

COUR D'APPEL DE NOUMÉA

RG : 06/493

Jean-Michel STOLTZ, Conseiller

Christian MESIERE, Conseiller
Anne AMAUDRIC du CHAFFAUT, Conseiller

Michaëla NIUMELE, Greffier lors des débats:

ARRET du 06 décembre 2007

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Décision attaquée rendue le : 17 Juillet 2006

Juridiction : Tribunal de première instance de NOUMEA

Date de la saisine : 28 Septembre 2006

Ordonnance de clôture 27 septembre 2007

PARTIES EN CAUSE DEVANT LA COUR

APPELANT

M. X né le ... demeurant ...

représenté par la SELARL PELLETIER-FISSELIER-CASIES, avocats

INTIMÉE

Mme Y née le ...demeurant ...

représentée par la SELARL TEHIO, avocats

Débats : le 25 octobre 2007 en audience publique où Anne AMAUDRIC du CHAFFAUT, Conseiller, a présenté son rapport,

A l'issue des débats, le Président a déclaré que l'affaire était mise en délibéré et que le dossier avec l'arrêt serait remis au greffe le 06 décembre 2007 en application de l'article 451 du Code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie.

Le dossier avec l'arrêt a été remis au greffe à la date susdite et signé par Jean-Michel STOLTZ, Président, et par Michaëla NIUMELE, Greffier, présent lors de la remise au greffe.

PROCÉDURE DE PREMIÈRE INSTANCE

Par jugement en date du 17 juillet 2006 auquel il est fait référence pour l'exposé des faits, de la procédure, des moyens et des prétentions des parties, le Tribunal de Première Instance de NOUMEA a :

- déclaré recevables les demandes tendant à voir fixer les créances et dettes de chacun des consorts X-Y dans l'indivision portant sur l'immeuble constituant le lot n° (.../...),
- constaté la vente de l'immeuble en question réalisée au profit de X par jugement du 29 mars 2004,
- désigné l'office notarial Jean-Jacques BOURDEAU-Philippe BERNIGAUD pour procéder aux opérations de compte-liquidation-partage de l'indivision,
- dit qu'en cas de difficulté, il en sera référé à Stéphane THIBAUT, désigné comme juge commissaire,
- dit que la somme de 2.410.000 FCFP, versée par X pour le compte de l'indivision, devra être comptabilisée à son crédit, et qu'il devra faire rapport de celle de 11.340.000 FCFP correspondant aux loyers perçus pour la location d'une maison et à l'indemnité due pour l'occupation personnelle de l'autre maison,
- débouté Y de sa demande de dommages et intérêts,
- débouté X de sa demande d'expertise et de celle formée au titre des frais exposés,
- condamné X aux dépens.

PROCÉDURE D'APPEL

Par requête en date du 28 septembre 2006, monsieur X a interjeté appel de la décision dont il demande l'infirmer.

En son mémoire ampliatif d'appel, il demande à la Cour de :

- confirmer le jugement en date du 17 juillet 2006 en ce qu'il a désigné l'office notarial Jean-François BOURDEAU et Philippe BERNIGAUX pour procéder aux opérations de compte, liquidation et partage de l'indivision,
- dire que la somme de 4.418.766 FCFP versée par lui pour le compte de l'indivision au titre de travaux devra être comptabilisée à son crédit,
- dans l'hypothèse où il serait redevable d'une indemnité d'occupation, fixer son montant à 80.000 FCFP mensuels ainsi que sa durée.
- condamner madame X à lui payer la somme de 189.000 FCFP en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile de la Nouvelle Calédonie.

À cet effet, il expose qu'il a réalisé des travaux à hauteur de 4.418.766 FCFP. Il prétend que les travaux de débroussaillage et d'entretien des jardins sont du ressort de l'indivision en

application des dispositions de l'article 1719, 2° du Code Civil, le propriétaire étant obligé d'entretenir la chose louée en l'état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée. Il fait également grief au premier juge d'avoir rejeté les factures de A à défaut de preuve de leur règlement effectif alors qu'il a accepté les factures des frais notariés, de la Société Pest Control et de monsieur B.

Sur les revenus locatifs, rappelant qu'il n'a jamais été convenu qu'il devait être le gestionnaire de l'indivision, il considère que madame Y, qui prétend qu'il occupait la villa F3, aurait dû le mettre en demeure de payer. Pour l'autre habitation F2, il déclare qu'il n'est nullement établi qu'il ait perçu les loyers et en tout état cause, il n'aurait reçu que la somme mensuelle de 55.000 FCFP, les 5.000 FCFP restants étant retenus par l'agence pour les frais de gestion.

Il considère en conséquence que le premier juge a à tort décidé qu'il devait rapporter la somme de 11.340.000 FCFP et qu'au regard de la complexité des comptes il appartiendra au notaire, dans le cadre de ses opérations, de déterminer les droits respectifs de chacune des parties.

Par conclusions du 19 décembre 2006, madame Y demande à la Cour de :

- ordonner à monsieur X de produire les originaux des pièces n°5, n° 6 à 10, n° 3, la facture B et enfin le K-bis de la Société PACIFIC PEST CONTROL,

- débouter monsieur X de ses demandes,

- le condamner à payer à l'indivision la somme de 11.340.000 FCFP en confirmant le jugement sur ce point,

- le condamner à payer la somme de 1.500.000 FCFP à titre de dommages et intérêts outre celle de 300.000 FCFP en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile de la Nouvelle Calédonie.

A l'appui de ses prétentions, elle soutient que monsieur X a créé la situation difficile dans laquelle s'est trouvée l'indivision laquelle a abouti à la vente judiciaire en cessant de procéder au remboursement des échéances d'emprunt alors qu'il occupait la villa F3 et qu'il percevait les loyers de la villa F2. Elle invoque à l'appui de sa demande en dommages et intérêts, le préjudice qu'elle a subi du fait de la procédure de saisie immobilière qui selon elle aurait pu être évitée.

Elle fait remarquer :

- . pour la villa F3, que monsieur X a perçu le loyer de juin 1997 à hauteur de 93.000 FCFP puis par la suite qu'il était redevable d'une indemnité d'occupation égale au loyer, soit donc un total de 3.240.000 FCFP,

- . pour la villa F2, qu'il a perçu des loyers à hauteur 6.390.000 FCFP.

Elle ne conteste pas devoir la moitié des frais notariés (soit 247.500 FCFP) et de la contribution foncière (soit 24.892 FCFP).

Elle prétend que sur les autres factures présentées, les travaux ne se justifiaient pas ou que la preuve de leur paiement n'est pas rapportée. Par ailleurs, elle indique que les factures émanant des entreprises BELEC, MOMO, et PACIFIC PEST CONTROL paraissent suspectes.

Aux termes d'écritures du 2 juillet 2007, monsieur X soutient qu'il n'a jamais mis fin au contrat de location et qu'il n'a nullement créé la situation déficitaire dans le seul but d'acquiescer les deux villas à la bougie. Il conteste avoir conservé les deux loyers qui auraient dû permettre le paiement des prêts. Il indique qu'il n'a nullement repris la jouissance de la Villa F3 et prétend qu'il appartenait à madame Y de prendre des dispositions pour la louer.

Sur les factures, il expose, en ce qui concerne :

- la pièce n° 3, qu'il s'agit d'une facture d'eau,
- la facture PACIFIC PEST CONTROL, madame Y ne peut ignorer qu'il exerce sous cette enseigne,
- la facture B, que madame Y ne peut également ignorer que ces travaux étaient nécessaires compte tenu de la vétusté de la villa F3,
- la facture MOMO, il ne peut trouver les originaux des factures, le dirigeant de la société ayant disparu,
- les factures BELLEC, il s'agit d'évacuation de déblais dont on ne peut contester l'utilité.

Dans un dernier jeu d'écritures, madame Y réitère les mêmes explications.

MOTIFS DE LA DÉCISION

A - Sur les demandes relatives à l'ouverture des opérations de liquidation et de partage de l'indivision et à la désignation du notaire

L'ouverture des opérations de liquidation et de partage de l'indivision ainsi que la désignation du notaire n'étant pas querellées, il y a lieu de confirmer la décision sur ces chefs de demandes.

B - Sur les points litigieux

1 - Sur les demandes relatives aux loyers et à l'indemnité d'occupation

Il n'est pas contesté que le règlement des échéances des emprunts s'effectuait par les produits des loyers.

Il ressort du courrier OPTIMAL IMMO du 18 janvier 2002, des pièces transmises le 10 décembre 2001 et des comptes sur lesquels les loyers étaient versés que :

- monsieur X a mis fin à la location de la villa F3 pour la reprendre à des fins personnelles sans avertir madame Y le 30 novembre 1997,

- les loyers ont été versés à compter de février 1998 sur le compte de monsieur X, antérieurement ceux-ci étant versés sur un compte indivis ouvert au nom des deux parties,
- ce dernier a perçu des loyers en juin 1997.

Par ailleurs, monsieur X a cessé de régler les échéances de l'emprunt.

Dans ces conditions, il a perçu au titre des loyers du F2 de juin 1997 jusqu'à l'adjudication la somme de 4.666.060 FCFP.

S'agissant de la villa F3, la fin de la location étant intervenue à son initiative et à des fins personnelles, il devra régler une indemnité d'occupation au regard du loyer pratiqué, de 80.000 FCFP à compter du 1er décembre 1997 jusqu'à la date de l'adjudication du 24 mars 2004, soit 5.040.000 FCFP outre les loyers perçus par lui à hauteur de 526.500 FCFP, soit au total 5.566.500 FCFP.

2 - Sur les frais notariés

Madame Y ne conteste pas que monsieur X ait acquitté les frais notariés pour le compte de l'indivision.

3 - Sur les factures litigieuses

En première instance, elle a déclaré qu'elle ne contestait pas les factures de P.PEST CONTROL et une partie de la facture B à hauteur de 248.000 FCFP de sorte qu'elle ne peut plus prétendre en application de l'article 1356 du Code Civil que l'indivision n'est pas redevable de ces sommes.

En ce qui concerne le surplus des travaux de la facture B dont il n'est pas contesté qu'ils portaient sur la villa F3 occupée par monsieur X, il n'est pas rapporté que ceux-ci étaient nécessaires ou qu'ils aient apporté une plus value à l'immeuble. Dès lors, leur montant ne peut être porté au débit de l'indivision.

Par ailleurs, monsieur X ne rapporte pas la preuve du paiement de la facture BELLEC. En tout état de cause, le déblaiement des gravats invoqué au soutien de celle-ci n'est pas justifié.

S'agissant des travaux réalisés par l'entreprise MOMO qui sont des travaux de jardinage et donc d'entretien, ils doivent être mis à la charge de l'occupant ou du locataire. Il appartenait à monsieur X soit de solliciter l'acceptation du co-indivisaire ou de mettre en demeure le locataire de la maison F2 pour recouvrir ces sommes puisqu'il en percevait le loyer. Par ailleurs, occupant de la villa F3, il devait entretenir une partie du terrain. Le coût de ces factures dont la preuve du paiement n'est de plus pas rapportée, ne peut être porté au débit du compte de l'indivision.

De plus, la Cour disposant des éléments suffisants pour statuer, il n'est point besoin d'ordonner la production des originaux des factures. Madame Y sera donc déboutée de ce chef de demande.

4 - Sur l'établissement de la masse active et passive de l'indivision

Actif :

- loyers :
F2 . 4.666.060 FCFP,
F3..... 5.566.500 FCFP,

total 10.232.560 FCFP.

Passif :

Frais notariés..... 495.000 FCFP,

Frais de fosse septique..... 248.000 FCFP,

Total..... 793.000 FCFP.

L'indivision présente donc un solde positif de 9.439.560 FCFP dont la moitié représentant les droits de chacun des co-indivisaires, soit 4.719.780 FCFP.

Monsieur X a réglé pour le compte de l'indivision la totalité du passif. Il a perçu pour son propre compte la totalité de l'actif dont il devra faire le rapport.

En conséquence, le jugement déféré doit être réformé sur le montant des sommes versées par monsieur X pour le compte de l'indivision et sur celles dont il devra faire rapport.

C - Sur la demande en dommages et intérêts de madame Y

Ainsi que l'a exactement motivé le premier juge, madame Y n'a pas répondu utilement à l'argument selon lequel monsieur X conteste l'existence d'un préjudice qui aurait résulté de la procédure de saisie immobilière.

La demande de dommages et intérêts doit être rejetée.

Il y a donc lieu de confirmer le jugement déféré sur ce chef de demande.

D - Sur les frais irrépétibles

L'équité commande d'allouer à madame Y, la somme de 100.000 FCFP au titre des frais irrépétibles, l'indemnité accordée en première instance étant par ailleurs confirmée.

En revanche, il est équitable de laisser à la charge de monsieur X ces frais.

E - Sur les dépens

Les dépens doivent être traités en frais privilégiés de partage. La décision sera donc réformée.

PAR CES MOTIFS

La Cour, statuant par arrêt contradictoire déposé au greffe ;

Déclare l'appel recevable ;

Confirme le jugement sur les demandes relatives à l'ouverture des opérations de liquidation et de partage de l'indivision et à la désignation du notaire, sur les demandes en dommages et intérêts et de frais irrépétibles de madame Y ;

L'infirmant sur le surplus,

Dit que l'indivision présente un solde créditeur de neuf millions quatre cent trente neuf mille cinq cent soixante (9.439.560) FCFP dont moitié représentant les droits de chacun des co-indivisaires dans l'indivision, soit quatre millions sept cent dix neuf mille sept cent quatre vingt (4.719.780) FCFP ;

Dit que monsieur X a réglé pour le compte de l'indivision la totalité du passif, soit sept cent quatre vingt treize mille (793.000) FCFP et a perçu pour son propre compte la totalité de l'actif dont il devra faire le rapport, soit dix millions deux cent trente deux mille cinq cent soixante (10.232.560) FCFP ;

Déboute madame Y de sa demande de production des originaux de factures ;

Déboute madame Y de sa demande de dommages et intérêts ;

Condamne monsieur X à payer à madame Y la somme de cent mille (100.000) FCFP en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile de la Nouvelle-Calédonie;

Déboute monsieur X de sa demande formée au titre des frais irrépétibles ;

Dit que les dépens doivent être traités en frais privilégiés de partage dont distraction au profit des avocats de la cause sur leurs affirmations.

Et signé par Jean-Michel STOLTZ, Président, et par Michaëla NIUMELE, Greffier présent lors de la remise du dossier avec l'arrêt au greffe.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT