

COUR D'APPEL DE NOUMÉA

RG : 06/583

Jean-Michel STOLTZ, Conseiller
Christian MESIERE, Conseiller

Anne AMAUDRIC du CHAFFAUT, Conseiller

Mickaela NIUMELE, Greffier lors des débats

ARRET du 06 décembre 2007

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Décision attaquée rendue le : 13 Mars 2006

Juridiction : Tribunal de première instance de NOUMEA

Date de la saisine : 15 Novembre 2006

Ordonnance de clôture : 10 octobre 2007

PARTIES EN CAUSE DEVANT LA COUR

APPELANT

- LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE "L'OLYMPE"

représenté par son syndic LA SARL SUNSET LOCATION

6, rue Jules Garnier - B.P. 2958 - 98846 NOUMEA CEDEX

représenté par Me Patrick ARNON, avocat

INTIMÉ

- M. X, né le ...

demeurant ...

représenté par la SELARL ETUDE BOISSERY-DI LUCCIO, 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 Mickaela NIUMELE, Greffier, présent lors de la remise au greffe.

PROCÉDURE DE PREMIÈRE INSTANCE

Par jugement en date du 13 mars 2006 auquel il fait référence pour l'exposé des faits, de la procédure, des moyens et des prétentions des parties, le Tribunal de Première Instance a :

- déclaré recevable l'action de monsieur X,
- dit que les travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires du bâtiment B de la résidence l'Olympe à NOUMEA, le 17 décembre 2004 présentent un caractère somptuaire,
- déclaré la décision prise par cette assemblée générale inopposable à monsieur X qui n'aura pas à participer aux charges correspondant à ces travaux,
- débouté monsieur X de sa demande relative aux frais irrépétibles.

PROCÉDURE D'APPEL

Par requête en date du 15 novembre 2006, le syndicat des copropriétaires de la résidence l'OLYMPE a interjeté appel de la décision aux fins de réformation.

En son mémoire ampliatif d'appel en date du 14 février 2007, il demande à la Cour de:

- dire que les travaux, décidés par l'assemblée générale du 17 décembre 2004, ne sont pas somptuaires,

en conséquence,

- condamner monsieur X à participer à concurrence de ses tantièmes de charges au coût des travaux de fermeture de la cage d'escalier du bâtiment "B",
- le condamner à payer la somme de 250.000 FCFP en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile de la Nouvelle Calédonie.

A cet effet, il expose que le bâtiment "B" est exposé aux intempéries et aux vents dominants de sorte que la montée d'escaliers était souvent inondée. Il soutient après avoir défini le terme "somptuaire" que les travaux ont été conduits dans une finalité de sécurité des personnes et des biens mais aussi dans le respect d'une unité et d'une harmonie avec l'existant.

En réponse, par conclusions en date du 12 avril 2007, monsieur X conclut à la confirmation du jugement entrepris et sollicite la somme de 150.000 FCFP en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile de la Nouvelle Calédonie.

Il rappelle que les inondations ont été constatées uniquement lors de pluies battantes (cyclone Erica) et seulement dans le hall d'entrée du bâtiment B.

Il considère que ces travaux sont disproportionnés d'autant que :

- . tous les paliers sont équipés de rigoles,
- . chaque marche est munie d'une bordure antidérapante,
- . l'ascenseur est équipé de rainures à la base de la porte empêchant toute pénétration d'eau.

Il ajoute que l'immeuble a obtenu la conformité de tous les services techniques et administratifs.

En réplique, le syndicat des propriétaires par conclusions du 11 juin 2007 conclut à l'entier bénéfice de son mémoire ampliatif.

Il fait valoir que les certificats obtenus sont en fait de simples normes. Ils ajoutent que certains propriétaires (messieurs Y et Z) se sont plaints d'infiltrations profondes dans leurs appartements auxquelles seuls les travaux votés pouvaient remédier. Il ajoute que la cause de ces infiltrations n'a pas pour origine le cyclone mais de fortes pluies. Il soutient enfin que la décision fut prise à une large majorité des copropriétaires.

Dans un dernier jeu d'écritures du 22 août 2007, monsieur X conclut à l'entier bénéfice de ses premières écritures.

Monsieur X fait remarquer qu'il ressort de la correspondance de monsieur Y que les dégâts ont pour origine un défaut de conception et, de celle de monsieur Z, que le promoteur avait accepté de mettre une protection en vitre aux différents paliers aux fins d'éviter toute inondation. Enfin, il ajoute que la machinerie de l'ascenseur est située au sommet de la cage d'escaliers de sorte qu'elle n'est pas soumise aux intempéries.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Ainsi que l'a justement fait remarquer le syndicat des copropriétaires, le fait que tous les paliers soient équipés de rigoles ou encore que chaque marche soit munie d'une bordure antidérapante ou enfin que l'ascenseur soit équipé de rainures à la base de la porte empêchant toute pénétration d'eau démontrent que le bâtiment B de la résidence "OLYMPE" est sujet à des entrées d'eaux lors d'intempéries.

Cet état est de plus établi par les correspondances de messieurs Y et Z ainsi que par l'attestation de monsieur Z qui souligne que lors des fortes pluies, l'eau envahissait les escaliers et s'écoulait entre les rampes. Par ailleurs, l'entreprise en charge de la maintenance déclare qu'il n'y a plus d'infiltration dans les gaines de l'ascenseur.

En outre, il y a lieu d'observer que le syndic a proposé deux solutions et que les copropriétaires qui représentaient 8664/10000 èmes après avoir été régulièrement convoqués en assemblée générale le 17 décembre 2004 ont adopté à l'exception de monsieur A (337/1000 èmes) le devis ER TRAVAUX SARL, le moins disant.

Enfin, monsieur X qui doit démontrer le caractère somptuaire voire inutile de ces travaux, procède par affirmations. Il ne verse d'ailleurs aux débats aucune pièce permettant d'établir que seule la fermeture du rez-de-chaussée aurait permis de remédier aux troubles.

Il s'ensuit que le jugement déféré doit être réformé en toutes ses dispositions et qu'il sera fait droit à la demande du syndicat.

L'équité commande d'allouer à l'appelant la somme de 100.000 FCFP en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile de la Nouvelle-Calédonie.

PAR CES MOTIFS

La Cour, statuant par arrêt contradictoire déposé au greffe ;

Déclare l'appel recevable ;

Infirmes le jugement en toutes ses dispositions ;

Condamne monsieur X à participer à concurrence des tantièmes de charges dont il est porteur au coût des travaux de fermeture de la cage d'escaliers évalué à la somme d'un million huit cent soixante dix neuf mille cinq cent quatre vingt douze (1.879.592) FCFP ;

Condamne monsieur X à payer au Syndicat des Copropriétaires de la Résidence "L'OLYMPE" représenté par son syndic la SARL SUNSET LOCATION 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 ;

Condamne monsieur X aux dépens de première instance et d'appel dont distraction au profit de Maître ARNON sur son affirmation.

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

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT