

Cour d'appel de Nouméa

N° de pourvoi : 23/00334

Chambre civile

22 juillet 2024

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Décision déférée à la cour : Ordonnance rendue le 20 octobre 2023 par le président du tribunal de première instance de NOUMEA (RG n° 23/313)

Saisine de la cour : 25 octobre 2023

APPELANT

S.N.C. [Adresse 4], prise en la personne de son représentant légal en exercice

Siege social : [Adresse 2]

Représentée par Me Fabien MARIE, membre de la SELARL D'AVOCATS CALEXIS, avocat au barreau de NOUMEA

INTIMÉS

M. [R] [Y]

né le 6 novembre 1972 à [Localité 7]

Mme [M] [K]

née le 7 janvier 1973 à [Localité 5]

demeurant ensemble : [Adresse 1]

tous deux représentés par Me Virginie BOITEAU, membre de la SELARL VIRGINIE BOITEAU, avocat au barreau de NOUMEA

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 3 juin 2024, en audience publique, devant la cour composée de :

M. Philippe ALLARD, Président de chambre, président,

Mme Marie-Claude XIVÉCAS, Conseiller,

Mme Zouaouïa MAGHERBI, Conseiller,

qui en ont délibéré, sur le rapport de Mme Marie-Claude XIVECAS.

22/07/2024 : Copie revêtue de la forme exécutoire : - Me MARIE ;

Expéditions : - Me BOITEAU ;

- Copie CA ; Copie TPI

Greffier lors des débats : Mme Isabelle VALLEE

Greffier lors de la mise à disposition : M. Petelo GOGO

ARRÊT :

- contradictoire,

- prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 451 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie,

- signé par M. Philippe ALLARD, président, et par Mme Isabelle VALLEE, greffier, auquel la minute de la décision a été transmise par le magistrat signataire.

PROCÉDURE DE PREMIÈRE INSTANCE

Selon acte notarié en date du 3 novembre 2020, M. [Y] et Mme [K] ont acquis de la société [Adresse 4] en l'état de futur achèvement les lots de copropriété n° 61, 47, 30 et 31 de la résidence [Adresse 4] située [Adresse 3] à [Localité 6].

L'acte authentique (page n°9) stipulait « Les 5% dus lors de la remise des clefs valant livraison à l'acquéreur des biens seront versés par l'acquéreur sur le compte de la SCP LILLAZ BURTET MOUGEL LAUBREAUX, notaires associés à [Localité 6] et y resteront bloqués jusqu'à l'obtention par le vendeur tant du certificat de conformité se rapportant à l'ensemble immobilier ou tout au moins au bâtiment dont dépendent les biens, que l'avenant de prise en charge de l'assurance garantie décennale. Le versement ainsi fait libèrera l'acquéreur du solde de son prix d'acquisition ».

Les consorts [Y] [K], après livraison, faisant état de non conformités et de problèmes d'étanchéité, ont sollicité la désignation d'un expert judiciaire, demandant que les 5 % du prix d'acquisition restant dus fussent mis sous séquestre et ne fussent pas versés entre les mains du promoteur.

Par ordonnance en date du 9 décembre 2022, le juge des référés a désigné M. [V] comme expert judiciaire. Aux termes de cette même ordonnance, ce juge a ordonné « la consignation entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de Nouméa sur un compte séquestre, de la somme de 1.961.000 F CFP correspondant au solde de 5% du prix du bien détenu par l'Office notariat LILLAZ BURTET MOUGEL LAUBREAUX jusqu'à la justification par la SNC

[Adresse 4] que l'ouvrage est assuré au titre de la garantie décennale », étant précisé que la SNC [Adresse 4] avait d'ores et déjà produit le certificat de conformité des travaux délivré par la ville de Nouméa en date du 10 novembre 2022.

Par requête du 25 octobre 2023, la SNC [Adresse 4] saisissait le juge des référés du tribunal de première instance de Nouméa en mainlevée du séquestre.

Par ordonnance rendue le 20 octobre 2023, le président du tribunal de première instance de Nouméa, statuant en référé, a débouté la SNC [Adresse 4] de sa demande et l'a condamnée à payer à M.[Y] et Mme [K] la somme de 80 000 Fcfp sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens. Pour se déterminer ainsi, le premier juge a considéré que la SNC [Adresse 4] n'avait pas respecté ses obligations en fournissant une attestation d'assurance décennale excluant la garantie d'étanchéité en infraction à l'article 6 de la délibération n° 591 du 1er décembre 1983 qui listait de manière limitative les causes d'exclusion possibles dans lesquelles l'étanchéité n'entrait pas.

