

COUR D'APPEL DE NOUMÉA

RG : 07/634

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Michelle FONTAINE, Présidente de Chambre

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Christian MESIERE, Conseiller

Anne AMAUDRIC du CHAFFAUT, Conseiller

Cécile KNOCKAERT, Greffier lors des débats

ARRÊT du 17 mars 2008

Décision attaquée rendue le : 17 Octobre 2007

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

Date de la saisine : 08 Novembre 2007

Ordonnance de fixation protocole : 4 décembre 2007

PARTIES EN CAUSE DEVANT LA COUR

APPELANTE

LA SARL CAULRY prise en la personne de son représentant légal 199 ter, rue Roger GERVOLINO BP. 1654 - 98845 NOUMEA CEDEX

représentée par la SELARL DUMONS & ASSOCIES, avocats

INTIMÉS

1 - M. X né le ... à MARSEILLE (13001)

2 - Mme Y née le ... à ROUVRAY (21530) demeurant ensemble ... 98880 LA FOA

Tous deux représentés par Me Nicolas MILLION, avocat

Débats : le 03 mars 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 17 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 ordonnance du 17 octobre 2007, à laquelle il est référé pour l'exposé des faits, de la procédure, des moyens et prétentions des parties, le juge des référés a :

-liquidé à la somme de 500.000 FCFP l'astreinte fixée par l'ordonnance de référé du 4 avril 2007, qui avait enjoint la société CAULRY de remettre les clés des appartements 1 et 2 aux époux X/Y, et condamné la société CAULRY à payer aux époux X/Y cette somme,

- dit que, faute pour la société CAULRY de déférer, dès la signification de l'ordonnance, à l'injonction de l'ordonnance susvisée, elle encourra une nouvelle astreinte de 30.000 FCFP par jour de retard, passé le délai il pourra être de nouveau être fait droit,

- condamné la société CAULRY à payer aux époux X/Y la somme de 120.000 FCFP pour frais irrépétibles et aux dépens,

- débouté la société CAULRY de sa demande d'indemnité de procédure.

PROCÉDURE D'APPEL

Par requête déposée le 8 novembre 2007, la société CAULRY a régulièrement interjeté appel de cette décision, non signifiée.

Dans son mémoire ampliatif déposé le 11 décembre 2007, l'appelante sollicite l'infirmerie de l'ordonnance, que soit constaté le comportement fautif des époux X/Y dans le but de lui nuire, et la condamnation des intéressés à lui verser une indemnité de procédure de 250.000 FCFP et aux dépens, dont distraction au profit de la SELARL DUMONS et ASSOCIES.

Après un rappel des relations et les procédures entre les parties, l'appelante soutient que les époux X/Y ont découragé les éventuels acquéreurs des lots 8, 9 et 10 qui devaient fournir les fonds afin de les rembourser, et menacé l'agence, qu'ils ont refusé sans justification de signer la main levée de l'hypothèque prise sur les mêmes lots, et qu'ils ont réitéré leur refus le 25 juillet 2007 de signer la résolution de vente des lots 1 et 2 et de donner main levée de l'inscription hypothécaire.

L'appelante invoque un arrêt de cette cour du 15 octobre 2007 confirmant une ordonnance de référé du 13 décembre 2006, qui avait refusé de liquider une astreinte prévue pour assurer la communication par la société CAULRY aux époux X/Y de l'identité des acquéreurs potentiels des lots 8, 9 et 10, en considérant qu'eu égard à leur attitude, la résistance mise à l'exécution de l'ordonnance était légitime, et que le caractère très procédurier des époux X/Y qui transparaissait des documents produits et spécialement des échanges avec le notaire, lui aussi soupçonné dans son honnêteté, justifiait que monsieur A ait préféré ne pas répondre.

La société CAULRY estime abusif le refus jusqu'au 26 novembre 2007 des époux X/Y de signer l'acte de résolution de la vente des lots 1 et 2, avec la même clause qui avait motivé leur refus de juillet et d'août 2007, et la main levée des inscriptions hypothécaires, alors que dès

le 28 février 2007, la société CAULRY avait informé les époux X/Y qu'il disposait des fonds permettant de régler les sommes dues à ces derniers.

Elle relève encore qu'à la suite de l'ordonnance du 4 avril 2007 aucune sommation ou mise en demeure ne lui a été remise afin d'organiser la remise des clés, et ce en raison de ce que les époux X/Y ne souhaitaient pas les récupérer.

Par écritures déposées le 31 janvier 2008, X et son épouse née Y concluent à la confirmation de l'ordonnance et à la condamnation de l'appelante à leur payer une indemnité de procédure de 150.000 FCFP et aux dépens, dont distraction au profit de Me MILLION, avocat.

Les intimés soutiennent qu'ils n'ont eu aucun comportement fautif en refusant de signer l'acte de résolution de la vente des deux lots 1 et 2, prévue par jugement du 28 août 2006 homologuant la transaction et de donner main levée de l'inscription hypothécaire, alors qu'ils ont attendu vainement paiement des sommes dues, sans réponse de la société et eu égard à l'existence d'une clause de renonciation à toute action à l'encontre de la société CAULRY, incluse dans les actes de juillet et août 2007.

Les époux X/Y ajoutent que, bien qu'ils aient continué de payer les prêts afférents aux appartements 1 et 2, ces biens ont été occupés dès le début de l'année 2007, notamment par le gérant de la société CAULRY pour le lot n° 1, et qu'un compromis de vente a été signé avec une dame Z, par l'intermédiaire de l'agence DATA IMMOBILIER, et qu'ils se sont légitimement opposés à la commercialisation de ces lots, qui étaient toujours leur propriété.

Ils exposent en outre que les occupants de leurs lots se sont présentés comme les propriétaires des biens lors des assemblées générales, et que cette situation est la cause du refus de la société CAULRY de leur remettre les clés, et non un comportement fautif de la part des époux X/Y.

Ils contestent encore s'être opposés à la vente des lots 8, 9 et 10.

Ils soutiennent que la vente des lots 8, 9 et 10 est intervenue le 29 juin 2007 et que le notaire a refusé de leur verser le prix de vente, en arguant de l'obligation de payer leur banque en priorité, alors que le prêt était résilié, comme étant l'accessoire de la vente, et qu'en tout état de cause, le notaire pouvait payer la banque depuis juillet 2007, sur autorisation des époux X/Y.

Ils rappellent que l'ordonnance du 4 avril 2007 était exécutoire par provision, dès sa signification, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, que cette signification est intervenue le 17 avril 2007, que l'astreinte courrait pendant trois mois, expirant le 17 juillet, et que le notaire a proposé aux époux X/Y une transaction en juillet 2007.

A l'audience du 7 février 2008, l'affaire a été renvoyée à celle du 3 mars 2008.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la liquidation d'astreinte

Attendu que le premier juge a exactement relevé que les époux X/Y demeuraient propriétaires des lots n° 1 et 2 tant que la résolution de la vente des lots n'était pas effective ;

Attendu que par ailleurs, les époux X/Y démontrent par la liste d'émargement de l'assemblée générale du 20 février 2007 que le lot n° 1 était représenté par la société CAULRY et le lot n° 2 par les époux PAYEUR-Z, et qu'ainsi ces lots, propriété des époux X/Y, étaient occupés par l'appelante et une tierce personne;

Attendu que la société CAULRY ne verse aux débats aucun document prouvant que cette occupation avait cessé et ne se prévaut que de fautes des époux X/Y, qui se seraient opposés à la vente des lots n° 8, 9 et 10, inopérantes en l'espèce puisque n'ayant aucune conséquence sur l'obligation de la société CAULRY de remettre les clés ;

Attendu qu'il en est de même de l'allégation de leur résistance à signer l'acte de résolution de la vente ;

Attendu qu'en conséquence, c'est à bon droit que le premier juge a liquidé l'astreinte fixée par l'ordonnance du 4 avril 2007 à la somme de 1.000.000 FCFP, qui sera confirmée ;

Attendu qu'il n'y a pas lieu d'ordonner une nouvelle astreinte, l'acte de résolution de la vente ayant été signé le 26 novembre 2007 ;

Sur les frais irrépétibles

Attendu qu'il sera alloué aux époux X/Y la somme de 100.000 FCFP pour frais irrépétibles d'appel, que la demande de la société CAULRY du même chef sera rejetée ;

Attendu que l'indemnité de procédure allouée par le premier juge sera confirmée par ailleurs ;

Sur les dépens

Attendu que les dépens, de première instance et d'appel seront supportés par la société CAULRY;

PAR CES MOTIFS

La Cour, statuant en matière de référé par arrêt contradictoire déposé au greffe ;

Déclare l'appel de la société CAULRY recevable ;

Confirme l'ordonnance déferée en ce qu'elle a liquidé l'astreinte prononcée par l'ordonnance du 4 avril 2007 à la somme d'un million (1.000.000) FCFP et condamné la société CAULRY à payer cette somme aux époux X/Y ;

Dit n'y voir lieu à nouvelle astreinte ;

Confirme l'ordonnance sur l'indemnité de procédure allouée ;

Condamne la société CAULRY, prise en la personne de son représentant légal, à payer aux époux X/Y la somme de cent mille (100.000) FCFP pour frais irrépétibles d'appel ;

Déboute la société CAULRY de sa demande au même titre ;

Condamne la société CAULRY aux entiers dépens, de première instance et d'appel.

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