

COUR D'APPEL DE NOUMÉA

RG : 07/457

Gérard FEY, Premier Président
Michelle FONTAINE, Présidente de Chambre

Roland POTE, Conseiller

Cécile KNOCKAERT, Greffier lors des débats

ARRÊT du 17 décembre 2007

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Décision attaquée rendue le : 18 Juillet 2007

Juridiction : Tribunal de première instance de NOUMEA (Juge des Référés)

Date de la saisine : 20 Août 2007

Ordonnance de fixation protocole : 29 août 2007

PARTIES EN CAUSE DEVANT LA COUR

APPELANTE

Mme X, né le ...

demeurant ...

représenté par la SELARL DUMONS & ASSOCIES, avocats

INTIMÉS

1 - M. Y, né le ...

2 – Mme Z, née le ...

représentés par Me Nicolas MILLION, avocat

Débats : le 29 octobre 2007 en audience publique où Gérard FEY, Premier Président, 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 décembre 2007 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 Mickaela NIUMELE, Greffier, présent lors de la remise au greffe.

PROCÉDURE DE PREMIÈRE INSTANCE

Par actes notariés des 3 septembre 2004 et 14 septembre 2004, les époux YZ ont acquis de la société A deux appartements en état futur d'achèvement, formant les lots n° 1 et 2 de la Résidence A sise sur la commune de NOUMEA, quartier de ..., lotissement

Suivant protocole transactionnel sous seing privé du 18 mai 2006, homologué par jugement du tribunal de première instance de NOUMEA en date du 28 août 2006, les époux YZ et la société A ont convenu de la résolution des deux ventes intervenues, sous la condition suspensive du paiement par le notaire chargé de la vente des lots 8, 9 et 10 de ladite résidence, à due concurrence des fonds disponibles, des sommes que la société A s'est engagée à payer, soit la somme totale de 28.905.000 FCFP.

Par acte du 23 mai 2007, Y et son épouse Z, exposant qu'au moins depuis le mois de janvier 2007 X et sa famille occupaient, sans droit ni titre, le lot n° 2 dont ils étaient toujours propriétaires dès lors que la résolution de la vente de ce lot n'était toujours pas intervenue faute de réalisation de la condition suspensive insérée au protocole transactionnel du 18 mai 2006, ont fait citer X devant le président du tribunal, statuant en matière de référé, à l'effet d'obtenir son expulsion, sous peine d'astreinte, ainsi que sa condamnation à leur payer une indemnité provisionnelle d'occupation des lieux de 100.000 FCFP par mois à compter de janvier 2007, outre la somme de 100.000 FCFP au titre des frais irrépétibles.

Par conclusions du 13 juin 2007, la défenderesse a soulevé, au principal, l'absence d'intérêt à agir des demandeurs dès lors que le compromis de vente conclu pour les lots 8, 9 et 10 de la Résidence A entraînait, selon elle, la résolution de la vente consentie aux époux YZ.

A titre subsidiaire, elle soutenait la résistance abusive des demandeurs qui retardaient volontairement la signature des actes de vente en refusant de signer l'acte de mainlevée des hypothèques.

Elle sollicitait la condamnation des demandeurs à lui payer la somme de 50.000 FCFP au titre des dommages et intérêts en réparation du préjudice subi suite à la coupure de l'alimentation électrique du logement qu'elle occupe.

Elle indiquait appeler en cause l'office notarial qui n'a pas fait toutes les diligences nécessaires pour arriver à remplir de leurs droits les époux YZ et la société A.

En toute hypothèse, elle réclamait la condamnation des demandeurs à lui payer la somme de 100.000 FCFP au titre des frais irrépétibles.

Par acte du 18 juin 2007, X a fait citer l'office notarial susdit devant le président du tribunal, statuant en matière de référé, à l'effet d'être relevée et garantie par celui-ci de toute condamnation pouvant intervenir à son encontre. Elle sollicitait en outre la condamnation de l'office notarial à lui payer la somme de 50.000 FCFP à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice subi, outre celle de 150.000 FCFP au titre des frais irrépétibles.

Par conclusions du 15 juin 2007, l'office notarial, considérant qu'il ne pouvait être tenu pour responsable des conséquences de l'installation de X dans un logement qui ne lui appartient

pas, a conclu à l'incompétence du juge des référés et à la condamnation de X à lui payer la somme de 150.000 FCFP au titre des frais irrépétibles.

Par ordonnance du 18 juillet 2007, le juge des référés a ordonné l'expulsion de madame X à défaut de libération des lieux dans les six mois de la signification de l'ordonnance et a fixé une indemnité provisionnelle d'occupation de 100.000 FCFP par mois à compter du 1er janvier 2007.

Madame X a été par ailleurs déboutée de son appel en garantie à l'encontre de l'office notarial.

Elle a été condamnée à payer aux époux YZ la somme de 100.000 FCFP.

PROCÉDURE D'APPEL

Le 20 août 2007, madame X a relevé appel de cette ordonnance à l'encontre des époux YZ.

Dans son mémoire du 18 septembre 2007, elle conclut à l'infirmité de l'ordonnance en excipant de sa bonne foi puisque selon le protocole transactionnel, les ventes des lots 1 et 2 devaient être résolues rétroactivement dès que les conditions de la transaction seraient remplies et le retard mis pour la réalisation de ces conditions tient à l'attitude fautive des époux YZ qui refusent de signer l'acte de mainlevée des hypothèques judiciaires des lots 8, 9 et 10 et refusent de signer l'acte constatant la résolution de la vente des lots 1 et 2, bloquant ainsi tout paiement.

A titre subsidiaire, elle précise n'être entrée dans les lieux que le 5 mars 2007.

Elle réclame la somme de 150.000 FCFP au titre des frais irrépétibles.

Les époux YZ demandent la confirmation de l'ordonnance et sollicitent la somme de 150.000 FCFP au titre de l'article 700 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie.

Ils soutiennent que madame X ne peut se prévaloir d'aucun droit à occuper le logement dont ils sont toujours propriétaires et se considèrent de totale bonne foi en voulant simplement obtenir l'exécution du protocole transactionnel signé le 10 juin 2006.

Sur la date d'entrée dans les lieux, les époux Y notent que le 5 février 2007, madame X a émargé une convocation à une assemblée générale des copropriétaires prévue le 20 février 2007 et à laquelle elle a assisté. Madame X, par conclusions du 22 octobre 2007, développe son argumentaire et sur la date d'entrée dans les lieux, elle justifie que les abonnements d'eau et d'électricité sont datés des 10 et 26 février 2007 et elle produit une attestation de celui chez qui elle logeait jusqu'au 4 mars 2007.

Le 25 octobre 2007, les époux YZ ont versé au dossier deux ordonnances de référé du 17 octobre 2007 à la suite du litige l'opposant à la société A, l'une rejetant la demande de cette dernière tendant à enjoindre les époux YZ de signer l'acte constatant la nullité des ventes des lots 1 et 2 de la Résidence A, l'autre condamnant celle-ci à une somme provisionnelle de 500.000 FCFP au titre de la liquidation d'astreinte et l'enjoignant à remettre les clés des lots 1 et 2.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Il est constant que madame X ne peut se prévaloir d'aucun droit pour occuper le logement, lot n° 2 de la Résidence A dont les époux YZ sont toujours propriétaires quelque soient les tractations en cours et non encore abouties pour aboutir à la résolution de la vente de ce lot.

C'est donc à bon droit que le juge des référés a constaté que madame X était occupante sans droit ni titre de ce lot et a ordonné son expulsion.

C'est à bon droit également qu'une indemnité provisionnelle d'occupation a été fixée pour un montant mensuel de 100.000 FCFP.

Par contre, la preuve n'est pas rapportée d'une occupation à compter du 1er janvier 2007 et au vu des éléments produits par madame X, cette indemnité provisionnelle courre à compter du 4 mars 2007.

PAR CES MOTIFS

La Cour, statuant par arrêt contradictoire déposé au greffe ;

Confirme l'ordonnance entreprise en toutes ses dispositions à l'exception de la date à compter de laquelle l'indemnité provisionnelle d'occupation sera due ;

Dit que cette indemnité sera due à compter du 4 mars 2007 ;

Condamne madame X aux dépens de première instance et d'appel ;

Dit n'y avoir lieu de faire application de l'article 700 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie.

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

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT