

Cour d'appel de Nouméa

N° de pourvoi : 23/00333

Chambre civile

22 juillet 2024

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Décision déferée à la cour : Ordonnance rendue le 20 octobre 2023 par le président du tribunal de première instance de NOUMEA (RG n° 23/284)

Saisine de la cour : 25 octobre 2023

APPELANT

S.N.C. CELESTE

Siège social : [Adresse 1]

Représentée par Me Fabien MARIE, membre de la SELARL D'AVOCATS CALEXIS, avocat au barreau de NOUMEA

INTIMÉ

Mme [X] [D]

née le 27 octobre 1989 à [Localité 3]

demeurant [Adresse 2]

Représentée par Me Virginie BOITEAU, membre de la SELARL VIRGINIE BOITEAU, avocat au barreau de NOUMEA

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 3 juin 2024, en audience publique, devant la cour composée de :

M. Philippe ALLARD, Président de chambre, président,

Mme Marie-Claude XIVECAS, Conseiller,

Mme Zouaouïa MAGHERBI, Conseiller,

qui en ont délibéré, sur le rapport de Mme Marie-Claude XIVECAS.

22/07/2024 : Copie revêtue de la forme exécutoire : - Me MARIE ;

Expéditions : - Me BOITEAU ;

- Copie CA ; Copie TPI

Greffier lors des débats : Mme Isabelle VALLEE

Greffier lors de la mise à disposition : M. Petelo GOGO

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 M. Philippe ALLARD, président, et par M. Petelo GOGO, greffier, auquel la minute de la décision a été transmise par le magistrat signataire.

PROCÉDURE DE PREMIÈRE INSTANCE

Selon acte notarié en date du 13 mai 2020, Mme [D] a acquis de la société CELESTE en l'état de futur achèvement les lots de copropriété n° 63, 49, 6, 27 et 28 de la résidence Céleste située [Adresse 2] à [Localité 4].

L'acte authentique (page n°9) stipulait : « Les 5 % dus lors de la remise des clefs valant livraison à l'acquéreur des biens seront versés par l'acquéreur sur le compte de la SCP LILLAZ BURTET MOUGEL LAUBREAUX, notaires associés à NOUMEA et y resteront bloqués jusqu'à l'obtention par le vendeur tant du certificat de conformité se rapportant à l'ensemble immobilier ou tout au moins au bâtiment dont dépendent les biens, que l'avenant de prise en charge de l'assurance garantie décennale. Le versement ainsi fait libèrera l'acquéreur du solde de son prix d'acquisition ».

A la livraison intervenue le 28 avril 2022, l'acquéreur a émis de nombreuses réserves affectant les parties communes et privatives selon lettre recommandée et constat d'huissier des 3 et 4 mai 2022.

Faisant état de non-conformités et de problèmes d'étanchéité, Mme [D] a sollicité la désignation d'un expert judiciaire, demandant que les 5 % restant dus fussent mis sous séquestre et ne fussent pas versés entre les mains du promoteur.

Par ordonnance de référé en date du 9 décembre 2022, le juge des référés a désigné M. [V] comme expert judiciaire. Aux termes de cette même ordonnance, le juge des référés a ordonné « la consignation entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des Avocats du Barreau de Nouméa sur un compte séquestre de la somme de 4.135.000 F CFP correspondant au solde de 5% du prix ou du bien détenu par l'Office notariat LILLAZ BURTET MOUGEL LAUBREAUX jusqu'à la justification par la SNC CELESTE que l'ouvrage est assuré au titre de la garantie décennale »,

étant précisé que la SNC CELESTE avait d'ores et déjà produit le certificat de conformité des travaux établi par la ville de Nouméa en date du 10 novembre 2022.

Par requête du 9 juin 2023, la SNC CELESTE saisissait le juge des référés du tribunal de première instance de Nouméa en mainlevée du séquestre.

Par ordonnance rendue le 20 octobre 2023, le président du tribunal de première instance de Nouméa, statuant en référé, a débouté la SNC CELESTE de sa demande et l'a condamnée à payer à Mme [D] la somme de 80 000 Fcfp sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens. Pour se déterminer ainsi, le premier juge a considéré que la SNC CELESTE n'avait pas respecté ses obligations en fournissant une attestation d'assurance décennale excluant la garantie d'étanchéité en infraction à l'article 6 de la délibération n° 591 du 1er décembre 1983 qui listait de manière limitative les causes d'exclusion possibles dans lesquelles l'étanchéité n'entrait pas.

PROCÉDURE D'APPEL

Par requête du 25 octobre 2023, la SNC CELESTE a déclaré faire appel et sollicite de la cour dans son mémoire ampliatif du 7 novembre 2023 et ses conclusions du 13 février 2024 d'infirmier la décision et, statuant à nouveau, de :

- * ordonner la déconsignation des sommes séquestrées entre les mains du bâtonnier à concurrence d'un montant de 4 135 000 Fcfp ;

- * condamner Mme [D] à payer à la SNC CELESTE la somme de 400 000 Fcfp à titre de dommages et intérêts pour trouble illicite et résistance abusive ;

- * la condamner à lui payer la somme de 250 000 Fcfp sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Elle fait valoir d'une part que la retenue de 5 % ne constitue pas une retenue de garantie permettant aux copropriétaires qui allèguent de désordres de s'opposer au paiement du solde du prix ; qu'au contraire, cette somme a vocation à rester bloquée en l'étude notariale jusqu'à l'obtention du certificat de conformité et l'avenant de prise en charge de l'assurance garantie décennale, toutes obligations qui ont été exécutées. D'autre part, elle estime que l'attestation d'assurance décennale produite est conforme aux dispositions de la délibération n° 591 du 1er décembre 1983 dans sa rédaction antérieure à loi de pays de sorte que le solde du prix doit lui être versé, l'appartement vendu ayant été livré.

Par mémoire en réplique du 6 février 2024, Mme [D] demande la confirmation de la décision entreprise et sollicite la somme de 300 000 Fcfp sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile. Elle fait valoir que la raison d'être du séquestre réside dans l'existence ou du moins le risque d'une contestation relative à la chose qui en est l'objet ; qu'en l'espèce, il n'a pas été mis fin à la contestation puisqu'une mesure d'expertise est en cours pour apprécier l'existence et l'étendue des désordres affectant le bien vendu ; qu'à ce jour, la société CELESTE ne démontre pas avoir mis fin à l'intégralité des désordres ; que par ailleurs, elle ne justifie pas d'une assurance décennale conforme à la délibération n° 591 puisque le risque étanchéité est exclu de la garantie.

Vu l'ordonnance de fixation.

MOTIFS DE LA

DÉCISION

La réception/livraison de l'immeuble est intervenue avec réserves le 28 avril 2022 et ces réserves sont en cours pour être levées. Quoiqu'il en soit, dès lors que le certificat de conformité et l'attestation d'assurance décennale ont bien été produits conformément aux dispositions de l'acte de vente et de la décision judiciaire, la retenue de 5 % du solde du prix d'acquisition n'a plus lieu d'être.

Il importe peu que l'attestation d'assurance litigieuse exclut la garantie d'étanchéité dès lors que le contrat souscrit en application de l'obligation prévue par l'article 1er de la délibération n° 591 du 1er décembre 1983 ne peut exclure d'autres dommages que ceux résultant d'une des causes limitativement énumérées en son article 6, une telle cause d'exclusion devant être réputée non écrite et inopposable aux tiers lésés (3e Civ., 10 novembre 2021, pourvoi n° 20-19.220).

En effet, cette difficulté est étrangère à l'obligation contractuelle stipulée au contrat de vente. En produisant le contrat d'assurance et le certificat de conformité, la SNC CELESTE a satisfait à son obligation de sorte que la somme consignée doit être remise au vendeur en paiement du solde du prix, soit la somme de 4 135 000 Fcfp.

Sur la demande en dommages et intérêts

La SNC CELESTE ne démontre pas le caractère abusif de la résistance de Mme [D] à voir déconsigner le solde du prix de vente, au surplus lorsqu'elle a eu gain de cause en première instance.

Sur l'article 700

Il n'est pas inéquitable de débouter la SNC CELESTE de sa demande sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Sur les dépens

Eu égard à la nature du litige, chaque partie supportera ses propres dépens.

PAR CES MOTIFS

La cour,

Infirmes en toutes ses dispositions l'ordonnance entreprise ;

Statuant à nouveau,

Ordonne la déconsignation de la somme séquestrée entre les mains du bâtonnier de l'ordre des avocats de Nouméa à hauteur de 4 135 000 Fcfp ;

Déboute la SNC CELESTE de sa demande de dommages et intérêts pour trouble illicite et résistance abusive ;

Dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Dit que chaque partie supportera ses propres dépens de première instance et d'appel.