

**Cour d'appel de Nouméa
chambre civile**

N° de RG: 11/00589

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

M. Stéphane X
M. Steeve X
Melle Laurine X

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. René Jean-Jacques Lucien X...
LE FONDS SOCIAL DE L'HABITAT

Pierre GAUSSEN, Président de Chambre,
président,
Christian MESIERE, Conseiller,
François BILLON, Conseiller

Infirme la décision déferée dans toutes ses
dispositions, à l'égard de toutes les parties au
recours

Audience publique du jeudi 28 mars 2013

ARRÊT :

- contradictoire,
- prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 451 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie,
- signé par Pierre GAUSSEN, président, et par Stephan GENTILIN, greffier, auquel la minute de la décision a été transmise par le magistrat signataire.

PROCEDURE DE PREMIERE INSTANCE

Par jugement en date du 15 décembre 2003, le juge aux affaires familiales près le tribunal de première instance de NOUMEA a prononcé le divorce de René X... et de Christiane Y... ainsi que la dissolution du régime matrimonial ayant existé entre eux, et commis le président de la Chambre des Notaires de Nouméa pour procéder à la liquidation de leur régime matrimonial.

Par requête introductive d'instance enregistrée le 17 septembre 2009 et signifiée les 23 septembre et 09 décembre 2009, Christiane Y... a fait assigner René X... et le Fonds Social de l'Habitat, dit FSH, devant la présente juridiction, afin qu'il soit enjoint à ce dernier de produire tout document relatif à la propriété du bien immobilier, sis..., anciennement dénommé....

Elle sollicite par ailleurs la désignation d'un notaire pour procéder aux opérations de liquidation-partage de la communauté et en évaluer les biens.

La demanderesse expose avoir acquis en 1976, conjointement avec son époux, un bien immobilier situé ; que le prêt à la construction qui leur avait été accordé par le FSH, a été entièrement réglé ; que la propriété de ce bien immobilier, dont ils ne disposent d'aucun titre, ne figure pas sur les états sur transcription à la conservation des hypothèques de NOUMEA ; que l'absence de tout document relatif à la propriété de ce bien de communauté a bloqué la liquidation de leur régime matrimonial.

En réponse, le Fonds Social de l'Habitat demande au tribunal de lui décerner acte de ce qu'il a consenti aux époux X... un prêt à la construction aujourd'hui soldé et de constater que ces derniers ne sont pas propriétaires du bien immobilier, sis ...

Il soutient que les époux Y.../ X... ne sont pas propriétaires du terrain sur lequel le bien immobilier a été construit.

Mme Y... étant décédée le 24 janvier 2010, Stéphane X..., Steeve X... et Laurine X..., ses ayants droit, sont volontairement intervenus à l'instance.

Ils demandent au tribunal de dire que les époux X.../ Y... sont propriétaires du bien immobilier sis... et que le présent jugement vaudra acte de propriété dudit bien.

Ils sollicitent également la condamnation solidaire de René X... et du FSH à leur payer la somme de 200 000 francs CFP sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie et ce, en sus de la charge des entiers dépens de l'instance recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du code précité.

Ils soutiennent que les époux X... ont payé le prix d'acquisition du terrain, sur lequel le domicile familial a été construit ; que les parties s'étant accordées sur la chose et sur le prix, ils sont devenus les propriétaires du bien, même si aucun acte notarié n'a été établi.

Assigné en mairie, René X... n'a pas constitué avocat ni conclu en première instance.

Par jugement rendu le 3 octobre 2011, le tribunal de première instance de Nouméa a débouté les consorts X... de toutes leurs demandes.

PROCEDURE D'APPEL

Par requête en date du 30 novembre 2011, les consorts X... ont interjeté appel de cette décision.

Par mémoire ampliatif déposé le 27 février 2012 et conclusions du 3 juillet 2012, les consorts X... demandent à la Cour de :

- réformer le jugement entrepris,
- dire que les époux X.../ Y... sont légitimes propriétaires du bien immobilier sis...,
- prendre acte de ce que Stéphane X..., Steeve X... et Laurine X... ont la qualité d'héritier de leur mère Christiane Y...,
- dire que l'arrêt à intervenir vaudra acte de propriété du bien immobilier sis... aujourd'hui dénommé... et que par conséquent le présent arrêt sera transcrit à la conservation des hypothèques aux frais du FSH,
- condamner solidairement M René X... et le fonds social de l'Habitat à payer aux consorts X... la somme de 200. 000 F CFP en application de l'article 700 du code de procédure civile de Nouvelle Calédonie.

A l'appui de leur recours, les consorts X... font valoir :

- qu'il y a eu accord sur la chose et le prix, mais qu'aucun acte notarié n'a été établi,
- que les époux X... ont payé le prix d'acquisition du terrain, sur lequel ils ont construit leur domicile familial,
- qu'ils résident dans cette maison depuis plus de 30 années,

Pour sa part, par conclusions déposées le 3 mai 2012, le Fonds Social de l'Habitat sollicite la confirmation du jugement entrepris en toutes ses dispositions et la condamnation des consorts X... au paiement de la somme de 150. 000 F CFP au titre de l'article 700 du code de procédure civile de Nouvelle Calédonie.

A l'appui de son argumentation, il expose que les époux X... n'ont pas acquis le terrain et qu'ils ont simplement contracté auprès du FSH un prêt à la construction qui leur a été accordé et qui a été soldé.

Enfin, M. René X..., défaillant en première instance, est intervenu à la procédure et a déposé des conclusions le 18 juin 2012 par lesquelles il demande à la cour de :

- infirmer le jugement entrepris,
- dire que M René X... et ses enfants, Stéphane X..., Steeve X... et Laurine X..., sont légitimes propriétaires du bien immobilier sis...,
- dire que l'arrêt à intervenir vaudra acte de propriété du bien immobilier sis... aujourd'hui dénommé... et que par conséquent le présent arrêt sera transcrit à la conservation des hypothèques aux frais du FSH,
- condamner le Fonds Social de l'Habitat à payer à M René X... la somme de 250. 000 F CFP en application de l'article 700 du code de procédure civile de Nouvelle Calédonie.

Il invoque les éléments suivants :

- le 28 avril 1976, le FSH a vendu à M. René X... le lot no 844 et la propriété de celui-ci lui a donc été transférée,
- il a souscrit un prêt à la construction auprès du FSH,
- le prêt a été soldé en 2004,
- il paie depuis plusieurs années la contribution foncière sur l'immeuble,
- il bénéficie d'une possession paisible, non équivoque et continue sur l'ensemble immobilier depuis plus de 35 ans.

MOTIFS DE LA DECISION

Attendu qu'un document émanant du FSH, en date du 28 octobre 1975, intitulé " Règlement d'attribution des terrains à bâtir du 3ème secteur de la Rivière Salée ", prévoit la vente de terrains au profit des attributaires sous certaines conditions, notamment, la signature d'un marché pour la réalisation d'une des sept villas proposées par le FSH ;

Que ce document prévoit au chapitre II : " La vente d'un terrain d'une superficie de 5 ares environ, sera faite au prix fixe de 200 000 F CFP que l'attributaire réglera au FSH en un seul versement dès la signature du contrat " ;

Qu'en l'espèce, M. René X... justifie avoir versé le 28 avril 1976 au profit du FSH la somme de 200 000 F CFP pour le lot no 844 (3ème secteur) ;

Que dès le versement de la somme de 200 000 F CFP, et, conformément aux stipulations contractuelles, le FSH a transféré au profit du signataire, la propriété du terrain immobilier sur lequel doit être bâti une maison témoin ;

Que ce bien a été acquis pendant le mariage de M. René X... et de feu Christiane Y... ;

Que, par la suite, conformément au contrat, M. René X... a souscrit un prêt à la construction auprès du FSH afin de construire une maison à usage d'habitation ;

Que la maison ainsi réalisée a bénéficié d'un certificat de conformité ;

Que le prêt à la construction souscrit auprès du FSH a été soldé en 2004 ;

Que M. X... justifie régler la contribution foncière depuis de nombreuses années ;

Qu'enfin, les consorts X... bénéficient d'une possession paisible, non équivoque et continue sur l'ensemble immobilier depuis plus de 35 ans ;

Que, dans ces conditions, il convient de faire droit à l'action tendant à la reconnaissance de la propriété du bien immobilier aux consorts X... ;

Qu'en conséquence, le jugement entrepris, qui avait débouté les consorts X... de leurs demandes doit être infirmé ;

Attendu qu'il convient de prévoir que l'arrêt à intervenir soit transcrit à la conservation des hypothèques aux frais de ceux qui ont intérêt à cette transcription, à savoir les consorts X... ;

Attendu qu'il ne paraît pas inéquitable de laisser à la charge des parties les frais qu'ils ont dû engager et qui ne seront pas compris dans les dépens ;

PAR CES MOTIFS

La Cour, statuant publiquement par arrêt contradictoire déposé au greffe ;

Déclare l'appel recevable ;

Infirmes en toutes ses dispositions le jugement déféré,

Statuant à nouveau :

Dit que M René X... et ses enfants, Stéphane X..., Steeve X... et Laurine X..., sont légitimes propriétaires du bien immobilier sis...,

Dit que le présent arrêt vaut acte de propriété du bien immobilier sis..., aujourd'hui dénommé...

Ordonne la transcription du présent arrêt à la conservation des hypothèques aux frais des consorts X... ;

Rejette les demandes fondées sur l'article 700 du code de procédure civile de Nouvelle Calédonie ;

Condamne le Fonds Social de l'Habitat aux entiers dépens, dont distraction au profit de la SELARL Cabinet d'affaires calédonien, avocat et de la SELARL BOISSERY DI LUCCIO ;