ORDONNANCE DU : 23 Octobre 2026
DOSSIER N° : N° RG 25/01250 - N° Portalis DB2H-W-B7J-2XNI
AFFAIRE : Commune de [Localité 1] C/ [D] [O] veuve [P], sous tutelle de Monsieur [S] [K], [H] [T], S.E.L.A.R.L. FIDEIS NOTAIRES, [Q] [C], S.A.S.U. L'ATELIER DE ST LUC, S.A.S. ABSOLUT BEAUTE [Localité 2]

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE LYON

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

PRÉSIDENT : Monsieur Erick MAGNIER, Premier vice-président

GREFFIER : Madame Catherine COMBY

PARTIES :

DEMANDERESSE

Commune de [Localité 1],
dont le siège social est sis [Adresse 1]
représentée par Maître Florian CHANON de la SELARL CHANON LELEU ASSOCIES, avocats au barreau de LYON

DEFENDEURS

Madame [D] [O] veuve [P], sous tutelle de Monsieur [S] [K]
née le 01 Avril 1934 à [Localité 3],
demeurant [Adresse 2]
représentée par Maître Delphine LOYER de la SELARL LEXCASE SOCIETE D'AVOCATS, avocats au barreau de LYON, avocat postulant et Maître Aurélie POULIGUEN de la SELARL LEXCASE, avocats au barreau de PARIS, avocat plaidant

Monsieur [H] [T]
né le 26 Février 1999 à [Localité 4],
demeurant [Adresse 3]
représenté par Maître Aldo SEVINO de la SELARL ASEA, avocats au barreau de LYON

S.E.L.A.R.L. FIDEIS NOTAIRES,
dont le siège social est sis [Adresse 4] [Localité 5] [Adresse 5] [Localité 6] [Adresse 6]
représentée par Maître Stéphane CHOUVELLON de la SCP BOHE-CHOUVELLON-MUGNIER, avocats au barreau de LYON

Maître [Q] [C],
demeurant [Adresse 4] [Localité 5] [Adresse 5] [Localité 6] [Adresse 6]
représenté par Maître Stéphane CHOUVELLON de la SCP BOHE-CHOUVELLON-MUGNIER, avocats au barreau de LYON

S.A.S.U. L'ATELIER DE ST LUC,
dont le siège social est sis [Adresse 7]

représentée par Maître Aldo SEVINO de la SELARL ASEA, avocats au barreau de LYON

S.A.S. ABSOLUT BEAUTE [Localité 2],
dont le siège social est sis [Adresse 8]
représentée par Maître Aurélie DUBOIS de la SELARL HORKOS AVOCATS, avocats au barreau de LYON

Débats tenus à l'audience du 07 Septembre 2026

EXPOSE DES FAITS

Par exploits des 23 et 26 mai 2025 et 4 juin 2025 la commune de [Localité 7] a assigné Monsieur [H] [Z], la société L'ATELIER DE ST LUC, la société ABC ABSOLUT BEAUTE [Localité 2] (ci-après société ABC) et Madame [D] [O] épouse [P], devant le juge des référés de [Localité 8] aux fins, dans ses dernières conclusions notifiées par voie RPVA le 29 mai 2026, de :

A Titre Principal

Ordonner à la société ABSOLUT BEAUTE [Localité 2], à Monsieur [H] [T] et à Madame [D] [O] l'exécution de l'obligation de se replacer en l'état antérieur aux actes en date du 27 septembre 2024 de cession de droit au bail commercial et de conclusion d'un nouveau bail commercial, Ordonner l'expulsion de Monsieur [H] [T], de sa personne, de ses biens, et de tous occupants de son chef, en particulier la société L'ATELIER DE ST LUC, du local commercial sis au [Adresse 9] à [Localité 9], dans un délai de quinze (15) jours calendaires à compter de la signification de la décision à venir, sous astreinte qui sera fixée à deux-cents (200) euros par jour de retard,
A Titre Subsidiaire,

Renvoyer l'affaire au Tribunal judiciaire de LYON à une audience à déterminer, afin qu'il soit statué au fond,
En Tout Etat De Cause,

