

## **COUR D'APPEL DE NOUMÉA**

**RG : 07/293**

\_\_\_\_\_  
Gérard FEY, Premier Président

\_\_\_\_\_  
Roland POTE, Conseiller  
Anne AMAUDRIC du CHAFFAUT, Conseiller

\_\_\_\_\_  
Mickaela NIUMELE, Greffier lors des débats

\_\_\_\_\_  
ARRÊT du 17 avril 2008  
\_\_\_\_\_

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Décision attaquée rendue le : 02 Avril 2007

Juridiction : Tribunal de première instance de NOUMEA

Date de la saisine : 29 Mai 2007

Ordonnance de clôture : 27 décembre 2007

**PARTIES EN CAUSE DEVANT LA COUR**

**APPELANTS**

1 - M. X né le ... à RABAT

2 - Mme Y née le ... à NOUMEA (98800) demeurant ensemble ... 98800 NOUMEA

Tous deux représentés par la SELARL ETUDE BOISSERY-DI LUCCIO, avocats

**INTIMÉE**

Mme Z née le ... à PAPEETE demeurant ... 98800 NOUMEA

représentée par la SELARL M.C. ROGER, avocat

**AUTRE INTERVENANTE**

LA SCP OFFICE NOTARIAL C. LILLAZ ET J.D. BURTET Immeuble Le Kariba - 7  
bis rue de Suffren, B.P. 459 - 98845 NOUMEA CEDEX

Débats : le 20 mars 2008 en audience publique où Roland POTE, 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 17 avril 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 Gérard FEY, Président, et par Cécile KNOCKAERT, Greffier, présent lors de la remise au greffe.

#### PROCÉDURE DE PREMIÈRE INSTANCE

Par jugement du 2 avril 2007 auquel il est renvoyé pour l'exposé de l'objet du litige, des moyens et prétentions des parties et de la procédure de première instance, le Tribunal de Première Instance de NOUMÉA a:

- déclaré recevable la requête des époux X/Y,
- constaté que les conditions suspensives prévues au compromis intervenu entre les parties le 11 octobre 2005 n'ont pas été réalisées dans le délai de trois mois du fait des époux X/Y,
- les a déboutés de toutes leurs demandes et condamnés à payer à Mme Z 100.000 FCFP à titre de dommages et intérêts et 150.000 FCFP au titre des frais irrépétibles,
- dit que la somme de 4 millions FCFP versée par Mme Z entre les mains du notaire devra lui être restituée.

#### PROCÉDURE D'APPEL

Les époux X/Y ont régulièrement formé appel le 29 mai 2007 du jugement signifié le 3 mai 2007 dont ils sollicitent l'infirmerie dans leur mémoire ampliatif du 29 mai 2007.

Ils font valoir que contrairement à ce qu'a jugé le Tribunal, l'intégralité des conditions suspensives stipulées était réalisée au jour fixé par le compromis pour la réitération de la vente soit le 11 janvier 2006, comme le certifie le notaire par une attestation du 27 avril 2007 versée aux débats.

Ils précisent que Mme Z, dont ils étaient sans nouvelles depuis la signature du compromis le 11 octobre 2005, ne s'était manifestée que le 11 janvier 2006 auprès du notaire pour lui demander un délai supplémentaire de 14 jours qui lui a été accordé par courrier recommandé avec AR du 16 janvier 2006 valant mise en demeure.

Les époux X/Y considèrent que la clause pénale contractuelle doit être mise en oeuvre puisque Mme Z ne s'est pas présentée le 25 janvier au rendez vous fixé par la lettre précitée qu'elle n'a d'ailleurs pas retirée et qu'elle est ainsi seule responsable de la non réitération de la vente alors qu'elle était informée de la réalisation de toutes les conditions suspensives.

Ils réclament donc l'attribution de la somme de quatre millions FCFP consignée chez le notaire et la condamnation de Mme Z à leur verser 300.000 FCFP au titre des frais irrépétibles.

Mme Z conclut le 31 août 2007 à la confirmation du jugement en maintenant qu'elle est restée sans nouvelles des vendeurs et du notaire pendant le délai de trois mois fixé par le compromis et que l'attestation du notaire produite en appel doit être écartée.

Elle s'interroge sur la production tardive devant la Cour de cet écrit postérieur au jugement et elle se demande pourquoi, si les conditions suspensives étaient réunies, aucune convocation ne lui avait été adressée pour le 11 janvier 2006.

Elle conteste formellement avoir contacté le notaire pour lui demander un délai

Comme le prétend le courrier du 16 janvier 2006 qui lui a été envoyé alors qu'elle était hors du Territoire, vraisemblablement pour couvrir les erreurs commises dans la gestion du dossier.

Mme Z remarque aussi que les époux X/Y n'ont pas saisi le Tribunal dans les deux mois pour faire constater la vente comme le prévoyait le compromis de vente et qu'ils ont préféré en réalité vendre le bien litigieux le 15 mai 2006 tout en essayant de garder les 4 millions FCFP déposés en garantie.

Elle sollicite à titre incident, 500.000 FCFP à titre de dommages et intérêts et 250.000 FCFP pour frais irrépétibles.

Les époux X/Y concluent le 5 octobre 2007 pour maintenir leurs moyens et pour dénier toute connivence avec le notaire suggérée par les écritures de Mme Z laquelle a choisi le notaire chargé de la vente, Me BURTET, d'un commun accord avec eux.

Par ces mêmes conclusions, ils déclarent appeler en cause l'étude notariale, Me BURTET étant en mesure de confirmer les vaines diligences accomplies pour contacter Mme Z qui ne souhaitait plus en réalité acquérir le bien et a préféré quitter le Territoire pour tenter d'échapper à ses obligations.

La SCP Office Notarial LILLAZ et BURTET, appelée en cause par acte du 19 octobre 2007, n'a pas comparu.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 27 décembre 2007.

#### MOTIFS DE LA DÉCISION

Selon les termes du compromis signé le 11 octobre 2005, c'est aux vendeurs ou au notaire qu'il revenait de justifier dans le délai de trois mois de la réalisation des conditions suspensives stipulées à l'acte dans l'intérêt exclusif de l'acquéreur.

Même s'il est exact, comme en atteste le notaire, que ces conditions ont été réalisées dans le délai, aucune pièce du dossier ne vient démontrer que Mme Z en a été avisée en temps utile et qu'elle a été convoquée pour la signature de l'acte authentique avant l'expiration du délai contractuel soit le 11 janvier 2006.

Dans ces conditions, la non réitération de la vente ne peut lui être imputée ce qui implique la confirmation du jugement qui a rejeté à bon droit la demande de mise en œuvre de la clause pénale.

La procédure d'appel ne présente pas le caractère abusif qui justifierait l'allocation de dommages et intérêts.

Aucune considération d'équité ne commande l'octroi d'indemnités pour frais irrépétibles.

**PAR CES MOTIFS**

La Cour, statuant par arrêt réputé contradictoire déposé au greffe ;

Confirme le jugement du 2 avril 2007 ;

Rejette les demandes de dommages et intérêts complémentaires et d'indemnités au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile;

Condamne les époux X/Y aux dépens avec distraction au profit de Me ROGER sur sa demande et son affirmation de droit;

Et signé par Gérard FEY, Président, et par Cécile KNOCKAERT, Greffier présent lors de la remise du dossier avec l'arrêt au greffe.

**LE GREFFIER**

**LE PRÉSIDENT**