

**TRIBUNAL DE PREMIERE INSTANCE DE
NOUMEA**

N° 23/01822

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

M] [U] [C] [L]

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

[N] [W] épouse [L]

S.C.I. KDVE

Jugement 14 octobre 2024

COMPOSITION du Tribunal :

PRÉSIDENT : Philippe GUISLAIN, Vice-Président du Tribunal de Première Instance de NOUMÉA,

GREFFIERE lors des débats : Véronique CHAUME

Débats à l'audience publique du 08 Juillet 2024, date à laquelle le Président a informé les parties que la décision serait remise avec le dossier au greffe de la juridiction pour l'audience du 30 septembre 2024 prorogé au 16 décembre 2024 avancé au 14 Octobre 2024 conformément aux dispositions de l'article 451 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie,

JUGEMENT contradictoire rendu publiquement par remise au greffe avec le dossier pour l'audience du 14 Octobre 2024 et signé par le président et la greffière, Christèle ROUMY, présente lors de la remise.

EXPOSE DES FAITS

[M] [L] et [V] [W] épouse [L] sont propriétaire du lot 7, au sein d'une copropriété correspondant au lot 11 de la section industrielle de [Adresse 5] à [Localité 7].

Constatant un empiètement de leur bien qu'ils attribuaient à la SCI KDVE, propriétaire du lot 1 sur la même copropriété, ils faisait procéder à un constat d'huissier le 13 juin 2019.

Par ordonnance de référé du 14 novembre 2019, le juge relevait que les constatations étaient trop générales pour établir un quelconque fait, mais faisait droit à la demande d'expertise contradictoire des époux [L] en présence de la SCI KDVE. L'expert déposait son rapport le 23 juillet 2021.

Par requête introductive d'instance déposée au greffe le 09 février 2022, les époux [L] ont fait appeler la SCI KDVE devant le Tribunal de première instance de NOUMEA, aux fins de voir

engagée sa responsabilité au titre de l'empiètement de leur terrain. L'acte était signifié à personne morale le 03 février 2022.

Le 15 décembre 2022, le juge de la mise en état, constatant l'absence de diligence et de suivi des parties, ordonnait la radiation de l'affaire. Elle était réinscrite au rôle le 27 juillet 2023 à la demande des époux [L].

Le 22 mars 2024, à l'occasion de ses dernières conclusions auxquelles il convient de se rapporter pour un exposé plus précis, les époux [L] sollicitent du tribunal de :

- RECEVOIR les demandes des époux [L] en leurs écritures, les dires justes et bienfondés,
- DIRE que la Société civile Immobilière KDVE a réalisé illégalement des constructions au regard de la réglementation d'urbanisme et sur l'héritage des consorts [L],
- JUGER que l'empiètement sur l'héritage des époux [L] et à leur égard entrave l'accès et la jouissance de leur bien constitue une atteinte aux droits de propriété de ces derniers pour laquelle la SCI KDVE est entièrement responsable,
- JUGER que les dégradations commises au surplus commises sur le bien des époux [L] constituent également une atteinte aux droits de propriété de ces derniers dont la SCI KDVE est entièrement responsable,
- JUGER que la SCI KDVE doit réparer l'ensemble des préjudices directs et ainsi indirects provoqués,

En conséquence de quoi,

- ORDONNER à la SCI KDVE de mettre fin à l'empiètement occasionné et restituer immédiatement aux requérants la jouissance du terrain d'assiette empiété en procédant d'une part, à la destruction des ouvrages illégalement construits en méconnaissance des règles d'urbanisme applicables ainsi que des ouvrages édifiés sur le terrain d'assiette appartenant en pleine propriété OU par la jouissance privative conférée par leur titre de propriété et, d'autre part, à la remise en l'état initial des lieux avant travaux, le tout sous astreinte de 100.000 XPF par jour de retard, à compter du jour suivant celui de la date de la signification de la décision à intervenir,
- CONDAMNER la SCI KDVE à verser aux époux [L] la somme de 7.560.000 XPF à parfaire à la date à laquelle sera constatée la remise en état initiale complète des lieux en réparation de leur préjudice de jouissance de leur bien,
- CONDAMNER la SCI KDVE à verser aux époux [L] la somme de 4.087.776 XPF (soit la somme de 2.100.000 et de 1.987.776) à parfaire à la date à laquelle sera constatée la remise en état initiale complète des lieux en réparation du préjudice d'exploitation subi par ces derniers,
- CONDAMNER la SCI KDVE à verser à Madame [L] la somme de 2.500.000 XPF en réparation de son préjudice moral,
- CONDAMNER la SCI KDVE à verser à Monsieur [L] la somme de 2.500.000 XPF en réparation de son préjudice moral,

- CONDAMNER la SCI KDVE à verser aux époux [L] la somme de 254.400 XPF en remboursement des frais de l'expertise judiciaire de Monsieur [T] ordonnée par le Juge des référés le 14 novembre 2019,

- CONDAMNER la SCI KDVE à verser aux époux [L] la somme de 600.000 XPF au titre de l'article 700 du Code de procédure civile de Nouvelle- Calédonie,

- ORDONNER l'exécution provisoire de la décision à intervenir.

la SCI KDVE, régulièrement appelé en la cause, a constitué avocat et était représenté à la procédure, mais n'a jamais fait valoir d'observation.

La clôture de la mise en état était ordonnée le 11 avril 2024.

A l'issue de l'audience de plaidoirie du 08 juillet 2024, la décision était mise en délibéré au 30 septembre 2024, puis prorogée au 16 décembre 2024 compte tenu des émeutes en cours en Nouvelle-Calédonie et de la réorganisation de l'activité juridictionnelle, finalement avancée au 14 octobre 2024.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur le fond,

Aux termes de l'article 545 du code civil de Nouvelle Calédonie, nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité.

Il ressort du rapport d'expertise, après discussion avec les parties et constatations, que

"l'empiètement a été vérifié par l'expert en se basant sur le plan (cf. ref 20-026_OCP) établi à partir du levé effectué le 26 novembre 2020 (annexe +) et des plans existants joints à l'acte de propriété. Un empiètement de 25 m² projetés au sol est constaté au nord du dock, sur une portion de terrain à jouissance privative des époux [L], comme indiqué sur le plan référencé 20-026_OCP. Cet empiètement se caractérise au niveau du rez-de-chaussée par les éléments suivants: l'emprise d'une dalle, d'un escalier et de 3 poteaux de structure principale. La partie en surélévation R+3 empiète d'autant sur la partie à jouissance privative rattachée au lot 7 de la copropriété."

Il précise ensuite en réponse à un dire que

"la demande de permis de construire n°2018 PC 0018 du 08 février 2018 présentée par la SCI KDVE prévoit l'implantation du dock de stockage à l'emplacement constaté le jour de la réunion contradictoire, l'empiètement est imputable à la SCI KDVE."

Ainsi, il est établi que la SCI KDVE, qui n'a pas fait d'observation pendant l'expertise ou dans le cadre de la procédure, a fait procéder à des travaux qui ont empiété sur la propriété des époux [L].

Dès lors, il conviendra d'ordonner la libération du bien des demandeurs, en fixant une astreinte conséquente au regard de la date du début des travaux de la SCI KDVE, évaluée au premier semestre 2019 par l'expert.

Le rapport d'expertise conclut par ailleurs :

"L'empiètement constaté engendre principalement 2 types de préjudices :

Le préjudice de jouissance: l'impossibilité d'utilisation du bien en raison d'une part de la condamnation de la porte nord du dock équipée d'un palan et de son rail (poutre IPE) évitant en l'état de procéder aux opérations de chargement et de déchargement de matériel, ce en raison de la proximité (70cm) de la nouvelle structure métallique en R+3, et d'autre part de la présence d'un container situé à l'entrée principale gênant l'accès de ce côté. Cette impossibilité d'exploitation ou l'immobilisation de ce bien a débuté à la construction par la SCI KDVE de leur nouveau dock, soit au premier semestre 2019. Elle est aujourd'hui encore active, correspondant à une durée du trouble d'environ 2 ans. En cas de remise en état du site, la durée nécessaire pour la réalisation des travaux viendra accroître cette période d'immobilisation du bien. La valeur locative d'un tel dock sur la zone de [Localité 6] se situe approximativement entre 1.000 et 1.400 F CFP du mètre carré, chiffres qui évoluent cependant en fonction de l'état du bien et de la tendance du marché.