Débouter Madame [O] de sa demande provisionnelle à titre de provision sur dommages-intérêts, Débouter les parties adverses de l'ensemble de leurs demandes, en particulier au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, Condamner solidairement la société ABSOLUT BEAUTE [Localité 2], Monsieur [H] [T], la société L'ATELIER DE ST LUC et Madame [D] [O] à verser à la Commune de [Localité 1] la somme de 15 000 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, Condamner solidairement la société ABSOLUT BEAUTE [Localité 2], Monsieur [H] [T], la société L'ATELIER DE ST LUC et Madame [D] [O] aux entiers dépens de l'instance.
La commune de [Localité 7] expose les éléments suivants au soutien de ses demandes :

Madame [D] [O] est propriétaire d'un local sis [Adresse 9] à [Localité 9]. Madame [O] a consenti un bail à la société Absolut Beauté [Localité 2], pour une durée de douze années. La société Absolut Beauté [Localité 2] a développé une activité de salon de coiffure dans les locaux.

Le local commercial en cause se trouve dans le périmètre d'un droit de préemption commerciale, instauré par l'effet d'une délibération en date du 31 mars 2016 du Conseil municipal de la Commune de [Localité 1].

Par courrier du 12 novembre 2024 reçu en Mairie le 14 novembre 2024 , la société ABSOLUT BEAUTE [Localité 2] a adressé une déclaration d'intention d'aliéner son bail commercial à Monsieur [H] [T].

La déclaration d'intention d'aliéner étant incomplète, Madame le Maire a adressé le 8 janvier 2025 un courrier indiquant d'une part les éléments et documents manquants et, d'autre part, rappelant que le délai d'instruction de deux (2) mois préalable à l'exercice éventuel du droit de préemption commercial ne commence à courir qu'à réception d'une déclaration d'intention d'aliéner complète.

Par actes authentiques du 27 septembre 2024, les actes de cession du droit du bail et de conclusion du nouveau bail commercial, rédigés par Maître [C], notaire au sein de l'étude FIDEIS NOTAIRES, ont été signés, préalablement à l'émission de la déclaration d'intention d'aliéner. Le nouveau bail commercial a été conclu entre Madame [O] et Monsieur [T], gérant de la société L'ATELIER DE ST LUC.

Selon un compte rendu des services de police municipale du 18 février 2025, Monsieur [T] exploite les lieux et y a installé une enseigne sur la façade sans autorisation.

Par un courrier recommandé du 28 février 2025, la commune a mis en demeure Monsieur [T] de procéder au retrait de l'enseigne.

En mars 2025, la commune a tenté de prendre un rendez-vous avec Monsieur [T] sans y parvenir.

La police municipale s'est rendue au [Adresse 9] à [Localité 9] les 17 avril, 5 mai et 13 mai 2025 et a constaté que les locaux ne sont pas exploités et sont fermés.

La commune [Localité 7] invoque l'existence d'un trouble manifestement illicite en raison de la cession intervenue en violation de son droit de préemption. Elle relève que la société ABSOLUT BEAUTE [Localité 2] a cédé son droit au bail à Monsieur [T] avant d'actionner le mécanisme de la déclaration d'intention d'aliéner, puis que Madame [O] a conclu avec Monsieur [T] un nouveau bail commercial dans les mêmes conditions d'illégalité, ne permettant ainsi pas à la commune de [Localité 1] d'envisager l'exercice possible de son droit de préemption commerciale, de sorte que cette dernière est recevable en sa demande à faire cesser le trouble manifestement illicite qu'elle subit. Les actes concluent sont manifestement nuls et imposent de remettre les parties dans leur état antérieur à la conclusion des actes litigieux.

La commune sollicite l'expulsion de Monsieur [T] des locaux qu'il loue illégalement.

La commune conteste l'existence de contestations sérieuses à l'encontre de sa demande de nullité. Elle rappelle que seule la commune peut exercer cette action dès lors qu'elle est seule titulaire du droit de préemption. La commune relève que l'illégalité constitutive d'un trouble manifestement illicite existe sans contestation sérieuse lorsque la déclaration d'intention d'aliéner est adressée à la commune après la conclusion des actes de cession.

La commune relève que les parties ne peuvent se prévaloir de leur propre turpitude dans la mesure où elles ont été assistées par des professionnels, notamment l'étude notarial FIDEIS NOTAIRES. La commune précise que l'information relative à l'inclusion du local dans un périmètre de préemption commerciale est accessible en ligne.

La commune considère que les modalités d'exercice de son activité par Monsieur [T] génère une suspicion d'activités illicites, qu'il convient de faire cesser et que Monsieur [T] n'a pas communiqué à la commune, à la suite d'une demande par courrier du 7 mai 2026, la preuve qu'il détient les diplômes requis pour exercer l'activité de salon de coiffure.

La commune sollicite l'expulsion de Monsieur [T] sur le fondement du trouble manifestement illicite évoqué.

La commune relève que le notaire rédacteur des présents actes manifestement illégaux ne pouvait ignorer l'existence d'un périmètre de préemption commerciale, consultable aisément en ligne.

La commune sollicite le rejet de la demande de mise hors de cause de la société L'ATELIER DE ST LUC formulée par Monsieur [T]. Elle indique que les demandes de cessation du trouble et d'expulsion sont fondées sur la nullité des actes entrepris.

La commune rappelle que le code de l'urbanisme prévoit que la cession d'un droit au bail commercial est incluse dans le champ de la préemption commerciale. Elle conteste l'argument de Monsieur [T] qui prétend que le caractère incomplet de la déclaration d'intention d'aliéner postérieure à la conclusion des actes illégaux ne serait pas démontré. La commune rappelle que la tentative de purge ultérieure du droit de préemption commerciale n'est pas de nature à effacer l'illégalité des actes et qu'il ne démontre pas avoir répondu à la demande de pièces complémentaires adressées par la commune en janvier 2025.

La commune s'oppose aux demandes de Madame [O]. Elle rappelle qu'elle n'a pas renoncé à son droit de préemption dès lors qu'elle n'a pas pu exercer son droit, qu'elle a notifié aux parties l'absence de point de départ des délais d'instruction en raison du caractère incomplet de ladite déclaration. La commune s'oppose à la demande d'indemnisation de Madame [O] pour procédure abusive dès lors qu'elle ne démontre pas en quoi elle a régulièrement consenti à Monsieur [T] un nouveau bail commercial au mépris de la purge du droit de préemption.

La commune sollicite à titre subsidiaire le renvoi devant le juge du fond. Elle invoque l'urgence de la situation dans la mesure où elle est privée de la possibilité de mettre en œuvre son droit de préemption commerciale. Elle rappelle la nécessité pour la commune de pouvoir exercer son droit de préemption qui répond à l'intérêt général, et non à un intérêt particulier, impérieux et donc urgent.

Madame [O], représentée par Monsieur [K] en qualité de tuteur, demande, dans ses conclusions notifiées par voie RPVA le 1er septembre 2026, de :

Déclarer Recevable et bien Fondée Madame [D] [P] née [O] en l'ensemble de ses demandes, fins et prétentions,
Débouter la Commune de [Localité 1], Monsieur [T], la Société l'Atelier de St Luc, Maître [Q] [C] et la Selarl Fideis Notaire, de l'ensemble de leurs demandes, fins et prétentions,
En conséquence,

Déclarer la juridiction des référés incompétente pour trancher une demande de nullité : d'un acte de cession de droit au bail, de la conclusion d'un nouveau bail commercial.
En tout état de cause,

Fixer l'affaire au fond sur le fondement de l'article 837 du Code procédure civile, Condamner la commune de [Localité 1] à payer à Madame [D] [P] la somme de 5.000 € à titre de provision de dommages-intérêts,
Et en l'absence de jonction,

Condamner la commune de [Localité 1] à payer à Madame [D] [P] la somme 15.000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile, Condamner la commune de [Localité 1] en tous les dépens d'instance.
En cas de jonction avec l'instance pendante entre la Sas Absolut Beauté [Localité 2] et Maître [Q] [C] ainsi que la Selarl Fideis Notaires,

Condamner solidairement Maître [Q] [C] et la Selarl Fideis Notaires à payer à Madame [D] [P] la somme 15.000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile, Condamner solidairement Maître [Q] [C] et la Selarl Fideis Notaires en tous les dépens d'instance. Condamner solidairement Maître [Q] [C] et la Selarl Fideis Notaires à relever et garantir Madame [P] de toutes condamnations éventuellement prononcées à son encontre.
Madame [O] soulève l'incompétence du juge des référés, dès lors qu'il n'appartient pas à ce juge de se prononcer sur la nullité des actes litigieux qui suppose un véritable examen au fond. Elle indique qu'en l'absence de volonté de préempter de la commune, cette dernière n'apporte pas la preuve d'une urgence.

Madame [O] invoque l'existence de contestations sérieuses car pour que la décision de préempter soit régulière, la commune doit produire un projet d'action et démontrer un intérêt général suffisant. Madame [O] considère que la commune ne peut prétendre défendre l'intérêt général dans la mesure où l'activité du fonds de commerce n'a pas changé et demeure un salon de coiffure. Elle relève également que, conformément à la délibération du 31 mars 2016, il s'agit d'un commerce de proximité lequel a pour conséquence de maintenir l'offre commerciale de la commune, puisqu'il s'agit du seul artisan coiffeur sur cette place en plein centre-ville.

Madame [O] invoque la renonciation tacite de la commune à user de son droit de préemption. Elle indique qu'à compter de janvier 2025, la commune a eu en sa possession l'ensemble des éléments exigés par le code de l'urbanisme, laissant courir un délai de deux mois à la commune pour se prévaloir de son droit de préemption. Pour autant, aucune préemption n'a été exercée, la commune a donc renoncé à l'exercice de son droit de préemption le 14 mars 2025. Madame [O] rappelle qu'elle est dans un état de vulnérabilité du fait de son âge. Elle considère la procédure intentée par la commune comme étant abusive et sollicite le versement de la somme de 5.000 euros à titre de provision au regard du préjudice qu'elle subit.

La société ABSOLUT BEAUTE [Localité 2] demande, dans ses conclusions notifiées par voie RPVA le 23 mai 2026, de :

A titre liminaire et en toutes hypothèses,

Joindre la présente instance avec celle enrôlée sous le n°26/00899 devant la présente juridiction, Inviter Maître [Q] [C] et la SELARL FIDEIS NOTAIRES, à faire valoir leurs explications sur la nullité des actes de cession de droit au bail, alléguée par la COMMUNE DE [Localité 1], Dire Commune et Opposable à Maître [Q] [C] et la SELARL FIDEIS NOTAIRES, toute décision à intervenir.
A titre principal,

Dire et Juger que la nullité des actes de cession de bail et de cession de fonds évoqués par la COMMUNE DE [Localité 1] et rédigés par les soins d'un Notaire, n'est aucunement manifeste et emprunte de contestations sérieuses devant faire l'objet d'un débat au fond, en présence de l'ensemble des parties intervenantes,

En conséquence,

Dire qu'il n'y a pas lieu à référé au titre de l'article 835 alinéa 1 et 2 du Code de procédure civile. Rejeter l'ensemble des demandes formées par la COMMUNE DE [Localité 1] dans le cadre de l'assignation délivrée le 26 mai 2025 à la société ABSOLUT BEAUTE [Localité 2]. Renvoyer la demanderesse à mieux se pourvoir. Condamner la commune DE [Localité 1] à verser à la société ABSOLUT BEAUTE [Localité 2], la somme de 6.000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance.
La société ABSOLUT BEAUTE [Localité 2] sollicite la jonction de la présence procédure avec celle qui l'oppose à Maître [C] et l'étude FIDEIS NOTAIRES, en indiquant que leur présence à la procédure vise ainsi à permettre au juge de statuer en parfaite connaissance des circonstances ayant présidé à l'établissement des actes litigieux en rappelant que le notaire instrumentaire est seul en mesure de fournir les explications techniques et juridiques nécessaires à l'appréciation des causes de nullité fondant les demandes formées à titre principal, par la Commune de [Localité 1].

La société ABSOLUT BEAUTE [Localité 2] soulève l'existence de contestations sérieuses, relevant de la compétence du juge du fond alors que la société ABSOLUT BEAUTÉ [Localité 2] n'est liée par aucun contrat avec la commune de [Localité 1]. L'acte de cession a été rédigé par un notaire, la nullité des actes qu'il a rédigés se heurte à des contestations sérieuses.

La société ABSOLUT BEAUTE [Localité 2] relève que des éléments au titre de la prétendue préemption ont été transmis à la COMMUNE DE [Localité 1] par le Cabinet [I]. La question de la régularité de cette transmission et le cas échéant, de la purge du droit de préemption, empêche de considérer comme manifeste l'obligation de faire sollicitée par la commune.

