

Cour d'appel de Nouméa

N° de pourvoi : 23/00130

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Chambre civile

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

22 juillet 2024

Décision déférée à la cour : Ordonnance rendue le 7 avril 2023 par le président du tribunal de première instance de NOUMEA (RG n° 23/16)

Saisine de la cour : 27 avril 2023

APPELANT

S.C.I. ANNI, prise en la personne de son représentant légal en exercice

Siège social : [Adresse 2]

Représentée par Me Séverine LOSTE, membre de la SELARL SOCIETE D'AVOCATS JURISCAL, avocat au barreau de NOUMEA

INTIMÉ

S.E.L.A.R.L. PHARMACIE GALLIENI ROCADE, prise en la personne de son représentant légal en exercice

Siège social : [Adresse 1]

Représentée par Me Béatrice AUPLAT-GILLARDIN, membre de la SARL GILLARDIN AVOCATS, avocat au barreau de NOUMEA

COMPOSITION DE LA COUR :

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

M. Philippe ALLARD, Président de chambre, président,

Mme Marie-Claude XIVECAS, Conseillère,

Mme Béatrice VERNHET-HEINRICH, Conseillère,

qui en ont délibéré, sur le rapport de M. Philippe ALLARD

Greffier lors des débats : Mme Isabelle VALLEE

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

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

Expéditions : - Me LOSTE ;

- Copie CA ; Copie TPI

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.

Selon requête déposée le 24 novembre 2022, la société Pharmacie rocade centre-ville, précédemment dénommée Pharmacie centrale, qui se prévalait d'une créance de 64.555.228 FCFP au titre de loyers commerciaux indûment payés, a, au visa des articles 48 et suivants du code de procédure civile, sollicité l'autorisation d'inscrire une hypothèque judiciaire sur un bien immobilier appartenant à la SCI Anni pour sûreté de sa créance.

Par ordonnance du 28 novembre 2022, le président du tribunal de première instance de Nouméa a autorisé la société requérante à prendre une inscription provisoire d'hypothèque valable trois ans sur les biens suivants de la SCI Anni :

« Ensembles n° 163, 164, 165, 34, 36 et les millièmes y afférents édifiés sur le lot n° 71 d'une superficie de 54a 92ca, quartier centre-ville - commune de [Localité 3], n° IC 648-536-0061

Ensemble n° 8 et les millièmes y afférents édifiés sur le lot n° 71 d'une superficie de 54a 92ca, quartier centre-ville - commune de [Localité 3], n° IC 648-536-0061

Ensembles n° 32, 155, 156, 157 et les millièmes y afférents édifiés sur le lot n° 71 d'une superficie de 54a 92ca, quartier centre-ville - commune de [Localité 3], n° IC 648-536-0061

Ensemble n° 158 et les millièmes y afférents édifiés sur le lot n° 71 d'une superficie de 54a 92ca, section centre-ville, provenance cadastrale : réunion des anciens lots portés au plan de la Ville de [Localité 3] sous les numéros 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88 - commune de [Localité 3], n° IC 648-536-0061 »,

pour sûreté d'une créance évaluée provisoirement à la somme de 61 509 013 FCFP en principal, intérêts et frais.

L'hypothèque a été inscrite le 8 décembre 2022 au service chargé de la publicité foncière.

Selon assignation délivrée le 10 janvier 2023, la SCI Anni a sollicité la rétractation de cette ordonnance en contestant l'existence d'une créance fondée en son principe et tout péril dans le recouvrement de la créance alléguée.

Par ordonnance en date du 7 avril 2023, le président du tribunal de première instance de Nouméa a :

- rejeté la demande en rétractation de l'ordonnance en date du 28 novembre 2022,
- condamné la SCI Anni à verser à la société Pharmacie Galliéni rocade une somme de 150.000 FCFP au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamné la SCI Anni aux dépens.

Par requête déposée le 27 avril 2023, la SCI Anni a interjeté appel de cette décision.

Aux termes de ses conclusions récapitulatives transmises le 28 novembre 2023, la SCI Anni demande à la cour de :

- juger recevable son appel ;
- réformer l'ordonnance entreprise en toutes ses dispositions ;
- ordonner la rétractation en toutes ses dispositions de l'ordonnance sur requête

n° 22/875 autorisant l'inscription provisoire d'une hypothèque judiciaire rendue le 28 novembre 2022 ;

- juger que la société Pharmacie Galliéni rocade ne dispose nullement d'une créance certaine, liquide et exigible, ni même paraissant fondée en son principe à l'encontre de la SCI Anni ;
- juger qu'en toutes hypothèses, il n'est pas démontré l'existence d'un péril qui menacerait le recouvrement d'une créance due par la SCI Anni ;
- ordonner en conséquence la mainlevée de ladite hypothèque judiciaire provisoire ;
- débouter la société Pharmacie Galliéni rocade en toutes ses demandes ;
- à titre tout à fait subsidiaire, limiter aux seuls lots 163, 164, 165, 34 et 36 appartenant à la SCI Anni l'autorisation d'inscription d'une hypothèque judiciaire provisoire pour un montant ne pouvant être supérieur à 25 000 000 FCFP et rétracter l'ordonnance querellée pour le surplus ;
- condamner la société Pharmacie Galliéni rocade à payer à la SCI Anni une somme de 500.000 FCFP au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens dont distraction au profit de la selarl Juriscal.

Selon mémoire déposé le 15 février 2024, la société Pharmacie Galliéni rocade prie la cour de :

- débouter la SCI Anni de toutes ses demandes ;
- confirmer l'ordonnance entreprise en toutes ses dispositions ;

- condamner la SCI Anni à payer la somme de 500.000 FCFP au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens dont distraction au profit de la sarl Gillardin avocats.

Sur ce, la cour,

L'article 54 du code de procédure civile ancien prévoit que le président du tribunal de première instance de Nouméa peut autoriser le créancier à prendre une inscription provisoire d'hypothèque judiciaire, valable trois ans et renouvelable conformément à l'article 2154 du code civil pour sûreté de sa créance, sur les immeubles de son débiteur, dans les conditions prévues par l'article 48, c'est-à-dire si le créancier justifie d'une « créance paraissant fondée en son principe », s'il y a urgence et si le recouvrement de la créance semble en péril.

Pour contester l'inscription hypothécaire litigieuse, la SCI Anni discute l'existence même d'un principe de créance en faisant principalement valoir qu' « aucune décision définitive » n'est venue clore le débat sur le montant du loyer.

Il sera rappelé que dans le cadre d'une contestation initiée par la locataire, le juge des loyers commerciaux a réduit le loyer mensuel dû à 672 800 FCFP, à compter du 15 février 2013. Cette réduction a été approuvée par un arrêt de cette cour en date du 5 août 2021. Le pourvoi formé par la bailleuse à l'encontre de cet arrêt a été rejeté le 30 novembre 2023 de sorte que le principal argument opposé par l'appelante doit être écarté.

Ayant versé un loyer supérieur au montant retenu par le juge des loyers commerciaux, la locataire dispose d'une créance dont les parties débattent déjà dans une instance parallèle sur l'apurement des comptes. La société Pharmacie Galliéni rocade y chiffre sa créance à 57 065 664 FCFP tandis que la SCI Anni admet être débitrice d'un solde de 33 178 262 FCFP, obtenu après compensation entre sa dette au titre des loyers indûment perçus (53 149 313 FCFP) et une contre-crédence au titre de la location de parkings et de charges locatives (19 871 051 FCFP). Ces chiffreages de la créance née de la réduction du loyer, même divergents, attestent d'une incontestable créance.

Il ressort de la requête soumise au président du tribunal de première instance que la société Pharmacie Galliéni rocade mettait en compte une somme de 4 291 445 FCFP au titre de charges locatives indues réglées « essentiellement sur les exercices 2021 et 2012 ». Or, dans son arrêt du 31 août 2023, cette cour a rejeté cette prétention formulée à hauteur de 4 284 820 FCFP.

Dans ces conditions, la cour retiendra que la société Pharmacie Galliéni rocade détient une créance paraissant fondée en son principe d'un montant de 57 065 664 FCFP.

La SCI Anni conteste avoir la moindre velléité de vendre les locaux litigieux. Toutefois, dans le cadre d'une tierce-opposition formée à l'encontre de l'arrêt du 5 août 2021, les associés ont observé qu'il « est bien plus difficile de mettre en vente des lots lorsque ceux-ci supportent une hypothèque judiciaire ». Les intentions exactes des associés de la SCI Anni, et par conséquent, de la SCI Anni elle-même, sont incertaines. L'aliénation de tout ou partie des locaux, qui constituent son seul actif, réduirait le gage de la société Pharmacie Galliéni rocade et mettrait en péril le recouvrement d'une créance significative.

En l'absence de toute autre garantie offerte par la SCI Anni, il y avait urgence à prendre la mesure litigieuse.

Il résulte de ce qui précède que c'est à bon droit que le premier juge a refusé de rétracter l'ordonnance sur requête ayant autorisé l'inscription d'une hypothèque provisoire sur les biens de la SCI Anni, sauf à préciser que la créance garantie sera fixée à

58 000 000 FCFP en principal, intérêts et frais.

Par ces motifs

La cour,

Confirme l'ordonnance entreprise sauf à préciser que la créance garantie est évaluée provisoirement à 58 000 000 FCFP en principal, intérêts et frais ;

Condamne la SCI Anni à payer à la société Pharmacie Galliéni rocade une somme complémentaire de 250 000 FCFP au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne la SCI Anni aux dépens d'appel.