

**Cour de cassation
Chambre civile**

N° de pourvoi : 19-21791

Non publié au bulletin

Président
M. Pireyre (président)

Avocat(s)
SCP Boulloche, SCP Cabinet Colin - Stoclet

Audience publique du jeudi 14 janvier 2021

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Cassation partielle

LA COUR DE CASSATION, DEUXIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

CIV. 2

CM

COUR DE CASSATION

Audience publique du 14 janvier 2021

Cassation partielle

M. PIREYRE, président

Arrêt n° 49 F-D

Pourvoi n° D 19-21.791

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, DEUXIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 14 JANVIER 2021

La société [...], société civile immobilière, dont le siège est [...] , a formé le pourvoi n° D 19-21.791 contre les arrêts rendus les 20 mai 200 et 27 septembre 2018 par la cour d'appel de Nouméa (chambre civile), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. Y... D..., domicilié [...] , pris tant en son nom personnel qu'en qualité d'héritier de R... F..., épouse D...,

2°/ à R... F..., épouse D..., ayant été domiciliée [...] , décédée le [...],

3°/ à M. N... D..., domicilié [...] , (Canada),

4°/ à Mme T... D..., épouse O..., domiciliée [...] ,

5°/ à Mme Q... D..., domiciliée [...] ,

pris tous trois en qualité d'héritiers de R... F..., épouse D...,

défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les trois moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Cardini, conseiller référendaire, les observations de la SCP Boulloche, avocat de la société [...], de la SCP Cabinet Colin-Stoclet, avocat de MM. Y... et N... et Mmes T... et Q... D..., R... F..., et l'avis de M. Aparisi, avocat général référendaire, après débats en l'audience publique du 25 novembre 2020 où étaient présents M. Pireyre, président, M. Cardini, conseiller référendaire rapporteur, Mme Martinel, conseiller doyen, et Mme Thomas, greffier de chambre,

la deuxième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Reprise d'instance

1. Il est donné acte à MM. Y... et N... D... et Mmes T... et Q... D... de leur reprise d'instance en leur qualité d'héritiers de R... F..., épouse D..., décédée le [...]

Faits et procédure

2. Selon les arrêts attaqués (Nouméa, 27 septembre 2018 et 20 mai 2019), et les productions, un juge des référés a ordonné à la SCI [...] (la SCI), d'une part, d'achever la construction de la résidence [...] et de livrer à M. et Mme D... leurs biens au plus tard le 31 décembre 2015, sous astreinte de 10 000 francs CFP par jour de retard, d'autre part, de remplacer, sous la même astreinte, le carrelage posé dans la salle d'eau de M. et Mme D... pour la même date.

3. Par ordonnance du 21 mars 2018, un juge des référés a liquidé chacune des deux astreintes à une certaine somme.

4. Par arrêt du 27 septembre 2018, une cour d'appel a débouté la SCI de son appel principal et M. et Mme D... de leur appel incident.

5. Un arrêt du 20 mai 2019 a rectifié l'arrêt du 27 septembre 2018 en ajoutant au dispositif la mention suivante : « confirme l'ordonnance de référé du 21 mars 2018 rendue par le juge des référés du tribunal de première instance de Nouméa en toutes ses dispositions. »

Examen des moyens

Sur le deuxième moyen, ci-après annexé

6. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le premier moyen

Enoncé du moyen

7. La SCI fait grief aux arrêts de liquider une astreinte fixée par l'ordonnance rendue le 9 décembre 2015 par le juge des référés du tribunal de première instance de Nouméa aux sommes de 940 000 F CFP et de 6 650 000 F CFP alors « que s'il n'expose pas succinctement les prétentions respectives des parties et leurs moyens, le juge, qui ne peut statuer que sur les dernières conclusions déposées, doit viser celles-ci avec l'indication de leur date ; qu'en l'espèce, l'arrêt indique que « la SCI du [...] a déposé au greffe une requête d'appel le 30 mai 2018, complété par un mémoire déposé le 4 juillet 2018 () ; qu'il ne ressort pas de ces mentions que la cour d'appel ait visé les conclusions récapitulatives et en réplique déposées par la SCI du [...] le 23 août 2018 ni qu'elle ait statué sur lesdites écritures ; qu'ainsi, l'arrêt attaqué est entaché d'une violation des articles 455 et 954 alinéa 3 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 455, alinéa 1er, du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie :

8. S'il n'expose pas succinctement les prétentions des parties et leurs moyens, le juge doit viser celles-ci avec l'indication de leur date.

9. Pour liquider l'astreinte à certaines sommes, l'arrêt du 27 septembre 2018 se prononce au visa des conclusions déposées le 4 juillet 2018 par la SCI en exposant succinctement les prétentions et moyens soutenus par celle-ci.

8. En statuant ainsi, alors que la SCI avait déposé le 23 août 2018 de nouvelles conclusions développant des prétentions et une argumentation complémentaires, la cour d'appel, qui n'a pas exposé succinctement les prétentions et moyens figurant dans ces conclusions et s'est prononcée par des motifs dont il ne résulte pas qu'elle aurait pris en considération ces conclusions, a violé le texte susvisé.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs du pourvoi, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce que, confirmant l'ordonnance de référé du 21 mars 2018, il a liquidé l'astreinte fixée par l'ordonnance du 9 décembre 2015 et relative à l'obligation d'achever la construction de la résidence [...] et de livrer à M. et Mme D... leurs biens au plus tard le 31 décembre 2015, à la somme de 6 650 000 francs CFP, l'arrêt rendu le 27 septembre 2018, rectifié par arrêt du 20 mai 2019, entre les parties, par la cour d'appel de Nouméa ;

Remet, sur ce point, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Nouméa autrement composée ;

Condamne M. Y... D..., à titre personnel et en sa qualité d'héritier de R... F..., épouse D..., M. N... D... et Mmes T... et Q... D..., en leur qualité d'héritiers de R... F..., épouse D..., aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, deuxième chambre civile, prononcé par le président en son audience publique du quatorze janvier deux mille vingt et un et signé par lui et Mme Martinel, conseiller doyen, en remplacement du conseiller rapporteur empêché, conformément aux dispositions des articles 452 et 456 du code de procédure civile.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Boulloche, avocat aux Conseils, pour la société [...]

LE PREMIER MOYEN DE CASSATION fait grief aux arrêts attaqués d'avoir liquidé une astreinte fixée par l'ordonnance rendue le 9 décembre 2015 par le juge des référés du tribunal de première instance de Nouméa aux sommes de 940.000 Frs CFP et de 6.650.000 Frs CFP ;

Alors que s'il n'expose pas succinctement les prétentions respectives des parties et leurs moyens, le juge, qui ne peut statuer que sur les dernières conclusions déposées, doit viser celles-ci avec l'indication de leur date ; qu'en l'espèce, l'arrêt indique que « la SCI du [...] a déposé au greffe une requête d'appel le 30 mai 2018, complétée par un mémoire déposé le 4 juillet 2018 () ; qu'il ne ressort pas de ces mentions que la cour d'appel ait visé les conclusions récapitulatives et en réplique déposées par la SCI du [...] le 23 août 2018 ni qu'elle ait statué sur lesdites

écritures ; qu'ainsi, l'arrêt attaqué est entaché d'une violation des articles 455 et 954 alinéa 3 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie.

LE DEUXIÈME MOYEN DE CASSATION fait grief aux arrêts attaqués d'avoir confirmé le jugement qui avait liquidé une astreinte fixée par l'ordonnance rendue le 9 décembre 2015 par le juge des référés du tribunal de première instance de Nouméa à la somme de 940.000 Frs CFP ;

Aux motifs que « les dispositions de l'article L261-5 du code de la construction et de l'habitation selon lesquelles :

"Ainsi qu'il est dit à l'article 1642-1 du code civil : le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, des vices de construction ou des défauts de conformité alors apparents. Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer ";

que la prise de possession ou la réception de l'immeuble sont conditionnées par l'achèvement de l'immeuble qui est réputé tel lorsque sont exécutés les ouvrages et installés les éléments d'équipement indispensables à l'utilisation de l'immeuble conformément à sa destination ;

qu'ainsi l'immeuble est réputé achevé lorsqu'il est habitable conformément à sa destination contractuelle ;

qu'en l'espèce, le procès-verbal de constat dressé par voie d'huissier le 4 avril 2016 à la demande de la SCI du [...] en présence des époux D... ne caractérise que des non-conformités ou désordres mineurs à savoir la pose d'un bac à douche au lieu d'une douche à l'italienne, la présence d'une atteinte pour l'évacuation d'eau de la pompe à chaleur, un défaut d'ajustement de la porte d'entrée, la nécessité d'installer un point d'ancrage supplémentaire au niveau des gardes corps ;

que ces constatations établissent que l'appartement était habitable nonobstant les non-conformités et les désordres mineurs relevés par le constat, conformément à sa destination » (arrêt p. 5 & 6) ;

Alors que le juge ne peut liquider une astreinte après avoir expressément constaté que l'obligation objet de cette astreinte a été exécutée ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a confirmé le jugement qui avait liquidé une astreinte fixée par le juge des référés du tribunal de première instance de Nouméa à la somme de 940.000 Frs CFP pour diverses malfaçons ; que la cour a cependant estimé que ces non-conformités et désordres étaient mineurs et que l'appartement était habitable ; qu'en confirmant l'ordonnance sur ce point, la cour n'a donc pas tiré les conséquences légales de ses constatations au regard des articles 1642-1 du code civil et L. 131-4 du code des procédures civiles d'exécution, qu'elle a ainsi violés.

LE TROISIÈME MOYEN DE CASSATION fait grief aux arrêts attaqués d'avoir confirmé le jugement qui avait liquidé une astreinte fixée par l'ordonnance rendue le 9 décembre 2015 par le juge des référés du tribunal de première instance de Nouméa à la somme de 6.650.000 Frs CFP ;

Aux motifs que « toutefois à cette même date1 aucun constat, aucune attestation ne viennent établir ou corroborer la livraison des deux emplacements de parking et du cellier qui constituent les annexes de l'appartement et qui devaient être livrés sous astreinte au plus tard le 31 décembre 2015 ;

que rien ne vient non plus corroborer leur livraison à la date du rapport établi par Socotec le 20 septembre 2016, ce rapport se limitant à faire le constat des risques visés par les polices d'assurance responsabilité décennale constructeur et ne valant pas constat d'achèvement des parkings et du cellier ;

que les photographies produites par les époux D... datées du 8 juin 2018 établissent que les extérieurs du bâtiment C par lequel les époux D... doivent passer pour accéder à leur parking

situé dans le bâtiment A était encore en travaux à cette date mais ne caractérisent nullement le défaut de livraison des deux emplacements de parking et du cellier non photographiés ;
que les odeurs nauséabondes émanant de la station d'épuration située dans le bâtiment C invoquées par les époux D... sont sans incidence sur la livraison et l'achèvement de leurs lots situés dans le bâtiment A ;
que la date du 28 juin 2018 invoquée par les époux D... comme étant celle de l'achèvement global des travaux concerne la pose des compteurs divisionnaires d'électricité relativement aux parties communes et ne démontre nullement que jusqu'à cette date, l'appartement et ces annexes n'étaient pas livrés et habitables conformément à la destination contractuelle prévue ;
qu'ainsi, en l'absence de tout élément probant permettant d'établir la date à laquelle ont été effectivement livrés les deux emplacements de parking et le cellier, force est de constater que les photographies prises le 27 octobre 2017 qui montrent l'achèvement des sous-sol devant accueillir les parkings privatifs de l'ensemble des bâtiments caractérisent l'inachèvement des lots comme l'a constaté le juge des référés à cette date (arrêt p. 5 et 6) ;

1/ Alors que la SCi du [...] a soutenu, dans son mémoire ampliatif d'appel, qu'à la date du procès-verbal de constat d'huissier du 4 avril 2016, les parkings et le cellier des époux D... étaient prêts à être livrés mais que ces derniers avaient refusé de prendre livraison de leur bien ; que pour liquider les astreintes fixées par l'ordonnance du juge des référés du tribunal de première instance de Nouméa du 9 décembre 2015 à la somme de 6.650.000 francs CFP, la cour d'appel a retenu qu'aucun élément probant ne permettait d'établir la date à laquelle avaient été effectivement livrés les deux emplacements de parking et le cellier ; qu'en statuant ainsi, sans répondre au moyen invoquant le refus des époux D... de prendre possession de leurs lots à la date du 4 avril 2016, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile de la Nouvelle Calédonie ;

2/ Alors que la Sci du [...] a également soutenu que les photographies prises le 27 octobre 2017 et versées aux débats par les époux D... ne concernaient pas la partie du bâtiment dans lequel se situait leur emplacement de parking, puisque les parkings et l'entrée figurant sur les photographies appartenaient au bâtiment C, en cours de construction et indépendant des bâtiments A et B, et que la construction du bâtiment C n'a pas gêné la livraison des parkings et du cellier des époux D... relevant du bâtiment A ; que pour liquider l'astreinte à la somme de 6.650.000 francs CFP, la cour d'appel a retenu que les photographies prises le 27 octobre 2017, qui montraient l'inachèvement des sous-sols devant accueillir les parkings privatifs de l'ensemble des bâtiments, caractérisaient l'inachèvement des lots ; qu'en statuant ainsi, sans répondre au moyen relatif au caractère inopérant des photographies versées aux débats par les époux D..., la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile de la Nouvelle Calédonie.