Le préjudice financier : privée de son dock, la partie demanderesse a dû s'organiser autrement. Elle n'est pas en mesure à ce jour d'établir le manque à gagner lié à sa perte d'exploitation. Cependant ils se réservent le droit de produire tout élément dans le cadre des débats au fond."

Aux termes de ses écritures, les époux [L] revendiquent un préjudice sur une période de 5 ans et 3 mois, alors qu'il n'est établi, aux dires de l'expertise, qu'à la date du rapport, soit pour une durée de deux ans, et qu'aucun élément postérieur n'a permis d'établir que le préjudice persistait. Dans ces conditions, il convient de ne faire droit à la demande que pour une durée de deux ans, jusqu'à la date du rapport définitif le 23 juillet 2021.

Pour établir leur préjudice, les demandeurs soutiennent sans précision qu'il y a lieu de fixer le préjudice de jouissance à 120.000 francs par mois, soit un total sur 63 mois de 7.560.000 francs.

Aux termes du rapport, le dock des époux [L] mesure 10m37 de long pour 9m18 de large, soit une surface de 95,20 mètres carrés. L'expert retenait pour valeur locative d'un dock dans la zone de [Localité 6] un montant approximatif situé entre 1.000 et 1.400 francs. En l'espèce, le préjudice de jouissance résulte de l'utilisation personnelle de ce bien par ses propriétaires, pour lequel le tribunal ne dispose d'aucune information. Il est relevé que si la SCI KDVE a pu alléguer pendant les opérations d'expertise que le dock des époux [L] était dégradé et que personne ne le visitait ni ne l'entretenait, cela n'établit rien. En revanche, il appartient aux demandeurs de caractériser leur préjudice. Dans ces conditions, il y a lieu de fixer a minima le préjudice de jouissance, en retenant le montant de 1.000 francs comme valeur de référence, soit un préjudice de 95.200 francs par mois. Sur la période de 24 mois retenue, il s'en suit que le préjudice de jouissance au jour du rapport peut être établi à 2.284.800 francs.

Les demandeurs allèguent en outre de l'existence d'un préjudice d'exploitation spécial et distinct, et font valoir qu'ils auraient été contraints de faire trois allers-retours par semaine à destination de [Localité 4] depuis décembre 2018 pour remiser le matériel qu'ils utiliseraient sur les marchés de [Localité 7].

Pourtant, rien n'a été étayé à cet égard, ni la réalité de l'activité (sauf la profession de [M] [L] en qualité de maraîcher), ni l'existence d'un local à [Localité 4], ni même que le dock dont l'usage est bloqué aurait été ainsi employé auparavant. Il appartient aux demandeurs de justifier d'un

préjudice d'exploitation particulier, indépendamment du préjudice de jouissance. Dans ces conditions, il y a lieu d'écartier ce poste.

Enfin, les demandeurs invoquent l'existence d'un préjudice moral distinct, lié aux soucis et aux tracasseries de cette situation, et l'évaluent à 2.500.000 francs chacun.

A cet égard, il n'est pas contestable que l'empiètement de leur terrain a pu créer un trouble chez les légitimes propriétaires de bien, d'autant que l'expert a relevé que cet empiètement apparaissait dès la demande de permis de construire. Toutefois, en l'absence de préjudice plus précis, celui-ci pourra être intégralement réparé par l'attribution d'un montant global de 1.000.000 francs pour les deux époux copropriétaires, soit 500.000 francs chacun.

Les demandeurs réclament encore le remboursement des frais de la procédure de référés en vue de l'expertise, mais ne rapportent aucun élément s'agissant du coût de cette procédure, seule la consignation, provisoire, apparaissant dans l'ordonnance produite aux débats. Dans ces conditions, la somme de 180.000 francs apparaît satisfaisante.

Sur l'exécution provisoire,

Aux termes de l'article 515 du code de procédure civile de Nouvelle Calédonie, hors les cas où elle est de droit, l'exécution provisoire peut être ordonnée, à la demande des parties ou d'office, chaque fois que le juge l'estime nécessaire et compatible avec la nature de l'affaire, à condition qu'elle ne soit pas interdite par la loi. Elle peut être ordonnée pour tout ou partie de la condamnation. En aucun cas, elle ne peut l'être pour les dépens.

Compte tenu de la nature et de l'ancienneté du litige, apparu en 2019, il convient d'ordonner l'exécution provisoire de la présente décision. Il sera rappelé que celle-ci se réalise aux risques et périls de la partie qui l'invoque.

Sur les frais et dépens,

En application de l'article 696 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie, la partie perdante est condamnée aux dépens, soit la SCI KDVE.

Aux termes de l'article 699 du même code, les avocats peuvent demander que la condamnation aux dépens soit assortie à leur profit du droit de recouvrer directement contre la partie condamnée ceux des dépens dont ils ont fait l'avance sans avoir reçu provision ; la partie contre laquelle le recouvrement est poursuivi peut toutefois déduire, par compensation légale, le montant de sa créance de dépens.

En application de l'article 700 du même code, et au regard de la situation économique des parties, la SCI KDVE sera condamnée à verser la somme de 500.000 francs au demandeur au titre des frais irrépétibles.

PAR CES MOTIFS

,

Le Tribunal, statuant par jugement contradictoire, mis à disposition au greffe, et en premier ressort,

ENJOINT à la SCI KDVE d'avoir à procéder aux travaux permettant de mettre fin à l'empiètement existant sur le terrain de [M] [L] et [V] [W] épouse [L] situé lot 7, au sein d'une copropriété correspondant au lot 11 de la section industrielle de Ducos à NOUMEA, empiètement décrit par [D] [T], expert judiciaire, au sein de son rapport déposé le 23 juillet 2021, et visant :

"Un empiètement de 25 m² projetés au sol est constaté au nord du dock, sur une portion de terrain à jouissance privative des époux [L], comme indiqué sur le plan référencé 20-026_OCP. Cet empiètement se caractérise au niveau du rez-de-chaussée par les éléments suivants: l'emprise d'une dalle, d'un escalier et de 3 poteaux de structure principale. La partie en surélévation R+3 empiète d'autant sur la partie à jouissance privative rattachée au lot 7 de la copropriété.",

DIT que l'immeuble devra être restauré dans son état initial, préalable à l'empiètement,

ASSORTIT cette injonction d'une astreinte journalière provisoire de 50.000 F.CFP (CINQUANTE MILLE FRANCS PACIFIQUE) par jour écoulé jusque la fin attestée des travaux,

DIT que l'astreinte provisoire commencera à courir à l'issue du délai de quatre mois à compter de la signification du présent jugement,

DIT que l'astreinte provisoire courra pendant un délai maximum de 100 jours, à charge pour [M] [L] et [V] [W] épouse [L], à défaut de réalisation des travaux, de solliciter du juge de la mise en état la liquidation de l'astreinte provisoire et le prononcé de l'astreinte définitive,

CONDAMNE la SCI KDVE à payer à [M] [L] et [V] [W] épouse [L] la somme unique de 2.284.800 F.CFP (DEUX MILLIONS DEUX-CENT QUATRE-VINGT-QUATRE MILLE HUIT CENTS FRANCS PACIFIQUE) en réparation de leur préjudice de jouissance né de l'empiètement précité, et arrêté au 23 juillet 2021,

CONDAMNE la SCI KDVE à payer à [M] [L] la somme unique de 500.000 F.CFP (CINQ-CENT MILLE FRANCS PACIFIQUE) en réparation de son préjudice moral né de l'empiètement précité,

CONDAMNE la SCI KDVE à payer à [V] [W] épouse [L] la somme unique de 500.000 F.CFP (CINQ-CENT MILLE FRANCS PACIFIQUE) en réparation de son préjudice moral né de l'empiètement précité,

CONDAMNE la SCI KDVE à payer à [M] [L] et [V] [W] épouse [L] la somme unique de 180.000 F.CFP (CENT QUATRE-VINGT MILLE FRANCS PACIFIQUE) en réparation de leur préjudice de frais de procédure de référé préalable à la procédure au fond,

DEBOUTE [M] [L] et [V] [W] épouse [L] de leurs demandes autres, plus amples ou contraires,

ORDONNE l'exécution provisoire de la présente décision, et rappelle qu'elle se réalise aux risques et périls de la partie qui l'invoque,

CONDAMNE la SCI KDVE à payer à [M] [L] et [V] [W] épouse [L] la somme unique de 500.000 F.CFP (CINQ-CENT MILLE FRANCS PACIFIQUE) en application de l'article 700 du code de procédure civile de Nouvelle Calédonie,

CONDAMNE la SCI KDVE aux entiers dépens,