente intervenue entre : Monsieur BOURCIER Louis-Marie, né le 16/01/1954 à LA SEGUINIÈRE, de nationalité française, et Madame Elisabeth BOURCIER née MATENOT, née le 31 mai 1953 à LA FRESNAYE-SUR-CHEDOUET, retraités, demeurant ensemble 130 Bd des Océanides 44380 PORNICHET,
Et:*

*La SAS JRI CAPITAL anciennement MESPARG INVESTMESSINEPARISINVESTISSEMENTS, dont le siège est à PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT (75008), 85 boulevard Haussmann, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n° 812246643 de la parcelle sise Commune de PORNICHET (44380) 142 Boulevard des Océanides, cadastrée section **AC 655** d'une contenance de **12 m²** et ce à la date du **5 mai 2017**,*

***Juger** que le jugement à intervenir vaudra vente au profit des requérants et réputer le transfert de propriété survenu à compter du 5 mai 2017 et à tout le moins à la date de délivrance de la présente assignation.*

***Juger** que le prix a déjà été réglée par les requérants concomitamment à la vente de la parcelle AC 654 survenue le 5 mai 2017,*

***Ordonner** la publication du jugement valant vente à intervenir au service de la publicité foncière dans le délai de 3 mois du jour où il sera devenu définitif,*

***Juger** la décision à intervenir commune et opposable au TRESOR PUBLIC, la Caisse d'Épargne et de Prévoyance BRETAGNE PAYS DE LOIRE, la société FINPLE,*

***Juger** que la présente décision et sa publication entraînera purge des inscriptions prises par ces créanciers sur la parcelle AC 655,*

***Condamner** la société JRI CAPITAL à payer à Monsieur et Madame BOURCIER la somme de 3.000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile,*

***Ordonner** l'exécution provisoire du jugement à intervenir,*

***Condamner** la société JRI CAPITAL aux entiers dépens comprenant les frais de publication de la présente assignation auprès du service de la publicité foncière. ».*

0.5 C'est dans ce contexte que se présente l'affaire.

II- DISCUSSION

A/ SUR L'IRRECEVABILITE DES DEMANDES

1. EN DROIT,

1.1 Sur la compétence du Juge de la Mise en Etat

L'article 789, 6° du Code de procédure civile modifié par Décret n°2019-1333 du 11 décembre 2019 - art. 4, dispose que « lorsque la demande est présentée postérieurement à sa désignation, le juge de la mise en état est, jusqu'à son dessaisissement, seul compétent, à l'exclusion de toute autre formation du tribunal, pour statuer sur les fins de non-recevoir. ».

En outre, conformément à l'article 55 du décret n° 2019-1333 du 11 décembre 2019, ces dispositions entrent en vigueur le 1er janvier 2020 et sont applicables aux instances en cours à cette date.

Par dérogation, les dispositions des 3° et 6° de l'article 789 qui résultent du décret précité sont applicables aux instances introduites à compter du 1er janvier 2020.

1.2 Sur les causes de fin de non-recevoir

Concernant les fins de non-recevoir :

- L'article 122 du Code de procédure civile définit la fin de non-recevoir comme :
« *tout moyen qui tend à faire déclarer l'adversaire irrecevable en sa demande, sans examen au fond, pour défaut de droit d'agir, tel le défaut de qualité, le défaut d'intérêt, la prescription, le délai préfix, la chose jugée.* ».
- L'article 32 du Code de procédure civile dispose :
« *Est irrecevable toute prétention émise par ou contre une personne dépourvue du droit d'agir.* »
- L'article 124 du Code de procédure civile précise :
« *Les fins de non-recevoir doivent être accueillies sans que celui qui les invoque ait à justifier d'un grief et alors même que l'irrecevabilité ne résulterait d'aucune disposition expresse.* ».
- L'article 125 du Code de procédure civile ajoute :

« *Les fins de non-recevoir doivent être relevées d'office lorsqu'elles ont un caractère d'ordre public, notamment lorsqu'elles résultent de l'inobservation des délais dans lesquels doivent être exercées les voies de recours ou de l'absence d'ouverture d'une voie de recours.*

Le juge peut relever d'office la fin de non-recevoir tirée du défaut d'intérêt, du défaut de qualité ou de la chose jugée. ».

Concernant la prescription :

- L'article 2219 du Code civil dispose :
« *La prescription extinctive est un mode d'extinction d'un droit résultant de l'inaction de son titulaire pendant un certain laps de temps.* ».
- L'article 2221 du Code civil précise :
« *La prescription extinctive est soumise à la loi régissant le droit qu'elle affecte.* ».
- L'article 2224 du Code civil ajoute :

« Les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer. ».

- L'article 2229 du Code civil précise :

« Elle est acquise lorsque le dernier jour du terme est accompli. ».

- L'article 2247 du Code civil dispose :

« Les juges ne peuvent pas suppléer d'office le moyen résultant de la prescription. ».

2. EN FAIT,

2.0 Tel qu'énoncé supra, les demandes des Consorts BOURCIER formulées au titre de l'Assignation sont les suivantes :

« **Constat**er le caractère parfait de la vente intervenue entre : Monsieur BOURCIER Louis-Marie, né le 16/01/1954 à LA SEGUINIÈRE, de nationalité française, et Madame Elisabeth BOURCIER née MATENOT, née le 31 mai 1953 à LA FRESNAYE-SUR-CHEDOUET, retraités, demeurant ensemble 130 Bd des Océanides 44380 PORNICHET,

Et:

La SAS JRI CAPITAL anciennement MESPAR INVESTMESSINEPARISINVESTISSEMENTS, dont le siège est à PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT (75008), 85 boulevard Haussmann, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n° 812246643 de la parcelle sise Commune de PORNICHET (44380) 142 Boulevard des Océanides, cadastrée section **AC 655** d'une contenance de **12 m²** et ce à la date du **5 mai 2017**,

Juger que le jugement à intervenir vaudra vente au profit des requérants et réputer le transfert de propriété survenu à compter du 5 mai 2017 et à tout le moins à la date de délivrance de la présente assignation.

Juger que le prix a déjà été réglée par les requérants concomitamment à la vente de la parcelle AC 654 survenue le 5 mai 2017,

Ordonner la publication du jugement valant vente à intervenir au service de la publicité foncière dans le délai de 3 mois du jour où il sera devenu définitif,

Juger la décision à intervenir commune et opposable au TRESOR PUBLIC, la Caisse d'Épargne et de Prévoyance BRETAGNE PAYS DE LOIRE, la société FINPLE,

Juger que la présente décision et sa publication entraînera purge des inscriptions prises par ces créanciers sur la parcelle AC 655,

Condamner la société JRI CAPITAL à payer à Monsieur et Madame BOURCIER la somme de 3.000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile,

Ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir,

Condamner la société JRI CAPITAL aux entiers dépens comprenant les frais de publication de la présente assignation auprès du service de la publicité foncière. ».

Ainsi, il résulte des circonstances d'espèce précitées et des pièces versées aux débats, que les Consorts BOURCIER souhaitent purement et simplement revenir sur l'Acte réitératif du **5 mai 2017** à tout le moins en modifiant sa portée, alors que l'Assignation date du 8 décembre 2022, de sorte que toutes les demandes précitées des Consorts BOURCIER sont parfaitement irrecevables, pour cause de prescription en tout état de cause, sans qu'il soit nécessaire à ce stade d'entrer plus en détails dans une discussion sur le fond de l'affaire.

Outre reconventionnellement, le Défendeur sollicite à titre provisionnel, la condamnation des Consorts BOURCIER à lui réparer les préjudices financiers actuels, desquels ils sont parfaitement informés, et qui s'élève *ad minima* à la somme de 890.306 €, sous réserve d'ajustements (**Pièce n°4**).

B/ SUR LES FRAIS IRREPETIBLES ET LES DEPENS

Compte tenu de ce qu'il serait inéquitable de laisser à la charge de la société MESPAS INVEST – Messine Paris Investissements nouvellement JRI CAPITAL les frais irrépétibles qu'elle a été contrainte d'exposer en justice aux fins de défendre ses intérêts et faire valoir ses droits, elle est parfaitement fondée à solliciter la condamnation des Consorts BOURCIER au paiement de la somme de 5.000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, outre les entiers dépens.

Les pièces justificatives visées par le requérant sont énumérées dans le bordereau annexé aux présentes écritures.

PAR CES MOTIFS

Il est demandé à Madame, Monsieur le Juge de la Mise en état du Tribunal Judiciaire de SAINT NAZAIRE,

Vu les articles 2219, 2221, 2224, 2229, 2247 du Code civil,

Vu les articles 32, 122, 124, 125, 700 et 789 du Code de procédure civile,

Vu l'Assignation devant la 1^{ère} Chambre du Tribunal Judiciaire de SAINT NAZAIRE en date du 8 décembre 2022,

Et plus généralement vu également les pièces produites aux débats,

Rejetant toutes fins, moyens et conclusions contraires,

- **PRONONCER** l'irrecevabilité des demandes formulées dans l'Assignation délivrée à la société JRI CAPITAL anciennement MESPAS INVEST – Messine Paris Investissements, suivant exploit d'huissier en date du 8 décembre 2022 par Monsieur BOURCIER Louis-Marie et Madame Elisabeth BOURCIER née MATENOT,

En conséquence,

- **CONDAMNER** solidairement Monsieur BOURCIER Louis-Marie et Madame Elisabeth BOURCIER née MATENOT, au paiement de la somme provisionnelle de 890.306 € (à parfaire), à la société JRI CAPITAL anciennement MESPAS INVEST – Messine Paris Investissements, au titre de la réparation de ses préjudices financiers,

En tout état de cause :

- **CONDAMNER** solidairement Monsieur BOURCIER Louis-Marie et Madame Elisabeth BOURCIER née MATENOT, au paiement de la somme de 5.000 € à la société JRI CAPITAL anciennement MESPAS INVEST – Messine Paris Investissements, au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,
- **CONDAMNER** solidairement Monsieur BOURCIER Louis-Marie et Madame Elisabeth BOURCIER née MATENOT, aux entiers dépens, dont distraction au profit de Maître Sandra BOUJNAH avocat, en application de l'article 699 du Code de procédure civile

SOUS TOUTES RESERVES



LISTE DES PIECES

Pièce n°1 : Acte notarié de vente en date du 1er juillet 2016,

Pièce n°2 : Offre d'achat du terrain de 300m2 faite par les Consorts BOURCIER en date du 31 août 2016,

Pièce n°3 : Acte notarié de vente en date du 5 octobre 2022,

Pièce n°4 : Décompte des préjudices financiers de la société JRI CAPITAL anciennement MESPARG INVEST – Messine Paris Investissements.