

COUR D'APPEL DE NOUMÉA

RG : 06/181

Michelle FONTAINE, Présidente de Chambre

Marie Florence BRENGARD, Conseiller
Anne AMAUDRIC du CHAFFAUT, Conseiller

Michaëla NIUMELE, Greffier lors des débats

ARRÊT du 24 mai 2007

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Décision attaquée rendue le : 23 Janvier 2006

Juridiction : Tribunal de première instance de NOUMEA

Date de la saisine : 13 Avril 2006

Ordonnance de clôture : 27 mars 2007

PARTIES EN CAUSE DEVANT LA COUR

APPELANTS

1 - M. X, né le ... à NOUMEA (98800)

2 - Mme Y, née le ... à MOOREA demeurant ensemble ... - 98875 MONT-DORE

représentés par la SELARL F. MARIE, avocats

INTIMÉE

S.A.R.L. MAISON D'ASIE, prise en la personne de son représentant légal 20 rue
Auguste Brun - Quartier Latin - 98800 NOUMEA

représentée par la SELARL DUMONS & ASSOCIES, avocats

Débats : le 12 avril 2007 en audience publique où Anne AMAUDRIC du CHAFFAUT,
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 24 mai 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 Michelle FONTAINE, Présidente, et par Michaëla NIUMELE, Greffier, présent lors de la remise au greffe.

PROCÉDURE DE PREMIÈRE INSTANCE

Au terme d'un compromis de vente passé devant l'office notarial CATHERINE LILLAZ et conclu le 3 novembre 2003, les époux XY se sont engagés à acquérir un fonds de commerce de vente de meubles en bois appartenant à la SARL MAISON D'ASIE.

Les époux XY ont remis au notaire la somme de 1.000.000 FCFP à titre de dépôt de garantie.

Des conditions suspensives étaient stipulées et devaient être réalisées dans le mois par le cédant, soit le 3 décembre 2003.

Le 23 décembre 2003, les consorts XY remettaient au notaire un courrier aux termes duquel ils dénonçaient le compromis.

Le 6 janvier 2004, la Société MAISON D'ASIE adressait aux époux XY une correspondance aux termes de laquelle elle indiquait que "toutes les pièces relatives aux conditions suspensives ont été remises à l'office notarial et vous ont été communiquées".

Le 12 mai 2004, ils étaient mis en demeure de venir réitérer la vente.

Par requête en date du 1 février 2005, la SARL MAISON D'ASIE faisait assigner les époux XY devant le Tribunal de Première Instance de NOUMÉA aux fins de :

- les voir condamner à lui payer la somme de 1.000.000 FCFP séquestrée entre les mains du notaire avec intérêts au taux légal à compter de la mise en demeure du 6 janvier 2004 et capitalisation des intérêts,

- autoriser la SCP CATHERINE LILLAZ à délivrer la dite somme dès le prononcé de la décision,

- prononcer la résolution judiciaire de l'acte de vente du fonds de commerce, le tout avec exécution provisoire,

- les voir condamner à lui payer la somme de 200.000 FCFP en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile de la Nouvelle-Calédonie.

Les époux XY concluaient à l'entier débouté de la demanderesse et reconventionnellement demandaient au tribunal d'ordonner à la SCP CATHERINE LILLAZ de se libérer entre leurs mains de la somme séquestrée de 1.000.000 FCFP avec exécution provisoire.

Ils sollicitaient en outre la somme de 200.000 FCFP en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile de la Nouvelle-Calédonie.

Par jugement en date du 23 janvier 2006 auquel il est fait référence pour l'exposé des moyens des parties le Tribunal de Première Instance de NOUMÉA a :

- condamné solidairement les époux XY à verser à la SARL MAISON D'ASIE la somme de 1.000.000 FCFP avec intérêts au taux légal à compter du 6 janvier 2004 et capitalisation des intérêts conformément aux dispositions de l'article 1154 du Code Civil,

- autorisé la SCP CATHERINE LILLAZ à se libérer de la somme séquestrée entre les mains de la SARL MAISON D'ASIE,

- prononcé la résolution du compromis de vente,

- dit n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile de la Nouvelle-Calédonie.

PROCÉDURE D'APPEL

Par requête en date du 13 avril 2006, les époux XY ont régulièrement interjeté appel de la décision signifiée 14 mars 2006 dont ils sollicitent la réformation.

Aux termes de leur mémoire ampliatif du 12 juillet 2006, ils demandent à la Cour à titre principal, de déclarer irrecevable l'action engagée par la SARL MAISON D'ASIE ou à titre subsidiaire, de les recevoir dans leur demande reconventionnelle et d'ordonner à la SCP Catherine LILLAZ en exécution de l'arrêt à intervenir de se libérer entre leurs mains de la somme séquestrée de 1.000.000 FCFP.

Ils sollicitent l'octroi de la somme de 200.000 FCFP en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile de Nouvelle-Calédonie.

Sur la fin de non recevoir, ils font valoir qu'elle peut être soulevée pour la première fois en cause d'appel. Ils exposent qu'en application du paragraphe du compromis "délais et conditions de réalisation" la SARL MAISON D'ASIE aurait dû engager son action à peine de forclusion dans un délai maximum de deux mois à compter de l'expiration du délai de 8 jours faisant suite à la mise en demeure de venir réitérer l'acte. Ils estiment en conséquence que l'intimée avait jusqu'au 6 septembre 2004, tous les deux ayant été mis en demeure de venir réitérer la vente le 28 juin 2004.

Au fond, ils soutiennent qu'il appartenait expressément à la SARL MAISON D'ASIE, débitrice des obligations, de les exécuter avant cette date. Ils ajoutent que la simple attestation du notaire certifiant que l'ensemble des conditions était rempli ne suffit pas à le démontrer. Ils prétendent que faute de rapporter la preuve de la réalisation des conditions dans le délai convenu, le compromis est devenu caduc.

En défense, le 15 novembre 2006 la SARL MAISON D'ASIE conclut à la recevabilité de l'action et à la confirmation du jugement. Elle demande à la Cour de prononcer une amende civile et sollicite l'octroi de la somme de 500.000 FCFP à titre de dommages et intérêts et celle de 157.500 FCFP en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile de la Nouvelle-Calédonie.

Sur la recevabilité de l'action, elle prétend que le délai prévu au compromis s'applique à l'action aux fins de voir constater la vente et non à celle tendant à l'application de la clause pénale et à la résolution de la vente. Elle considère que l'action est donc recevable.

Au fond, elle soutient qu'aux termes du compromis, il ne lui appartenait pas d'informer les acheteurs de l'exécution des conditions suspensives.

Par ailleurs, s'ils considèrent que le notaire a engagé sa responsabilité en ne leur apportant pas l'information nécessaire, ils leur appartenaient de l'appeler à la cause et d'engager sa responsabilité.

Dans un dernier jeu de conclusions du 19 décembre 2006, les époux XY affirment à nouveau que l'action engagée aux fins d'obtention de dommages et intérêts devant la juridiction est soumise aux conditions du délai prévu susvisé et se trouve par conséquent forclose.

Au fond, ils réaffirment qu'ils n'ont pas été avisés en temps utile que les conditions suspensives avaient été réalisées alors qu'il incombait au cédant de justifier de leur réalisation dans le délai ; que dès lors le compromis est caduc.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la recevabilité de l'action

La clause du compromis de vente "délais et conditions de réalisation" stipule qu'en cas de défaillance ou de refus de signer de l'une des parties alors que les conditions suspensives sont réalisées, l'autre pourra invoquer le bénéfice de la clause pénale ou saisir le tribunal compétent afin de faire constater la vente par décision de justice et obtenir tous dommages et intérêts. Cette action devra être intentée dans un délai maximum de deux mois à compter de l'expiration du délai de 8 jours faisant suite à la mise en demeure susvisée.

Il en résulte que le délai de forclusion s'applique uniquement à l'action engagée aux fins de faire constater la vente et non à l'action qui pourrait être engagée pour recouvrir la clause pénale.

Dès lors, l'action de la SARL MAISON D'ASIE qui porte à titre principal sur une demande en paiement de la clause pénale, est recevable.

Au fond

Aux termes du paragraphe "conditions suspensives" du compromis, en cas de non réalisation de celles-ci dans le délai d'un mois, le cessionnaire a seule qualité pour s'en prévaloir et de ce fait se trouver délié de tout engagement.

Cependant, il résulte de la clause "délais et conditions" que dès la réalisation des conditions suspensives et au plus tard après le délai d'un mois, soit en l'espèce le 3 décembre 2003, les cessionnaires pouvaient obliger le cédant à signer l'acte authentique et exécuter ses obligations dans un délai de 8 jours à compter de la date de la mise en demeure qui devait être faite par lettre recommandée avec accusé de réception.

Aucune obligation n'était faite à la SARL MAISON D'ASIE d'informer les acheteurs que les conditions avaient été réalisées ainsi d'ailleurs qu'il en résulte des pièces produites aux débats et notamment de l'attestation de l'office notarial CATHERINE LILLAZ.

Il appartenait donc aux époux XY de mettre en demeure l'intimée de SARL MAISON D'ASIE de venir réitérer l'acte,

Dès lors, la seule affirmation des appelants dans la correspondance du 23 décembre 2003 remise à l'office notarial Catherine LILLAZ selon laquelle les conditions suspensives ne seraient pas réalisées, ne s'avère pas suffisante à les délier de leurs engagements.

Le premier juge a donc justement apprécié qu'il incombait aux promettant acquéreurs de satisfaire à leur obligation d'acquérir solennellement le fonds de commerce, objet de l'acte, sans que ceux-ci puissent valablement faire prouver en dehors des obligations stipulées, par le vendeur qu'ils avaient eu cette information à bonne date.

La décision déferée doit être confirmée en toutes ses dispositions.

Sur la demande de dommages et intérêts

La SARL MAISON D'ASIE qui ne rapporte pas la preuve de l'abus de droit d'ester en justice des époux XY, sera déboutée de sa demande en dommages et intérêts.

Egalement, leur condamnation à une amende civile ne se justifie pas.

Sur les demandes formées au titre des frais irrépétibles

L'équité commande d'allouer à la SARL MAISON D'ASIE la somme de 100.000 FCFP en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile de la Nouvelle-Calédonie.

La demande formée au titre des frais irrépétibles par les époux XY qui succombent, n'est pas fondée.

PAR CES MOTIFS La Cour,

Statuant par arrêt contradictoire déposé au greffe ;

Déclare l'appel recevable ;

Déclare l'action de la SARL MAISON D'ASIE recevable ;

Confirme le jugement déferé en toutes ses dispositions ;

Dit n'y avoir lieu à dommages et intérêts et à amende civile ;

Condamne monsieur X et madame Y à payer à la SARL MAISON D'ASIE, prise en la personne de son représentant légal, la somme de cent mille (100.000) FCFP en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile de la Nouvelle-Calédonie ;

Condamne monsieur X et madame Y aux dépens dont distraction au profit de la SELARL d'avocats DUMONS et Associés.

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

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT