

COUR D'APPEL DE NOUMÉA

RG : 05/437

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Michelle FONTAINE, Présidente de Chambre

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Christian MESIERE, Conseiller

Anne AMAUDRIC du CHAFFAUT, Conseiller

Mickaela NIUMELE, Greffier lors des débats

ARRÊT du 31 mars 2008

Décision attaquée rendue le : 09 Mai 2005

Juridiction : Tribunal de première instance de NOUMEA

Date de la saisine : 12 Septembre 2005

Ordonnance de clôture : 09 novembre 2007

PARTIES EN CAUSE DEVANT LA COUR

APPELANT

M. X né le ... à CANNES (06400) demeurant ... 98800 NOUMEA

représenté par la SELARL PELLETIER-FISSELIER-CASIES, avocats

INTIMÉ

Le Syndicat de copropriété LES PRIVILEGES DU OUEN TORO, représenté par son gérant en exercice 24 bis rue Dame Lechanteur - Orphelinat - 98800 NOUMEA

représenté par la SELARL DUMONS & ASSOCIES, avocats

AUTRES INTERVENANTS

1 - S.A.R.L. BM CONSTRUCTIONS, représentée par son gérant en exercice 35, rue Arnold Daly - 98800 NOUMEA

représentée par la SELARL PELLETIER-FISSELIER-CASIES, avocats

2 - M. Y né le ... à LA FOA (NOUVELLE-CALEDONIE) demeurant ... 98800 NOUMEA

représenté par Me Denis MILLIARD, avocat

3 - Mme Z née le ... à NOUMEA (98800) demeurant ...98800 NOUMEA

représentée par Me Denis MILLIARD, avocat

4 - M. W né le ... à SANTO VANUATU demeurant ... 98845 NOUMEA CEDEX

représenté par la SELARL BENECH-BOITEAU-PLAISANT, avocats

LA COMMUNE DE NOUMEA, représentée par son Maire 98800 NOUMEA

représentée par la SELARL REUTER de RAISSAC, avocats

Débats : le 28 février 2008 en audience publique où Michelle FONTAINE, Présidente de Chambre, a présenté son rapport,

A l'issue des débats, la Présidente a déclaré que l'affaire était mise en délibéré et que le dossier avec l'arrêt serait remis au greffe le 31 mars 2008 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 Michelle FONTAINE, Présidente, et par Mickaela NIUMELE, Greffier, présent lors de la remise au greffe

PROCÉDURE DE PREMIÈRE INSTANCE

Par jugement contradictoire rendu le 9 mai 2005 auquel il est référé pour l'exposé des faits, de la procédure, des moyens et prétentions des parties, le tribunal de première instance de Nouméa :

- s'est déclaré incompétent pour connaître de la demande en dommages et intérêts formée contre la commune de NOUMEA,

- déclaré les époux Y/Z, W, X, et la SARL BM CONSTRUCTIONS tenus in solidum des conséquences du glissement de terrain ayant endommagé les réseaux d'assainissement passant sur le lotissement "Les Privilèges du Ouen Toro",

- condamné in solidum les époux Y/Z, W, X, et la SARL BM CONSTRUCTIONS à faire réaliser à leurs frais les travaux de remise en état prescrits par l'expert A, selon l'option retenue de la mise en place d'un soutènement en gabions et ce conformément au rapport d'expertise annexé à la décision,

- dit que les travaux devront faire l'objet d'une étude technique par un bureau d'études de la spécialité et que la réalisation en sera surveillée par un organisme de contrôle dont les frais et honoraires seront pris en charge in solidum par les époux Y/Z, M. W, M. X, et la SARL BM CONSTRUCTIONS,

- dit que ces travaux devront être achevés dans le délai de six mois à compter de la signification de la décision, à peine, passé ce délai, d'une astreinte de 10.000 FCFP par jour de retard,

- dit que passé ce même délai, le syndicat des copropriétaires du lotissement “Les Privilèges du Ouen Toro” pourra entreprendre ces travaux aux frais des coresponsables désignés, dans la limite de 22.000.000 FCFP, somme devant être néanmoins actualisée en fonction de la variation entre le dernier indice BP 21 connu à la date du 6 novembre 2002 et la date d’achèvement des travaux,

- dit n’y avoir lieu à exécution provisoire,

- dit que dans les rapports entre les coresponsables ci avant désignés, et pour la seule organisation des recours entre eux une fois la dette payée, monsieur W et la SARL BM CONSTRUCTIONS en supporteront chacun à moitié la charge,

- condamné solidairement époux Y/Z, Monsieur W, Monsieur X, et la SARL BM CONSTRUCTIONS d’une part, aux dépens, qui comprendront le coût de l’expertise judiciaire, dont distraction au profit de Me DUMONS, et d’autre part, au versement au syndicat de copropriété de la somme de 300.000 FCFP à titre d’indemnité de procédure,

- rejeté les prétentions contraires ou plus amples des parties.

PROCÉDURE D'APPEL

Par requête déposée le 12 septembre 2005, X a régulièrement interjeté appel de cette décision, signifiée le 12 août 2005.

Dans son mémoire ampliatif déposé le 16 novembre 2005 et conclusions déposées le 8 août 2006, l’appelant demande à la Cour de :

- à titre principal, déclarer irrecevable en l’état la demande formulée par le seul syndicat de copropriétaire sur la base des troubles anormaux de voisinage, qui affecteraient les parties privatives et non les parties communes, et subsidiairement déclarer mal fondée, la demande formée à son encontre,

- plus subsidiairement, ordonner une contre expertise afin d’évaluer l’importance de la responsabilité de la mairie dans le glissement de terrain litigieux,

- encore plus subsidiairement, condamner la mairie in solidum à ses côtés au paiement des sommes nécessaires à la réparation des désordres constatés,

- encore plus subsidiairement, limiter à 11.000.000 FCFP le coût des travaux de reprise,

- en toute hypothèse,

- condamner W à le garantir de toutes sommes mises à sa charge,

- condamner le syndicat de copropriété susvisé à lui payer la somme de 400.000 FCFP pour frais irrépétibles.

L’appelant conteste sa responsabilité dans la rupture des canalisations intervenue, qu’il impute à la rupture du mur en Texusol due selon lui, à l’action des eaux de percolation, et non à l’enrochement réalisé par lui, postérieurement à celui réalisé par les époux Y/Z.

Il allègue par ailleurs les carences du rapport de l'expert A, désigné en référé à la demande du syndicat de copropriété, notamment sur la responsabilité de la commune de NOUMEA qui a laissé s'accumuler pendant de nombreuses années, les eaux de percolation à l'origine du glissement de terrain, et qui a choisi une solution inappropriée, en érigeant un mur en Texsol en présence d'un talweg, et X réclame de ce fait une contre expertise.

Par écritures déposées les 18 janvier 2006, 3 mars 2006, et 11 octobre 2006, la commune de NOUMEA demande à la Cour de confirmer le jugement, débouter les autres parties de leurs demandes, et condamner X à lui payer une indemnité de procédure de 250 000 FCFP et aux dépens, dont distraction au profit de la SELARL REUTER-de RAISSAC, avocats.

La commune de NOUMEA souligne que sa responsabilité dans les désordres constatés a été écartée tant par l'expert A que par le premier juge, et elle estime dilatoire la demande de contre expertise sollicitée, en l'absence d'éléments la mettant en cause.

Elle s'étonne de la critique formulée à l'encontre de l'expertise par le versement auprès de l'expert du rapport du LBTP, à titre d'information, versement qui a été suggéré par la société BM CONSTRUCTION et n'a été contestée par aucune partie au cours des opérations d'expertise.

Par conclusions déposées le 23 janvier 2006, et le 4 juillet 2006, le syndicat des copropriétaires Les Privilèges du Ouen Toro, sur appel incident, sollicite la confirmation du jugement, à l'exception du remboursement des frais conservatoires, qu'il réclame et des dommages et intérêts, d'un montant de 1.000.000 FCFP, outre la condamnation de Denis X, des époux Y/Z, de Jim W et de la société BM CONSTRUCTION à lui verser la somme de 260.000 FCFP pour frais irrépétibles et aux entiers dépens, dont distraction au profit de la SELARL DUMONS et ASSOCIES.

Le syndicat susvisé expose tout d'abord que le réseau collectif des eaux pluviales et usées a été endommagé par l'éboulement, et qu'il a en conséquence qualité à agir.

Il estime que le rapport d'expertise établit la responsabilité des parties condamnées et qu'une contre expertise est inutile, les conclusions du rapport du LBTP, joint au pré rapport de l'expert A, donc opposables aux parties, étant conformes à celui de l'expert judiciaire.

Par écritures déposées le 1er février 2006, portant appel incident, 24 mai 2006, et 29 juin 2006, W sollicite :

- l'irrecevabilité et subsidiairement le mal fondé de l'action du syndicat des copropriétaires Les Privilèges du Ouen Toro, s'agissant de troubles apportées aux parties privatives,

- subsidiairement, une contre expertise afin d'évaluer l'importance de la responsabilité de la mairie dans le glissement de terrain litigieux,

- limiter le coût de la reprise à 11.000.000 FCFP,

- en toute hypothèse,

- condamner in solidum la société BM CONSTRUCTION et X à relever et garantir W de toutes condamnations prononcées à son encontre,

- condamner le syndicat des copropriétaires Les Privilèges du Ouen Toro à lui payer une indemnité de procédure de 500.000 FCFP et aux entiers dépens, dont distraction au profit de la SELARL BENECH-BOITEAU-PLAISANT, avocats.

W conteste que les travaux qu'il a réalisés soient à l'origine des désordres constatés qu'il impute à la ville de NOUMEA.

Il critique les conditions de réalisation de l'expertise à l'appui de sa demande de contre expertise.

Par conclusions déposées le 8 août 2006, la société BM CONSTRUCTION, qui reprend à son compte l'argumentation de X et de W, demande à la Cour l'infirmerie du jugement, le déboute des demandes du syndicat susvisé et sa condamnation à lui payer la somme de 250.000 FCFP pour frais irrépétibles et aux dépens, dont distraction au profit de la SELARL PELLETIER-FISSELIER-CASIES, avocats.

Par écritures déposées le 8 août 2006, les époux Y/Z, sur appel incident, soulèvent l'irrecevabilité de l'action du syndicat des copropriétaires Les Privilèges du Ouen Toro, d'une part, faute d'habilitation du syndic par une assemblée générale, habilitation non produite en l'espèce, d'autre part, faute de preuve que son action concerne les parties communes.

Subsidiairement au fond, les époux Y/Z contestent leur condamnation à réaliser les travaux de remise en état du mur en Texsol, érigé, non par la copropriété, dont le seul préjudice est constitué par l'endommagement des réseaux d'assainissement privés, mais par la mairie de NOUMEA, qu'ils estiment responsable du dommage.

Ils se joignent à la demande de contre expertise des autres appelants et sollicitent la condamnation du syndicat des copropriétaires Les Privilèges du Ouen Toro à leur verser une indemnité de procédure de 120.000 FCFP et aux dépens dont distraction au profit de Me Denis MILLIARD avocat.

L'ordonnance de clôture est intervenue le 30 novembre 2006.

À l'audience du 15 mars 2007, le dossier a été renvoyé à la mise en état afin de production par le syndicat des copropriétaires Les Privilèges du Ouen Toro du pouvoir d'ester en justice de l'assemblée générale et conclusions des parties.

Par conclusions déposées le 23 mai 2007, le syndicat des copropriétaires Les Privilèges du Ouen Toro a versé aux débats un extrait certifié conforme des procès-verbaux :

- de l'assemblée générale extraordinaire du 6 avril 2000 qu'il estime établir l'habilitation du syndic à engager la procédure dont appel,
- de l'assemblée générale extraordinaire du 3 août 2004,
- la lettre du nouveau syndic du 17 octobre 2005.

Il fait valoir que le pouvoir d'ester en justice donné le 6 avril 2000 est général, et que le changement de syndic n'a pas pour effet d'annuler les pouvoirs donnés au précédent syndic, dont seule la fonction est concernée.

Le syndicat des copropriétaires Les Privilèges du Ouen Toro précise qu'il a rapporté la preuve que les parties communes sont concernées, soit la servitude d'écoulement et le réseau intérieur d'évacuation des eaux pluviales et usées.

Il réclame la somme de 100.000 FCFP à titre de dommages et intérêts sur le fondement de l'article 123 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie, pour invocation tardive d'une fin de non recevoir et maintient par ailleurs ses demandes.

Par écritures déposées le 15 juin 2007, les époux Y/Z contestent le caractère d'habilitation à ester en justice du document produit, tant dans la forme, que dans le fond, s'agissant d'une mission confiée à Me DUMONS portant sur les parties en cause, le choix des actions, le conseil sur ce qui doit être entrepris et les correspondances, et autres.

Ils soulignent qu'à aucun moment l'assemblée générale n'a habilité le syndic à demander en justice la condamnation de tiers à la copropriété.

A titre surabondant, les époux Y/Z indiquent que par procès-verbal extraordinaire du 3 mai 2004, la résolution n° 3 de l'assemblée générale du 17 octobre 2000 portant renouvellement du syndic a été annulée, ce qui retire tout pouvoir de représentation au syndic au moment du dépôt de la requête en 2003.

Ils concluent au rejet de la demande en dommages et intérêts sur le fondement de l'article 123 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie, s'agissant d'un moyen de défense opérant et nullement dilatoire, qui par ailleurs avait été invoqué par écritures du 8 août 2006, auxquelles il n'avait pas répondu.

Par conclusions déposées le 30 août 2007, le syndicat des copropriétaires Les Privilèges du Ouen Toro maintient que l'assemblée générale a donné pouvoir au syndic par procès-verbal du 6 avril 2000.

Il ajoute que le pouvoir donné se poursuit jusqu'à la révocation de mandat et que le changement de titulaire ne nécessite pas que l'assemblée générale lui redonne les pouvoirs attachés par la loi ou par une décision de l'assemblée générale.

Le syndicat invoque encore le principe de la non rétroactivité d'une décision.

Par écritures déposées le 3 septembre 2007, la société BM CONSTRUCTION reprend l'argumentation des époux Y/Z quant à l'irrecevabilité de l'action du syndicat des copropriétaires Les Privilèges du Ouen Toro.

Par conclusions déposées le 3 septembre 2007, Denis X s'associe au moyen d'irrecevabilité des époux Y/Z.

Au fond, il maintient que l'enrochement qu'il a réalisé n'est pas responsable des désordres constatés quant à l'effondrement du mur en Texsol, dû à la situation, au talweg et à l'accumulation des eaux de percolation, et il réclame la condamnation du demandeur initial aux dépens, dont distraction au profit de la SELARL PELLETIER-FISSELIER-CASIES, avocats.

Le 6 septembre 2007, Denis X a versé aux débats un procès-verbal du 20 décembre 2006 du syndicat des copropriétaires Les Privilèges du Ouen Toro.

Par écritures déposées le 20 septembre 2007, les époux Y/Z maintiennent l'absence d'autorisation donnée au syndic d'ester en justice et d'engager l'action objet de la présente instance, alors que, par ailleurs, l'autorisation donnée, non au syndic, mais directement à l'avocat, est inopérante.

L'ordonnance de clôture est intervenue le 9 novembre 2007.

À l'audience du 6 décembre 2007, à laquelle l'affaire été fixée, le dossier a été renvoyé à celle du 28 février 2008.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur le moyen tenant à l'habilitation du syndic

Attendu que le procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire de la copropriété les Privilèges du OUEN TORO du 6 avril 2000 que cette dernière affirme contenir pouvoir donner au syndic d'agir en justice pour intenter l'action dont la Cour est saisie mentionne en page 3 :

“Suivant ce débat, (information par Monsieur B que le syndicat va s'engager dans une procédure qui va être longue et coûteuse, en raison de la mise en cause de nombreux intervenants), l'assemblée générale décide :

- de charger le syndic d'obtenir des devis pour déconnecter les lots 5 à 42 (lots construits qui se trouvent dans la partie basse). Les entreprises SOTRATER ET CERRETI seront contactées.

“Dès réception des devis, l'assemblée habilite dès aujourd'hui le Conseil syndical à choisir l'entreprise qui sera retenue pour effectuer les travaux.

“Monsieur Régis DUMONS est retenu pour assurer la défense du syndicat. Le syndicat est chargé de le contacter très rapidement pour l'informer de ce dossier et de la décision qui vient d'être prise.

“ Il aura pour mission : l'identification des parties en cause, le choix des actions à mener, le conseil sur ce qui doit être entrepris et les correspondances, notamment rédaction de la réponse à la mise en demeure de la mairie, constats d'huissier, etc”;

Attendu qu'il ne ressort de ces mentions aucune habilitation au syndic de la copropriété d'intenter une action à l'encontre de tiers, au nom de ladite copropriété ;

Attendu que le procès-verbal versé par la copropriété susvisée, du 3 août 2004, et le procès-verbal versé aux débats par X, en date du 20 décembre 2006, ne porte pas davantage d'habilitation du syndic, le dernier procès-verbal se bornant à donner des informations sur les délais de la procédure en cours ;

Attendu qu'en conséquence, le moyen de non recevoir des appelants tiré du défaut d'habilitation du syndic est fondé, que cette absence d'habilitation rend les demandes du syndicat irrecevables, que le jugement sera infirmé ;

Sur la demande en dommages et intérêts du syndicat des copropriétaires Les Privilèges du Ouen Toro

Attendu que le syndicat précité sera débouté de sa demande de dommages et intérêts, la fin de non recevoir étant fondée ;

Sur les frais irrépétibles

Attendu qu'il n'y a pas lieu en l'espèce de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie au profit de quiconque ; que ces demandes seront rejetées ;

Sur les dépens

Attendu que les entiers dépens, de première instance et d'appel seront supportés par le syndicat des copropriétaires Les Privilèges du Ouen-Toro, dont distraction au profit des avocats de la cause ;

PAR CES MOTIFS

La Cour, statuant par arrêt contradictoire déposé au greffe ;

Déclare les appels, principal et incidents, recevables ;

Infirme le jugement déféré ;

Déclare irrecevables les demandes du syndicat des copropriétaires Les Privilèges du Ouen Toro pour défaut d'habilitation du syndic à intenter l'action ;

Déboute le syndicat des copropriétaires Les Privilèges du Ouen Toro de sa demande de dommages et intérêts ;

Déboute les parties de leur demande de frais irrépétibles ;

Condamne le syndicat des copropriétaires Les Privilèges du Ouen Toro aux entiers dépens, de première instance et d'appel, dont distraction au profit de la SELARL PELLETIER-FISSELIER-CASIES, de Me Denis MILLIARD et de la SELARL BENECH-BOITEAU-PLAISANT, avocats.

Et signé par Michelle FONTAINE, Présidente, et par Mickaela NIUMELE, Greffier présent lors de la remise du dossier avec l'arrêt au greffe.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT