

COUR D'APPEL DE NOUMÉA

47

Arrêt du 03 Avril 2014

Chambre Civile

Numéro R.G. : 11/281

Décision déferée à la cour : Jugement rendu le 02 Mai 2011 par le Tribunal de première instance de NOUMEA (RG n° :04/2138)

Saisine de la cour : 24 Mai 2011

APPELANTS

La Compagnie d'Assurances GENERALI PACIFIC NC, prise en la personne de son représentant légal

1 rue Charles Péguy - Ophelinat - BP. 282 - 98845 NOUMEA CEDEX

Représentée par Me Jo BOUQUET de la SELARL BOUQUET, avocat au barreau de NOUMEA

M. X,

demeurant (...),

Représenté par Me Frédéric DE GRESLAN de la SELARL de GRESLAN, avocat au barreau de NOUMEA

Mme Y. épouse X.,

demeurant (...),

Représentée par Me Frédéric DE GRESLAN de la SELARL de GRESLAN, avocat au barreau de NOUMEA

INTIMÉS

Le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence (...), représenté par son Syndic la Société SUNSET LOCATION

(...),

Représentée par Me Denis CASIES de la SELARL PELLETIER-FISSELIER-CASIES, avocat au barreau de NOUMEA

M. et Mme Z.,

M. A.,

Mme B.,

M. C.,

Mme C.,

Mme D.,

Mme E,

Mme F.,

M. G.,

Tous représentés par Me Denis CASIES de la SELARL PELLETIER-FISSELIER-CASIES, avocat au barreau de NOUMEA

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 03 Mars 2014, en audience publique, devant la cour composée de :

M. Jean-Michel STOLTZ, Conseiller, président,

M. Christian MESIERE, Conseiller,

M. François BILLON, Conseiller,

qui en ont délibéré, sur le rapport de M. François BILLON.

Greffier lors des débats: M. Stéphan GENTILIN

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. Jean-Michel STOLTZ, président, et par Mme Cécile KNOCKAERT, greffier, auquel la minute de la décision a été transmise par le magistrat signataire.

RAPPEL DE LA PROCÉDURE ANTERIEURE

En 1996, M. et Mme X ont fait édifier, en qualité de promoteurs, un ensemble immobilier comportant 43 logements dénommé (...) à Nouméa (Nouvelle Calédonie). Ils étaient assurés pour la garantie décennale auprès de la compagnie La Concorde, aux droits de laquelle se trouve aujourd'hui la société Generali Pacific NC.

Les travaux ont été achevés le 19 septembre 1996.

Se plaignant de différents désordres, les copropriétaires de cette résidence, regroupés au sein du syndicat des copropriétaires des Résidences Océane, ont assigné par actes d'huissier des 14 et 15 octobre 2004, M. et Mme X et leur assureur, la compagnie La Concorde, devant le tribunal de première instance de Nouméa afin de les voir condamner à les indemniser des désordres affectant l'immeuble.

Une expertise a été ordonnée par une ordonnance du juge de la mise en état du 20 juin 2005. L'expert, M. Duval, a déposé son rapport le 26 juillet 2007.

La société Generali a contesté la recevabilité à agir des requérants en faisant valoir qu'ils ne justifiaient pas de leur qualité de copropriétaire. Elle a également soulevé la nullité de l'assignation délivrée par le syndicat des copropriétaires de la Résidence (...) faute pour le syndic d'avoir été régulièrement habilité à agir au nom du syndicat.

Par un jugement du 27 octobre 2008, le tribunal a constaté le désistement d'instance de Mme H, de Mme I, et de M. et Mme J et de M. et Mme K, et s'est déclaré dessaisi.

Il a ordonné la réouverture des débats et le rabat de l'ordonnance de clôture.

Il a invité Mme F., M. A., Mme C., M. C., Mme B, M. G., M. et Mme Z, Mme D. et Mme E à justifier de leur qualité de copropriétaires soit en produisant une attestation notariée, soit leur titre de propriété, et invité les parties à produire un exemplaire intégral d'acquisition des appartements.

Le syndicat des copropriétaires a ainsi produit, en 2008, un procès-verbal d'assemblée générale du 18 août 2004, autorisant le syndic à agir en justice afin d'obtenir réparation des désordres affectant l'immeuble.

Contestant la validité de ce procès-verbal, la société Generali a saisi le juge de la mise en état afin qu'il soit enjoint sous astreinte aux demandeurs de verser aux débats les lettres convoquant les copropriétaires à l'assemblée du 18 août 2004, les accusés réception et la feuille de présence.

Par ordonnance du 24 août 2009, le juge de la mise en état a rejeté la demande de communication de pièces de la compagnie d'assurance et a ordonné un complément d'expertise.

Par arrêt du 21 janvier 2010, la cour d'appel de Nouméa a déclaré irrecevable l'appel de cette ordonnance formé par la compagnie Generali France, au motif qu'il appartenait à celle-ci d'interjeter appel de cette ordonnance avec le jugement sur le fond.

Par un jugement du 2 mai 2011, le tribunal a déclaré, en application des dispositions de l'article 1792 du code civil, les époux X responsables des désordres affectant les carrelages, murs et plafonds, les terrasses et buanderies des appartements et le joint de dilatation du premier niveau de la tour A de la Résidence (...) située à Nouméa, rue Gabriel Laroque.

Il a déclaré l'action du syndicat des copropriétaires de la Résidence (...) recevable.

Il a condamné in solidum les époux X et la compagnie d'assurances Generali France, venant aux droits de la compagnie La Concorde, à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 73 816 15 F CFP au titre du coût de la réfection des désordres. Il a dit que cette somme portera intérêts au taux légal à compter du 19 mars 2010.

Il a condamné in solidum les époux X et la compagnie d'assurance Generali France à payer

à Mme F, Mme C, M. C, M. G, M. et Mme Z, Mme D, Mme E et Mme B, à chacun d'eux, une somme de 200 000 F CFP à titre de dommages et intérêts en réparation du trouble de jouissance subi du fait des désordres.

La compagnie Generali Pacific NC et les époux X ont interjeté appel de ce jugement.

La société Generali a fait valoir que les pièces produites n'étaient pas de nature à conférer date certaine au procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 18 août 2004 et, qu'en toute hypothèse, celui-ci ne pouvait valoir autorisation donnée au syndic pour agir en justice de sorte que l'action en garantie décennale devait être déclarée prescrite.

Par arrêt du 13 décembre 2012, la cour d'appel de Nouméa a déclaré recevables les appels.

Avant dire droit, elle a ordonné la réouverture des débats. Elle a invité le syndicat des copropriétaires à produire les convocations des copropriétaires à l'assemblée du 18 août 2004, les accusés réception, la feuille de présence ainsi que la communication en original du procès-verbal de la séance tenue par le syndic en application de l'article 17 alinéa 4 du décret du 17 mars 1967, ainsi que ses écritures, au plus tard pour le 30 janvier 2013.

Elle a invité les parties à répliquer sur ce point pour le 20 février 2013 au plus tard.

Elle a ordonné le renvoi de l'affaire à l'audience du 25 février 2013.

Par arrêt du 4 juillet 2013, la cour d'appel a débouté les époux X. de leur demande tendant à prononcer la nullité du jugement au regard des articles 455 et 458 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie.

Elle a dit n'y avoir lieu à constater la prescription de l'action en garantie décennale.

Avant-dire droit, la cour a prévu, au vu des dispositions des articles 179 à 183 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie, de se déplacer sur les lieux afin de procéder à des vérifications personnelles de nature à déterminer la nature des désordres et qu'elle serait assistée de M. Duval, expert.

Le 20 septembre 2013, la cour s'est ainsi transportée aux résidences (...) à Nouméa.

Par ordonnance en date du 14 novembre 2013, le procès-verbal de transport sur les lieux a été notifié aux parties qui ont été invitées à conclure sur les constatations faites par la cour.

PROCÉDURE POSTERIEURE AU TRANSPORT SUR LES LIEUX

Par conclusions déposées au greffe le 7 janvier 2014, **M. et Mme X.** font valoir, pour l'essentiel :

- que la garantie décennale est expirée depuis le 5 novembre 2006 ;
- que dans son rapport d'expertise en date du 20 juillet 2007, l'expert M. Duval avait déjà constaté que les désordres, qui n'étaient pas apparents au moment de la réception, ne portaient pas atteinte à la solidité ou à la destination de l'ouvrage, alors même que la garantie décennale était d'ores et déjà expirée ;
- que les conditions de mise en œuvre de la garantie décennale, conformément à la jurisprudence, n'étaient donc pas réunies avant l'expiration de cette garantie, ce qui ne peut qu'entraîner le rejet des

demandes du Syndicat et des copropriétaires fondées sur cette garantie ;

- qu'en outre, le transport sur les lieux réalisé par la cour a permis de confirmer qu'il n'y avait eu quasiment aucune évolution des désordres depuis que l'expertise de M. Duval avait été réalisée en 2007 et complétée en 2009, ce en dépit du constat alarmiste fait en 2009 par M. Duval qui pronostiquait l'apparition de désordres graves.

' En conséquence, M. et Mme X. demandent à la cour de statuer ainsi qu'il suit : Vu le

procès-verbal de transport sur les lieux en date du 20 septembre 2013,

DÉBOUTER le Syndicat des Copropriétaires ainsi que Mme F., M. A., Mme C., M. C., Mme B, M. G., M. et Mme Z, Mme D. et Mme E de toutes leurs demandes, fins et conclusions ;

LES CONDAMNER in solidum à payer aux époux X la somme de 1 000 000 F CFP au titre de l'article 700 du code procédure civile de la Nouvelle-Calédonie ;

LES CONDAMNER in solidum aux entiers dépens.

Par conclusions déposées au greffe le 15 janvier 2014, **la compagnie d'assurances GENERALI PACIFIC** fait valoir, pour l'essentiel :

- qu'il résulte du transport de la cour sur les lieux que les désordres constatés lors des opérations d'expertise de 2007 par l'expert DUVAL ne se sont pas aggravés ;

- que si certaines fines fissures sont apparues depuis les opérations d'expertise dans deux appartements sans que l'on puisse être assuré qu'elles n'étaient pas déjà existantes lors du passage de l'expert qui a pu omettre de les consigner dans son rapport, en tout état de cause, il ne saurait être sérieusement soutenu qu'il s'agit de désordres relevant de la garantie décennale ;

- qu'en effet, les fissures constatées n'étant pas de nature à mettre l'immeuble en péril, ne peuvent entrer dans la définition de l'article 1792 du code civil de Nouvelle Calédonie.

' En conséquence, la compagnie d'assurances GENERALI PACIFIC demande à la cour de statuer ainsi qu'il suit :

Vu l'arrêt du 4 juillet 2013,

Vu le procès-verbal de transport sur les lieux du 20 septembre 2013,

Vu les dispositions de l'article 1792 du code civil de Nouvelle Calédonie,

Constatant que les désordres relevés dans le rapport d'expertise de l'expert DUVAL n'ont pas évolué depuis 2007,

Constatant que la Compagnie GENERALI France est l'assureur décennal des constructeurs,

DIRE que ces désordres ne relèvent pas de la garantie décennale des constructeurs telle qu'elle est définie à l'article 1792 du code civil de Nouvelle Calédonie ;

DÉBOUTER en conséquence le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires en la cause de leur demande tendant à voir la compagnie GENERALI France à payer le coût des réparations ;

CONDAMNER le syndicat des copropriétaires, de la résidence (...), Mme F, M. A, M. C, Mme C, Mme B, M. G, M. et Mme Z, Mme D et Mme E, in solidum, à payer à la compagnie GENERALI France la somme de 1 500 000 F CFP au titre de l'article 700 du code de procédure civile de Nouvelle Calédonie ;

Les condamner en tous les dépens distraits au profit de la Selarl JO BOUQUET sur ses affirmations de droit.

Par conclusions déposées au greffe le 19 février 2014, **le syndicat des copropriétaires, de la résidence (...), Mme F, M. A, M. C, Mme C, Mme B, M. G, M. et Mme Z, Mme D et Mme E** font valoir, pour l'essentiel :

- que les époux X. ont délibérément, et contractuellement accepté de se soumettre aux dispositions de l'article 1792 du code civil, telles que modifiées par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 ; qu'en conséquence, l'article 1792 du code civil et la jurisprudence qui en a été dégagée doivent trouver à s'appliquer, de telle sorte que seuls les désordres purement esthétiques et ne pouvant nuire à la solidité de l'ouvrage ne relèvent pas de la garantie décennale ;

- que l'expert a bien relevé, dans son rapport de 2009, que *:'en ce qui concerne les appartements, les dommages constatés ne compromettent pas la solidité de l'immeuble, mais ils rendent les appartements impropres à leur destination'* ;

- que la cour, lors de son transport sur les lieux du 20 septembre 2013, a pu constater l'apparition de nouvelles fissures ce qui démontre que l'ouvrage persiste à évoluer défavorablement ; que de tels désordres relèvent de l'aggravation de ceux initialement constatés et qui ont été dénoncés dans le délai de la garantie décennale ; que la gravité des désordres initiaux, et qui sont au demeurant évolutifs, doit conduire la cour à retenir la responsabilité de plein droit des consorts X, au sens de l'article 1792 du code civil ;

- qu'à titre infiniment subsidiaire, un sursis à statuer doit être ordonné, dans l'attente de l'arrêt de la cour de cassation, compte-tenu du pourvoi formé par les consorts X et la compagnie d'assurances GENERALI à l'encontre de l'arrêt du 4 juillet 2013.

' En conséquence, ils demandent à la cour de statuer ainsi qu'il suit :

A titre principal :

DEBOUTER la société d'assurances GENERALI FRANCE et les consorts X de l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions ;

CONFIRMER le jugement entrepris en toutes ses dispositions, sauf en ce qu'il a rejeté les demandes relatives aux frais de relogement ;

INFIRMER le jugement entrepris en ce qu'il a débouté les concluant s'agissant des fissurations du parking de la tour A ;

En conséquence, ajoutant au jugement déferé,

VOIR CONDAMNER les consorts X. sous garantie de la société d'assurances GENERALI au paiement d'une somme de 6 133 704 F CFP au bénéfice du syndic de copropriété ;

VOIR CONDAMNER les consorts X. sous la garantie de la société d'assurances GENERALI à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 281 020 F CFP au titre des parkings extérieurs (cf. page 20 du rapport d'expertise déposé le 10 novembre 2009).

A titre subsidiaire ,

LES VOIR CONDAMNER sous les mêmes conditions au paiement d'une somme de 142 645 F CFP pour chacun des intervenants en cause d'appel.

En toute hypothèse ,

CONDAMNER les consorts X. sous la garantie de la compagnie d'assurances GENERALI à payer au syndicat des copropriétaires une somme de 500 000 F CFP à titre de dommages et intérêts pour appel abusif et injustifié, outre 500 000 F CFP au titre des frais irrépétibles d'appel.

LES CONDAMNER de même à payer à chacun des copropriétaires la somme de 100 000 F CFP à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et injustifiée, et 100 000 F CFP au titre des frais irrépétibles d'appel.

LES CONDAMNER enfin aux entiers dépens, tant de première instance que d'appel, qui comprendront notamment les frais d'expertise de M. TRIGALLEAU et les frais d'expertise de M. DUVAL, les frais d'assistance par M. DUVAL lors du transport du 20 septembre 2013, outre le coût des procès-verbaux de constat des 9 et 19 février 2012.

A titre infiniment subsidiaire,

SURSEoir à statuer dans l'attente de l'arrêt de la cour de cassation ensuite du pourvoi formé par les consorts X et la compagnie d'assurances GENERALI à l'encontre de l'arrêt de la Cour d'Appel de Nouméa du 4 juillet 2013.

Les ordonnances de clôture et de fixation de la date de l'audience ont été rendues le 14 novembre 2013.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Attendu qu'à l'audience, les parties sont communes à dire qu'il y a lieu de surseoir à statuer dans l'attente de l'arrêt de la Cour de cassation qui sera rendu à l'encontre de l'arrêt de la cour d'appel de Nouméa du 4 juillet 2013 ;

Attendu qu'il est de l'intérêt d'une bonne administration de la justice de surseoir à statuer ;

Attendu qu'en application de l'article 378 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie, la décision de sursis suspend le cours de l'instance pour le temps ou jusqu'à la survenance de l'événement qu'elle détermine et entraîne le retrait du rôle des affaires en cours.

PAR CES MOTIFS

La cour,

Statuant publiquement, par arrêt contradictoire déposé au greffe,

Vu l'arrêt du 4 juillet 2013,

Vu les dispositions de l'article 378 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie,

Sursoit à statuer sur l'appel formé à l'encontre du jugement du tribunal de première instance de Nouméa du 2 mai 2011, dans l'attente de la décision de la cour de cassation qui sera rendue sur le pourvoi formé à l'encontre de l'arrêt du 4 juillet 2013 ;

Ordonne le retrait du rôle de l'affaire,

Réserve les dépens.

Le greffier, Le président.