PROCÉDURE D'APPEL

Par requête du 25 octobre 2023, la SNC [Adresse 4] a déclaré faire appel et sollicite de la cour dans son mémoire ampliatif du 7 novembre 2023 et ses conclusions du 13 février 2024 d'infirmier la décision et, statuant à nouveau, de :

. ordonner la déconsignation des sommes séquestrées entre les mains du bâtonnier à concurrence d'un montant de 1 961 000 Fcfp ;

. condamner solidairement M. [Y] et Mme [K] à lui payer la somme de 400 000 Fcfp à titre de dommages et intérêts pour trouble illicite et résistance abusive ;

. les condamner à lui payer la somme de 250 000 Fcfp sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Elle fait valoir d'une part que la retenue de 5 % ne constitue pas une retenue de garantie permettant aux copropriétaires qui allèguent des désordres de s'opposer au paiement du solde du prix ; que cette somme a vocation à rester bloquée en l'étude notariale jusqu'à l'obtention du certificat de conformité et de l'avenant de prise en charge de l'assurance garantie décennale, toutes obligations qui ont été exécutées. D'autre part, elle estime que l'attestation d'assurance décennale produite est conforme aux dispositions de la délibération n° 591 du 1er décembre 1983 dans sa rédaction antérieure à loi de pays du 5 janvier 2019, entrée en vigueur le 1er janvier 2020, de sorte que le solde du prix doit lui être versé, l'appartement vendu ayant été livré.

Par mémoire en réplique du 6 février 2024, M. [Y] et Mme [K] demandent confirmation de la décision entreprise et sollicitent la somme de 300 000 Fcfp sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile. Ils font valoir que la raison d'être du séquestre réside dans l'existence ou du moins dans le risque d'une contestation relative à la chose qui en est l'objet ; qu'en l'espèce, il n'a pas été mis fin à la contestation puisqu'une mesure d'expertise est en cours pour apprécier l'existence et l'étendue des désordres affectant le bien vendu ; qu'à ce jour, la société [Adresse 4] ne démontre pas avoir mis fin à l'intégralité des désordres ; que par ailleurs, elle ne justifie pas d'une assurance décennale conforme à la délibération n° 591 puisque le risque étanchéité est exclu de la garantie.

Vu l'ordonnance de fixation.

MOTIFS DE LA

DÉCISION

La réception/livraison de l'immeuble est intervenue avec réserves le 10 mai 2022 et ces réserves ont toutes été levées le 30 août 2022 selon procès-verbal de la société PRO BATI SERVICES.

Dès lors que le certificat de conformité et l'attestation d'assurance décennale ont bien été produits conformément aux dispositions de l'acte de vente et à la décision ordonnant le séquestre, la retenue de 5 % du solde du prix d'acquisition n'a plus lieu d'être.

Il importe peu que l'attestation d'assurance litigieuse exclut la garantie d'étanchéité dès lors le contrat souscrit en application de l'obligation prévue par l'article 1er de la délibération n° 591 du 1er décembre 1983 ne peut exclure d'autres dommages que ceux résultant d'une des causes limitativement énumérées en son article 6, une telle cause d'exclusion devant être réputée non écrite et inopposable aux tiers lésés (3e Civ., 10 novembre 2021, pourvoi n° 20-19.220).

En effet, cette difficulté est étrangère à l'obligation contractuelle stipulée au contrat de vente. En produisant le contrat d'assurance et le certificat de conformité, la SNC [Adresse 4] a satisfait à son obligation contractuelle et à la décision judiciaire de sorte que la somme consignée doit être remise au vendeur en paiement du solde du prix, soit la somme de 1 961 000 Fcfp.

Sur la demande en dommages et intérêts

La SNC [Adresse 4] ne démontre pas le caractère abusif du refus de M. [Y] et de Mme [K] à voir déconsigner le solde du prix de vente, au surplus lorsque ces derniers ont eu gain de cause en première instance.

Sur l'article 700

Il n'est pas inéquitable de débouter la SNC [Adresse 4] de sa demande sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile tant en première instance qu'en appel.

Sur les dépens

Eu égard à la nature du litige, chaque partie supportera ses propres dépens tant de première instance que d'appel.

PAR CES MOTIFS

La cour,

Infirmes en toutes ses dispositions l'ordonnance entreprise ;

Statuant à nouveau,

Ordonne la déconsignation de la somme séquestrée entre les mains du bâtonnier à hauteur de 1 961 000 Fcfp ;

Déboute la SNC [Adresse 4] de sa demande de dommages et intérêts pour trouble illicite et résistance abusive ;

Dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Dit que chaque partie supportera ses propres dépens de première instance et d'appel.