

Cour d'appel de Nouméa

N° de pourvoi : 23/00089

Chambre civile

22 juillet 2024

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Décision déférée à la cour : Ordonnance rendue le 13 Mai 2022 par le Tribunal de première instance de NOUMEA (RG n° :21/305)

Saisine de la cour : 17 Mars 2023

APPELANT

Mme [G] [V]

née le 20 Mars 1973 à [Localité 5] (SENEGAL),

demeurant [Adresse 1]

Représentée par Me Vanessa ZAOUCHE de la SARL ZAOUCHE RANSON, avocat au barreau de NOUMEA

INTIMÉS

Société BABAJI, prise en la personne de son représentant légal en exercice,

Siège social [Adresse 2]

Syndicat DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS [Adresse 1], représenté par la Société SUNSET IMMOBILIER, prise en la personne de son représentant légal en exercice,

Siège : [Adresse 4]

Mme [X] [M]-[H]

née le 19 Octobre 1987 à [Localité 6],

demeurant [Adresse 3]

Représentée par Me Martin CALMET de la SARL DESWARTE CALMET-CHAUCHAT AVOCATS, avocat au barreau de NOUMEA

22/07/2024 : Copie revêtue de la formule exécutoire - Me ZAOUCHE ;

Expéditions: - Me CALMET ;

- Société BABAJI et Syndicat des cop. de l'immeuble sis [Adresse 1] (LS)

- Copie CA ; Copie TPI

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 13 Mai 2024, en audience publique, devant la cour composée de :

Monsieur Philippe DORCET, Président de chambre, président,

M. Thibaud SOUBEYRAN, Conseiller,

Madame Béatrice VERNHET-HEINRICH, Conseillère,

qui en ont délibéré, sur le rapport de Madame Béatrice VERNHET-HEINRICH.

Greffier lors des débats : M. Petelo GOGO

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

PROCÉDURE DE PREMIÈRE INSTANCE

La SCI [Z] a acquis le 15 mai 1970 un terrain nu dans un lotissement situé [Adresse 1] à [Localité 6], au sein du lotissement en 1983, sur lequel a été construit un gymnase, puis une maison d'habitation. La Sci [Z] a été dissoute le 10 décembre 1997, les biens étant attribués en pleine propriété à M. [F] [Z].

Ce dernier a fait une donation entre vifs à l'un de ses enfants, [O], et un règlement de copropriété a été établi le 6 octobre 2004 concernant lesdits biens. Deux lots ont été créés le lot n°1 correspondant à la maison d'habitation revenant à M. [O] [Z] en pleine propriété, le lot n°2, correspondant au gymnase, revenant à M. [O] [Z] en nue-propiété, son père se réservant l'usufruit sur ce lot. Le reste de l'immeuble, à savoir le jardin bordant la maison d'habitation, la cour et le parking, affectés à l'usage du gymnase, ont été désignés parties communes, ainsi que le mur mitoyen existant entre le gymnase et la maison d'habitation.

Dès 2004, la maison d'habitation a été vendue aux époux [C], qui ont modifié son agencement intérieur, avant de la céder à Mme [V], par acte notarié du 29 septembre 2006.

Ainsi, jusqu'au début de l'année 2021, la copropriété était composée de deux lots, le lot n° 1 à usage d'habitation appartenant à Mme [V] et le lot n° 2 à usage de gymnase appartenant à MM. [Z].

Souhaitant vendre leur lot, MMs. [F] et [O] [Z], ont fait procéder, suivant acte notarié du 8 février 2021, à la subdivision dudit lot en deux nouveaux lots, numérotés 3 et 4.

Par actes notariés du 8 février 2021, le lot n° 3, représentant 535/1.000ème des parties communes a été vendu à la SCI Babaji, et le lot n° 4, représentant 215/1000ème des parties communes, a été vendu à Mme [M]-[H], les deux acquéreurs ayant le projet commun de changer la destination de leurs lots dans un but de promotion immobilière, comportant la création de cinq maisons individuelles destinées à la revente.

Mme [M]-[H] a convoqué une assemblée générale qui s'est tenue le 6 avril 2021, au cours de laquelle un syndic professionnel, la société Sunset Immobilier, a été désigné. Ce même syndic a convoqué une nouvelle assemblée générale, qui s'est tenue le 6 mai 2021, au cours de laquelle les copropriétaires des lots n° 3 et 4 ont été autorisés à procéder à un certain nombre de travaux dont, certains affectant les parties communes.

Contestant la validité des assemblées générales de copropriétaires s'étant tenues les 6 avril 2021 et 6 mai 2021, ainsi que la division du lot n° 2, Mme [V] a fait assigner à jour fixe devant le tribunal de première instance de Nouméa, par acte d'huissier du 23 juin 2021, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 1], représenté par son syndic Sunset Immobilier, la société Babaji et Mme [M]-[H] aux fins de :

- lui déclarer inopposable ainsi qu'à tout propriétaire du lot n° 1 de la copropriété de l'immeuble sis [Adresse 1], la division du lot n° 2 de la même copropriété, intervenue le 8 février 2021 et, à défaut l'annuler,
- annuler l'assemblée générale du 6 avril 2021 en toutes ses résolutions,
- annuler l'assemblée générale du 6 mai 2021 en toutes ses résolutions,
- subsidiairement, annuler les résolutions n° 7, 8, 9, 10, 11, 12 et 13 de l'assemblée générale du 6 mai 2021,
- prononcer l'exécution provisoire du jugement à intervenir,
- condamner le syndicat des copropriétaires, la Sci Babaji et Mme [M]-[H] au paiement de la somme de 500 000 francs pacifique au titre de l'article 700 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie, ainsi qu'aux dépens dont distraction au profit de la sarl Zaouche - Ranson.

Par décision dont appel du 13 mai 2022 improprement qualifiée d'ordonnance de référé, le président du tribunal de première instance de Nouméa a :

- débouté Mme [V] de sa demande d'inopposabilité ou d'annulation de l'acte de division du lot n° 2,

- annulé les assemblées générales des 6 avril et 6 mai 2021 en toutes leurs résolutions,
- débouté Mme [V] de sa demande de dommages-intérêts,
- déclaré prescrite la demande reconventionnelle de Mme [M]-[H] tendant à la remise en état du lot n° 1,
- condamné Mme [M]-[H] à verser à Mme [V] la somme de 150.000 francs pacifique au titre de l'article 700 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie,
- dit n'y avoir lieu au prononcé de l'exécution provisoire,
- condamné Mme [M]-[H] aux dépens avec distraction au profit de la sarl Zaouche-Ranson.

PROCÉDURE D'APPEL

Mme [G] [V] a relevé appel de cette décision par requête enregistrée au greffe le 15 décembre 2022.

A défaut d'avoir déposé son mémoire ampliatif dans le délai légal, l'affaire a été radiée du rôle général de la cour par ordonnance du président de la chambre civile, rendue le 26 janvier 2023 avant d'y être réinscrite sur la demande de Mme [X] [M]-[H], intimée qui a sollicité son renvoi à une audience de la cour pour y être jugée au vu des conclusions et pièces de première instance, en application des dispositions de l'article 904 du code de procédure civile par courrier du 16 mars 2023.

Cependant, par courrier du 17 mars 2023, Mme [V] a par la voie de son conseil demandé le rétablissement de l'affaire dans un circuit procédural classique, en soulignant que la décision contestée, avait été improprement qualifiée 'd'ordonnance de référé', alors qu'il s'agissait en réalité d'un jugement rendu par le tribunal sur une assignation à jour fixe (article 788 et suivants du code de procédure civile) de sorte que le délai accordé à l'appelant pour déposer son mémoire ampliatif est de trois mois.

Dans ses conclusions récapitulatives notifiées par voie électronique le 31 janvier 2024, auxquelles il y a lieu de se référer pour un plus ample exposé de ses prétentions et moyens, Mme [G] [V] demande à la cour de :

- infirmer le jugement rendu par le tribunal de première instance de Nouméa, le 13 mai 2022, en ce qu'il a débouté Mme [V] :

* de sa demande d'inopposabilité ou d'annulation de l'acte de division du lot n°2 de la copropriété, intervenue le 8 février 2021,

* de sa demande de dommages et intérêts

Statuant à nouveau :

- déclarer inopposable à Mme [V], et à tout propriétaire du lot n°1 de la copropriété sis [Adresse 1], la division du lot n°2 de la même copropriété, intervenue le 8 février 2021 et à défaut l'annuler ;

- condamner la sci Babaji à payer à Mme [V] la somme de 9.000.000 francs pacifique ;
- rejeter toute demande formulée par Mme [M]-[H]

-condamner la sci Babaji et Mme [M]-[H] à payer à Mme [V] la somme de 500.000 franc pacifique au titre de l'article 700 du code de procédure civile de Nouvelle Calédonie, outre les entiers dépens dont distraction au profit de la sarl Zaouche Ranson.

Dans ses dernières conclusions notifiées par voie électronique le 28 février 2024, auxquelles il y a lieu de se référer pour un plus ample exposé de ses prétentions et moyens, Mme [X] [M] -[H] demande à la cour de :

- confirmer en toutes ses dispositions l'ordonnance rendue le 13 mai 2022 par le tribunal de première instance de Nouméa statuant en référés ;

En conséquence :

- débouter Mme [V] de l'intégralité de ses demandes ;

En outre :

- condamner Mme [V] à verser à Madame [M] la somme de 200.000 francs pacifique en réparation de son préjudice financier, sauf à parfaire ;
- condamner Mme [V] à verser à Madame [M] la somme de 100.000 francs pacifique correspondant à son préjudice moral ;
- condamner Mme [V] au paiement d'une amende civile pour un montant de 300.000 francs pacifique,

En tout état de cause :

- condamner Mme [V] à verser à Madame [M]-[H] la somme de 250.000 francs pacifique en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance, dont distraction au profit de la Sarl Deswarte-Calmet-Chaumat, avocat sur offre de droit.

La requête d'appel a été signifiée le 17 janvier 2023 au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis [Adresse 1] par acte d'huissier remis à M. [E] [A], qui a déclaré être habilité à le recevoir, valant remise à personne.

Elle a été signifiée à la sci Babaji par acte d'huissier du 16 janvier 2023, remis à M. [L] [J], gérant statutaire.

Elles n'ont pas constitué avocat.

L'ordonnance de clôture est intervenue le 14 mars 2024 et l'affaire a été fixée à l'audience du 13 mai 2024.

MOTIFS DE LA

DÉCISION

Il convient à titre liminaire de préciser que l'arrêt rendu sera réputé contradictoire en application des dispositions de l'article 473 du code de procédure civile , des lors que les intimés, non comparants , ont été cités à personne.

La cour est saisie de l'appel incident de Mme [V] qui conteste la décision du tribunal l'ayant déboutée de sa demande tendant à l'inopposabilité ou l'annulation de l'acte portant division du lot n° 2 et de sa demande en dommages intérêts.

Elle est également saisie des demandes reconventionnelles de Mme [M]-[H] tendant à la condamnation de Mme [V] à des dommages intérêts en réparation de ses préjudices financier et moral.

Il en découle que la disposition ayant prononcé l'annulation des assemblées générales des 6 avril et 6 mai 2021, qui ne sont pas remises en cause devant la cour, seront purement et simplement confirmées.

I . Sur les prétentions relatives à l'acte de division du lot n° 2

le tribunal a considéré que MM. [Z] père et fils, propriétaires (M. [O] [Z] en qualité de nu-propriétaire, M. [F] [Z] en qualité d'usufruitier) du lot N 2 étaient en droit de le diviser, cette division étant licite au regard des articles 19 et 46 du règlement de la copropriété, Mme [V] ne démontrant pas le caractère frauduleux de cet acte .

Mme [V] expose que malgré la procédure en instance d'appel, Mme [M]-[H] et la sci Babaji ont à nouveau convoqué à trois autres reprises l'assemblée générale des copropriétaires (le 9 janvier 2023, le 9 août 2023 et le 14 novembre 2023), convocations qu'elle a immédiatement contestées dans le cadre d'une nouvelle action en annulation devant le tribunal de première instance toujours en cours. Elle précise que des travaux ont été autorisés sur le lot de la sci Babaji et de Mme [M]-[H] aux termes de ces assemblées, et qu'ils ont été réalisés (actuellement presque terminés) alors même que les décisions des différentes assemblées générales sont toujours en instance devant la juridiction.

Mme [V] soutient que la division du lot n° 2, propriété de MM. [Z] (père et fils) a été réalisée dans le seul but de frauder les dispositions de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, d'ordre public. Elle soutient qu'il s'agit d'un stratagème mis en place par la sci Babaji et Mme [M]-[H] pour contourner la règle de l'article 22 ayant pour objet de réduire le nombre de voix du copropriétaire majoritaire.

Elle produit une jurisprudence abondante de la cour de cassation et considère que le tribunal a mal apprécié les éléments de la cause en considérant que la fraude n'était pas démontrée alors que des faits circonstanciés et justifiés établissent le contraire.

Mme [M]-[H] soutient qu'il n'y a aucune atteinte à la règle de la main dominante dans la mesure où chaque copropriétaire est libre de diviser son lot, sans avoir besoin de l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires. Elle affirme en tout état de cause l'absence de toute intention de fraude et entend le démontrer en faisant valoir que ni elle, ni la société Babaji ne sont à l'origine de cette division.

La cour observe que les trois actes notariés dressés le même jour soit le 8 février 2021, portant, pour le premier d'entre eux, sur la division par les consorts [Z], de leur lot n° 2 en deux nouveaux lots- 3 (ancien gymnase) et 4 (local situé à l'arrière avec portion du sol), le lot n° 2 étant supprimé, et pour les deux autres sur la vente respective desdits lots ainsi constitués par les consorts [Z], à la sci Badaji, en formation, gérée par M. [J] s'agissant du lot n°3, d'une part et à Mme [X] [H], communément désignée [M] -[H], s'agissant du lot n° 4 d'autre part, ont bien eu pour effet de modifier la répartition du pouvoir décisionnel au sein de la copropriété, au regard des dispositions impératives de l'alinéa 2 de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, dans un sens favorable à la sci Babaji et à Mme [M]-[H] en leur permettant de prendre le contrôle sur l'ensemble des décisions, y compris celles pour lesquelles la majorité qualifiée des deux tiers est exigée par l'article 26 (notamment celles portant précisément sur les modifications ...).

Il ressort en effet de ces actes que le lot initial n° 2 correspondait aux 750ème/ millièmes de la propriété du sol et des parties communes, et qu'à la suite de sa suppression pour la création des lots 3 et 4, la sci babaji est devenue détentrice des 535 millièmes de la propriété du sol et des parties communes, Mme [M] -[H] détenant quant à elle les 215 millièmes restant. Il est ainsi avéré que la coalition Sci Babaji / Mme [M]-[H] permet d'écarter la protection d'ordre public, donnée par le second alinéa de l'article 22 au copropriétaire minoritaire qui lui permettait de s'opposer efficacement aux demandes de l'autre et subordonnait l'adoption d'une résolution à l'accord des deux copropriétaires. (Règle dite de la main dominante)

A l'encontre de l'analyse du premier juge, la cour tire des circonstances de la cause la preuve que cet effet était bien le véritable et unique objectif poursuivi par la sci Babaji et à Mme [M]-[H] qui souhaitaient aménager sur le site, un lotissement composé de quatre maisons individuelles sans s'exposer à la désapprobation de leur voisine. En effet, le projet de construction, tel qu'il est représenté sur le plan annexé à la pièce 5 de l'appelante, met en évidence l'unicité physique de l'immeuble, le lot n° 4 de Mme [M]-[H] correspondant à une cinquième maison accolée sur la partie arrière du bâtiment accueillant les quatre villas mitoyennes composant le lot n° 3, l'accès de l'ensemble des logements étant assuré au moyen d'un couloir commun implanté de part et d'autre de la ligne séparative des deux lots. Il y a lieu de mettre en perspective cette unité physique avec la concomitance de la division, et des acquisitions respectives des deux lots par les intimés, mais aussi avec le dépôt d'une seule demande de permis de construire pour l'ensemble des habitations concernées y compris celle qui est implantée sur le lot de Mme [M]-[H]. La cour observe également qu'au terme des statuts de la Sci Babaji déposés le 4 février 2021, soit quatre jours seulement avant la création des lots 3 et 4, M. [J], gérant statutaire était bien autorisé à acquérir le lot n°2 dans sa totalité pour un prix de 84 000 000 francs pacifique de sorte que le choix, finalement opéré à la dernière minute, de n'en acquérir qu'une partie, ne peut avoir d'autre motivation que celle d'éluder la règle de l'alinéa deux de l'article 22. Enfin, il convient de retenir que les modalités de la division du lot n° 2 et la répartition des tantièmes entre les deux nouveaux lots ainsi créés, n'ont donné lieu à aucune vérification matérielle, par un professionnel, permettant d'en assurer la conformité avec les limites physiques des biens, ce que le notaire n'a pas manqué de souligner, en pages 7 et en page 6 des deux actes de vente.

En définitive, ces éléments constituent un faisceau de présomptions graves ; précises et concordantes donnant la conviction que la division du lot N° 2 a été réalisée par les consorts [Z] le jour même de la vente, selon une répartition arithmétique, dont la conformité à la configuration physique des lieux n'a été vérifiée par aucun géomètre, n'avait d'autre but que de répondre aux attentes des acquéreurs, devenus, par cette fraude, seuls décisionnaires sur l'ensemble de la copropriété, ce qui leur permettait de mener leur projet de construction, sans avoir à souffrir de l'opposition de leur voisine. ,

Il convient en conséquence de déclarer l'acte portant modification de l'état descriptif de division, par la division du lot N°2, résultant de l'acte notarié dressé le 8 février 2021 par la scp Lillaz-Burtet Mougel et [S] inopposable à Mme [V] et à tout propriétaire du lot n°1 de la copropriété sis [Adresse 1] à [Localité 6] .

II Sur la demande en dommages intérêts.

Mme [G] [V] réitère devant la cour sa demande tendant à la condamnation de la sci Babaji à lui verser la somme de 9 000 000 francs pacifique à titre de dommages-intérêts en réparation du préjudice subi du fait des travaux de surélévation de la toiture. Elle fait valoir que la sci Babaji a procédé à cette surélévation sans autorisation de la copropriété, ce qui lui a permis d'accroître la surface privative des logements construits d'environ 75 mètres carrés. Elle estime que le droit à construire en surélévation va générer une plus-value de 30 % sur la valeur de vente des maisons de sorte qu'elle aurait pu prétendre à cette somme de 9 000 000 francs pacifique si ce droit avait été régulièrement cédé à la sci Babaji par le syndicat des copropriétaires.

Le tribunal a débouté Mme [G] [V] de cette demande, jugée prématurée en l'absence de travaux valablement votés.

Mme [M]-[H] a précisé qu'aucune demande n'est formée à son encontre de ce chef.

La cour retient comme le premier juge qu'en l'état, Mme [V] qui évalue son préjudice à partir d'estimations personnelles et spéculatives n'en démontre ni la matérialité ni le quantum au regard notamment de l'évolution du marché local de l'immobilier.

Le jugement sera en conséquence confirmé de ce chef.

III Sur les demandes reconventionnelles.

A. Sur la demande reconventionnelle en dommages intérêts au titre du préjudice financier et la demande tendant au prononcé d'une amende civile, fondées sur l'article 559 du code de procédure civile.

Mme [M]-[H] forme devant la cour une demande reconventionnelle tendant à la condamnation de Mme [V] au paiement d'une somme de 4 200 000 francs pacifique en réparation du préjudice financier qu'elle prétend avoir subi du fait des retards pris dans la réalisation des travaux bloqués en raison de la procédure initiée à son encontre.

Mme [V] soulève l'irrecevabilité de cette demande, formée pour la première fois devant la cour, et en conteste le bien-fondé en faisant valoir que son appel n'est ni dilatoire, ni abusif.

La cour devant laquelle les demandes reconventionnelles sont bien recevables au terme de l'article 567 du code de procédure civile déboute en revanche Mme [M] - [H] de cette demande, dénuée de tout fondement au regard de la décision prise par la cour qui a accueilli l'appel principal de Mme [V], lui reconnaissant ainsi un caractère légitime excluant l'application de l'article 559 du code de procédure civile.

En conséquence Mme [M]-[H] sera déboutée tant de sa demande en dommages-intérêts que de sa demande tendant au prononcé d'une amende civile.

B. Sur la demande reconventionnelle en dommages intérêts en réparation du préjudice moral.

Mme [M] -[H] sollicite de la cour la condamnation de Mme [V] au paiement d'une somme de 100 000 francs pacifique en réparation de son préjudice moral, qu'elle prétend avoir subi pour s'être trouvée dans l'obligation de devoir gérer un conflit qui dépasse largement les contraintes classiques d'un conflit dans le cadre de la gestion d'une copropriété.

Mme [V] s'oppose à cette prétention qu'elle estime étrangère au litige soumis à l'arbitrage de la cour, qui ne concerne que la question de l'opposabilité de l'acte notarié modificatif de l'état de description

La cour considère que Mme [M] -[H] n'est pas fondée à réclamer la réparation d'un préjudice moral faute d'établir l'existence et l'imputabilité d'une faute quelconque à l'encontre de Mme [V], appelante.

IV Sur l'application de l'article 700 du code de procédure civile.

Il serait inéquitable de laisser à la charge de Mme [G] [V] l'intégralité des frais irrépétibles qu'elle a dû exposer pour assurer la représentation de ses intérêts légitimes en cause d'appel. Une indemnité de 150 000 francs lui sera allouée de ce chef.

V Sur les dépens.

Mme [M]-[H] et la Sci Babaji, qui succombent devant la cour seront condamnés aux entiers dépens de première instance et d'appel à raison de moitié chacun.

PAR CES MOTIFS

La cour,

- Infirme la décision improprement qualifiée d'ordonnance en ce qu'elle a débouté Mme [G] [V] de sa demande tendant à entendre prononcer l'inopposabilité à son endroit de l'acte notarié portant division du lot n° 2 de la copropriété située [Adresse 1] à [Localité 6],

Et statuant à nouveau,

- Déclare inopposable à Mme [G] [V] ainsi qu'à tout propriétaire du lot n° 1 dépendant de la copropriété de l'immeuble situé [Adresse 1] à [Localité 6] , l'acte notarié dressé par maître [S] [D] notaire associée, membre de la scp Lillaz-Burtet-Mougel et [S] , le 8 février 2021

- Confirme le jugement en toutes ses autres dispositions

Y ajoutant,

- Déboute Mme [X] [M]-[H] de ses demandes fondées sur l'article 559 du code de procédure civile

- Condamne Mme [X] [M]-[H] et la sci Babaji à verser à Mme [G] [V] la somme de 150 000 francs pacifique au titre des frais irrépétibles exposés en cause d'appel

- Condamne Mme [X] [M]-[H] et la sci Babaji, chacun pour moitié au paiement des entiers dépens de première instance et d'appel.