La société ABSOLUT BEAUTE [Localité 2] rappelle que l'obligation de " se replacer en l'état antérieur aux actes ", générerait des conséquences particulièrement graves alors qu'elle se verrait dans l'obligation de réintégrer un local qu'elle n'exploite plus depuis plusieurs mois, et d'en assumer les charges, alors même qu'elle exerce une nouvelle activité et qu'elle a, de fait, perdu toute clientèle sur place.

La société ABSOLUT BEAUTE [Localité 2] conteste l'existence du trouble manifestement illicite invoqué par la commune, elle indique que la juridiction du fond doit donc préalablement statuer sur la validité de l'acte, avant que ne puisse être ordonnée une quelconque mesure de " remise en l'état antérieur". Elle ajoute que plusieurs sujets relevant du fond du litige ont été évoqués, notamment le caractère constitutif d'un DUP de la délibération du Conseil municipal de la Commune de [Localité 1] du 31 mars 2016, ou encore le transfert d'une DIA en novembre 2024, complétée en janvier 2025.

La société ABSOLUT BEAUTE [Localité 2] indique que la nullité des actes est largement contestable, la commune de [Localité 1] n'apportant pas la preuve d'une violation évidente de ses droits du fait de l'occupation des locaux. Le caractère " manifestement illicite " du trouble évoqué par la Commune et constitué par l'occupation du local par Monsieur [T], n'est aucunement démontré.

La société ABSOLUT BEAUTE [Localité 2] s'oppose à la demande de renvoi devant le juge du fond. Elle indique que Monsieur [T], exploite un fonds de commerce de coiffure, semblable à l'occupation précédente par la société ABSOLUT BEAUTE [Localité 2], et ne présentant, évidemment, aucune dangerosité. La COMMUNE DE [Localité 10], ne démontre aucune situation d'urgence caractérisée exigeant la fixation.

La société ABSOLUT BEAUTE [Localité 2] sollicite, en cas de condamnation à une remise en état antérieur, à ce que l'étude notarial FIDEIS NOTAIRES et plus particulièrement Maître [C], soit appelé en garantie pour la somme de 70.000 euros à titre de provision aux fins de réparer l'intégralité des préjudices susceptibles de résulter de la remise en état prononcée.

Monsieur [T] et la société L'ATELIER DE ST LUC demandent, dans leurs dernières conclusions notifiées par voie RPVA le 29 mai 2026, de :

Juger de la mise hors de cause de la Société l'ATELIER DE ST LUC Juger que la juridiction des référés est incompétente pour connaître des demandes de nullités d'acte Juger qu'il n'entre pas dans les pouvoirs du juge des référés de prononcer la nullité d'acte Juger du défaut d'urgence à ordonner l'expulsion de Monsieur [T] et de ses occupants Juger de l'existence d'obligation sérieusement contestable quant aux demandes de nullité d'actes de la commune Juger de l'absence de trouble manifestement illicite dans l'occupation des locaux du [Adresse 9] par Monsieur [T] Débouter la commune de [Localité 7] de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions, y compris de sa demande de passerelle en l'absence de toute situation d'urgence Condamner la commune de [Localité 7], la SELARL FIDEIS NOTAIRES, Monsieur [V] [C], Madame [D] [O], la Société ABC- ABSOLUT BEAUTE [Localité 2] à verser à solidairement Monsieur [H] [T] et à la Société L'ATELIER DE ST LUC chacun la somme de 150 000 € au titre du préjudice subi ; Condamner la commune de [Localité 7], la SELARL FIDEIS NOTAIRES, Monsieur [V] [C], Madame [D] [O], la Société ABC- ABSOLUT BEAUTE [Localité 2] à verser à Monsieur [H] [T] et à la Société L'ATELIER DE ST LUC chacun la somme de 3 000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.
Monsieur [T] sollicite la mise hors de cause de la société l'ATELIER ST LUC, dans la mesure où il est le seul signataire des actes du 27 septembre 2024.

Monsieur [T] relève l'incompétence du juge des référés pour statuer sur la nullité des actes notariés.

Monsieur [T] conteste l'urgence invoquée par la commune pour solliciter son expulsion des locaux [Adresse 10].

Monsieur [T] relève l'existence de contestations sérieuses en indiquant que l'acte de cession de droit au bail ne rentre pas dans le champ des dispositions de L 214-1 du code de l'urbanisme lequel vise expressément et limitativement " les fonds artisanaux ", " les fonds de commerce " et " les baux commerciaux ". Il est en effet constant que la cession d'un droit au bail se distingue de la cession d'un fonds de commerce. La commune de [Localité 7] ne peut donc réclamer la nullité de cet acte de cession du droit au bail commercial du 27 septembre 2024.

Il indique également que le délibération du 31 mars 2016 fixe des secteurs comme entrant dans le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, mais sans aucune motivation justifiant la mise en place d'un droit de préemption commercial sur ces secteurs.

Le notaire instrumentaire à l'acte de cession du droit au bail commercial le confirme avec une clause contenue dans l'acte, indiquant que cette cession n'était pas concernée par le droit de préemption commercial et par suite qu'il n'y avait pas lieu de faire une déclaration d'intention d'aliéner à la commune.

Monsieur [T] conteste le caractère incomplet de la DIA qui a été adressée à la commune, à la suite de la sollicitation ultérieure de la commune, le notaire du vendeur a communiqué l'ensemble des informations et pièces relevant de la DIA, de sorte qu'aucune incertitude ne subsistait quant à la nature et aux conditions de la cession envisagée.

Monsieur [T] relève que depuis l'information de la cession du droit au bail, la commune n'a jamais manifesté son intention d'exercer son droit de préemption. Il considère qu'en l'absence de tout élément démontrant une volonté réelle d'acquérir, la commune ne justifie d'aucun intérêt actuel et personnel à solliciter l'annulation des actes intervenus.

Monsieur [T] s'oppose à la demande d'expulsion formulée à son encontre par la commune la déclarant dépourvue de fondement.

Monsieur [T] considère que la commune a transmis des informations erronées au notaire rédacteur. Ce dernier a, préalablement à l'acte, sollicité de la Commune de [Localité 1] une note de renseignements d'urbanisme destinée à vérifier l'existence éventuelle d'un périmètre de droit de préemption commerciale. Par note d'urbanisme transmise, la Commune a expressément indiqué qu'aucun droit de préemption commerciale ne s'appliquait à l'immeuble concerné, seule l'existence d'un droit de préemption urbaine y étant mentionnée. En ne portant pas à la connaissance du notaire l'existence d'un périmètre de préemption commerciale au moment où elle a établi cette note, la Commune a elle-même créé la cause de l'omission objet du litige.

Monsieur [T] indique avoir subi un important préjudice économique. Après avoir investi dans la reprise et l'exploitation de son activité commerciale au sein des locaux situés [Adresse 9] à [Localité 7], il s'est trouvé confronté à une procédure visant à remettre en cause son droit d'occupation des lieux. La menace constante d'une annulation des actes et d'une expulsion a nécessairement affecté l'image de sérieux et de pérennité indispensable à toute activité commerciale. Elle a aussi remis en cause les investissements de la société. Il a également subi un préjudice moral important. Il sollicite le versement de la somme de 150 000 euros à titre de dommages et intérêts.

Monsieur [T] considère que la commune ne rapporte pas la preuve de l'urgence justifiant le renvoi devant le juge du fond.

A l'audience du 1er juin 2026, il a été prononcé par mention au dossier la jonction de la procédure RG n°26/899 avec la présente procédure, RG n°25/1250, l'ensemble étant désormais appelé sous ce dernier numéro.

Maître [C] et l'étude notarial FIDEIS NOTAIRES demandent, dans leurs conclusions notifiées par voie RPVA le 27 août 2026, de :

Dire et juger, que les demandes présentées à l'encontre de Maître [Q] [C] et de la société FIDEIS NOTAIRES excèdent les

pouvoirs du Juge des référés.

En conséquence,

Renvoyer, les parties à mieux se pourvoir au fond.
En toute hypothèse,

Rejeter, toute demande présentée à l'encontre de Maître [M] [C] et de la société FIDEIS NOTAIRES.
Reconventionnellement,

Condamner, la société ABSOLUT BEAUTE [Localité 2], ou qui mieux le devra, à payer à Maître [Q] [C] et à la société FIDEIS NOTAIRES la somme de 2.500 euros chacun en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.Condamner, la société ABSOLUT BEAUTE [Localité 2] aux entiers dépens de l'instance.
Maître [C] et son étude indiquent qu' il n'est pas nécessaire de leur déclarer communes et opposables les décisions pouvant être rendues dans le cadre d'une instance à laquelle ils sont parties.

Maître [C] et son étude relèvent que l'appréciation de la faute du notaire échappe aux pouvoirs du juge des référés. Au demeurant, celle-ci suppose que soit préalablement prononcée la nullité de l'acte reçu par Maître [C] le 27 septembre 2024. Une telle décision échappe également aux pouvoirs du juge des référés.

Une mesure d'audience de règlement amiable a été mise en œuvre dans le cadre de cette procédure.

L'audience a eu lieu le 7 septembre 2026. Le délibéré a été fixé au 23 octobre 2026.

MOTIFS

Sur le trouble manifestement illicite :

L'article 835 du Code de Procédure Civile dispose : " Le président du tribunal judiciaire ou le juge des contentieux de la protection dans les limites de sa compétence peuvent toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.

Dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, ils peuvent accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire. "

Le trouble manifestement illicite est caractérisé par toute perturbation résultant d'un fait matériel ou juridique qui, directement ou indirectement, constitue une violation évidente de la règle de droit. Il appartient à la partie qui s'en prévaut d'en faire la démonstration avec l'évidence requise devant le juge des référés. Les mesures qui peuvent être prises doivent être conservatoires ou de remise en état, le juge des référés étant tenu de prendre la mesure nécessaire et adéquate, sans possibilité de trancher le fond.

La caractérisation par le juge des référés d'un trouble manifestement illicite lui impose de déterminer si la règle de droit prétendument violée est effectivement applicable à Monsieur [H] [Z], la société L'ATELIER DE ST LUC, la société ABC

ABSOLUT BEAUTE [Localité 2], Madame [D] [O] et Maître [C] et son étude notarial FIDEIS NOTAIRES de sorte que l'évidence requise en référé impose que l'assujettissement des défendeurs à la norme invoquée ne soulève aucune incertitude et qu'en présence d'un doute sur cette applicabilité, il ne peut y avoir une violation manifeste de la règle de droit.

En l'espèce, l'article L. 214-1 dudit code de l'urbanisme dispose :

" Le conseil municipal peut, par délibération motivée, délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption institué par le présent chapitre les aliénations à titre onéreux de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux.

A l'intérieur de ce périmètre, sont également soumises au droit de préemption visé à l'alinéa précédent les aliénations à titre onéreux de terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés.

Chaque aliénation à titre onéreux est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le cédant à la commune. Cette déclaration précise le prix, l'activité de l'acquéreur pressenti, le nombre de salariés du cédant, la nature de leur contrat de travail et les conditions de la cession. Elle comporte également le bail commercial, le cas échéant, et précise le chiffre d'affaires lorsque la cession porte sur un bail commercial ou un fonds artisanal ou commercial.

Le droit de préemption est exercé selon les modalités prévues par les articles L. 213-4 à L. 213-7. Le silence du titulaire du droit de préemption pendant le délai de deux mois à compter de la réception de cette déclaration vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption. Le cédant peut alors réaliser la vente aux prix et conditions figurant dans sa déclaration. "

Sur ce le juge des référés

Il y a lieu de rejeter en l'état la demande de mise hors de cause de la société L'ATELIER DE ST LUC alors que le siège social de cette société est fixé [Adresse 10] [Localité 11] dans les locaux loués par M. [T] et qu'elle a donc intérêt à être attraite à la présente procédure.

En l'absence de déclaration préalable par le cédant, la commune sollicite qu'en conséquence du constat de la nullité des actes de cession du fait de la violation de son droit de préemption, il soit ordonné la remise en état antérieur des locaux sis [Adresse 10] à [Localité 12] et l'expulsion de l'actuel preneur.

Cependant, en l'état des contestations relatives au droit de préemption de la commune et à ses modalités de mise en oeuvre, le juge de référés ne peut constater avec l'évidence requise que les actes de cession sont nuls alors d'une part qu'il n'en a pas le pouvoir et alors d'autre part que certains parties soutiennent la renonciation tacite de la commune à exercer son droit de préemption à la suite de la transmission des pièces supplémentaires, la communication d'information erronée par la commune au notaire au regard de son droit de préemption et l'absence de déclaration explicite de la commune de sa volonté de recourir au droit de préemption.

Par voie de conséquence, alors que le juge des référés n'a pas le pouvoir de constater la nullité des actes de cession litigieux et que les demandes subséquentes de la commune repose sur ce fondement, il ne peut être constaté avec l'évidence requise en l'état l'existence d'un trouble manifestement illicite sur ce fondement de sorte que les demandes de la commune devront être rejetées.

Par ailleurs, la commune sollicite l'expulsion de M. [T] sur le fondement de la suspicion d'activités illicites au sein du local et sur l'absence de réponse de M. [T] quant aux diplômes nécessaires pour pouvoir exercer l'activité de coiffure.

D'une part, la commune ne fait qu'alléguer les activités illicites sans les démontrer et d'autre part, si l'absence de diplômes suffisants était avérée, le juge des référés ne peut pas sur ce fondement ordonner l'expulsion du preneur qui est sans lien avec le trouble évoqué alors que des sanctions spécifiques sont prévues à l'article L 151-2 du code de l'artisanat.

La commune de [Localité 7] ne démontre pas le caractère manifeste du trouble qu'elle invoque. Sa demande sera rejetée.

Sur les demandes de paiement :

L'article 835 du code de procédure civile dispose en son alinéa second " Dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, ils peuvent accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire".

En l'espèce, Madame [O] sollicite le versement de la somme provisionnelle de 5.000 euros par la Commune de [Localité 7] sur le fondement d'une procédure abusive.

Or, le caractère abusif de la procédure intentée par la commune n'est pas démontré dès lors que cette dernière entend faire valoir son droit de préemption sans qu'il soit rapporté la preuve d'un abus de droit.

La demande de Mme [O] sera par conséquent rejetée.

Il convient de débouter Monsieur [T] de ses demandes de dommages et intérêts, dans la mesure où il est formulé une demande de paiement et non une demande de provision, le juge des référés ne pouvant se prononcer que sur une demande de provision en application de l'article 835 du code de procédure civile.

Sur le renvoi devant le juge du fond :

L'article 837 du code de procédure civile en son article premier dispose " A la demande de l'une des parties et si l'urgence le justifie, le président du tribunal judiciaire ou le juge des contentieux de la protection saisi en référé peut renvoyer l'affaire à une audience dont il fixe la date pour qu'il soit statué au fond. Il veille à ce que le défendeur dispose d'un temps suffisant pour préparer sa défense. L'ordonnance emporte saisine de la juridiction ".

En l'espèce, la commune de [Localité 13] fait valoir que les actes de cession contestés l'ont empêché de pouvoir user de son droit de préemption commerciale qui répond à un intérêt général et impérieux et par voie de conséquence urgent.

Sur ce :

Les locaux sont actuellement occupés par M. [T] dont l'activité est similaire à celle de l'ancien occupant de sorte qu'en l'état il n'est pas rapporté la preuve d'une urgence imposant une saisie directe de la juridiction du fond.
La demande de renvoi sera rejetée.
Sur les demandes accessoires :

Compte tenu de la nature du présent litige, il y a lieu de rejeter les demandes fondées sur les dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

La commune de [Localité 13] sera tenue aux dépens.

PAR CES MOTIFS

Nous, Erick MAGNIER, Juge des référés, assisté de Madame Catherine COMBY Greffière, statuant publiquement, par ordonnance contradictoire, en premier ressort et mise à disposition au greffe,

REJETONS la demande de mise hors de cause de la société l'ATELIER DE ST LUC ;

REJETONS l'ensemble des demandes de la commune de [Localité 13] ;

REJETONS l'ensemble des demandes de paiement ;

REJETONS la demande de renvoi à une instance au fond ;

REJETONS les demandes fondées sur les dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNONS la commune de [Localité 13] aux dépens.

Ainsi jugé et prononcé à [Localité 8] par mise à disposition au greffe le 23 octobre 2026.

En foi de quoi la présente ordonnance a été signée par le juge des référés et par la Greffière.

LA GREFFIERE LE JUGE DES REFERES

En conséquence, la République française mande et ordonne à tous huissiers de justice, sur ce requis, de mettre ladite décision à exécution, aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près les tribunaux judiciaires d'y tenir la main, à tous commandants et officiers de la force publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.