

COUR D'APPEL DE NOUMÉA

RG : 06/395

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Jean-Michel STOLTZ, Conseiller

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Roland POTE, Conseiller

Anne AMAUDRIC du CHAFFAUT, Conseiller

Michaëla NIUMELE Greffier

ARRÊT du 04 octobre 2007

Décision attaquée rendue le : 26 Juin 2006

Juridiction : Tribunal de première instance de NOUMEA

Date de la saisine : 28 Juillet 2006

Ordonnance de clôture : 21 mai 2007

PARTIES EN CAUSE DEVANT LA COUR

APPELANTE

S.C.I. LES CELESTINS, représentée par son gérant en exercice 49 bis rue Jules Garnier
- 98800 NOUMEA

représentée par Me Cécile MORESCO, avocat

INTIMÉS

1 - M. X, né le ... à BERLIN demeurant ... - 98800 NOUMEA

2 - Mme Y, née le ... à TOULON (83000) demeurant ... - 98800 NOUMEA

Tous deux représentés par la SELARL BERQUET, avocat

AUTRE INTERVENANTE

LA SARL AYMARA CONSTRUCTION, représentée par la SELARL Marie-Laure
GASTAUD, mandataire liquidateur 98800 NOUMEA

représentée par Me Cécile MORESCO, avocat

Débats : le 30 août 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 04 Octobre 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 Jean-Michel STOLTZ, Président, et par Michaëla NIUMELE, Greffier, présent lors de la remise au greffe.

PROCÉDURE DE PREMIÈRE INSTANCE

Par jugement en date du 26 juin 2006 auquel il est fait référence pour l'exposé des faits, de la procédure, des moyens et prétentions des parties, le Tribunal de Première Instance de NOUMEA a :

- débouté la Société Civile Immobilière LES CELESTINS de sa demande de contre-expertise,
- débouté monsieur X et madame Y, de leurs demandes relatives aux fissures de l'habitation et des bureaux et aux désordres présentés sur les portails et escaliers,
- condamné la Société Civile Immobilière LES CELESTINS à payer à monsieur X et madame Y, les sommes suivantes :
 - + 8.851.440 FCFP en réparation du trouble causé par les travaux de terrassements réalisés sur son terrain,
 - + 150.000 FCFP chacun au titre de leur préjudice moral,
 - + 600.000 FCFP en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile de la Nouvelle-Calédonie.

PROCÉDURE D'APPEL

Par requête en date du 28 juillet 2006, la Société Civile Immobilière LES CELESTINS a régulièrement interjeté appel de la décision dont elle demande la réformation.

En son mémoire ampliatif d'appel du 27 octobre 2007, elle demande à la Cour d'ordonner à ses frais avancés une contre-expertise avec la mission initiale complétée permettant de départager les trois experts à savoir :

- faire la description précise et exhaustive des désordres strictement liés aux travaux accomplis par elle,
- dire si les travaux liés à ces désordres ont été effectués selon les règles de l'art,
- dire si ces travaux auraient entraîné des désordres si le mur des époux XY avait été réalisé dans les règles de l'art,

- décrire la nature des travaux effectués et leurs coûts pour que le terrain soit remis en état exactement comme il se trouvait auparavant tel qu'il évolue au fur et à mesure des années, c'est à dire contre un mur fissuré avec un jardin déjà crevassé et des vieilles maisons déjà fissurées.

Elle fait grief au premier juge d'avoir retenu la solution préconisée par l'expert malgré les graves contradictions entre l'avis des experts A et B mandatés par elle.

Elle indique que la mesure de contre-expertise est indispensable car le tribunal a homologué une solution technique parfaitement controversée parce que démesurée.

Elle considère en effet que le coût des opérations de plus de 1.500.000 FCFP démontre leur caractère démesuré ce qui explique l'évaluation disproportionnée des travaux de reprise faite par l'expert qui ne pouvait faire autrement sans se discréditer. Il ajoute que monsieur B, autre expert, a estimé le coût de ces travaux à 1.000.000 FCFP.

Il indique que de tels travaux, qui excèdent la remise du terrain dans l'état antérieur, sont ceux qu'un promoteur réaliserait s'il procédait à l'édification d'un immeuble et qu'ainsi les époux XY se verraient offrir une partie importante de la promotion qu'ils souhaitent réaliser.

Elle estime ainsi que les époux XY utilisent ce contentieux pour s'enrichir sans cause.

Le 30 novembre 2006, la SARL AYMARA CONSTRUCTION est intervenue volontairement.

Le 4 janvier 2007, les époux XY demandent à la Cour de leur donner acte de ce qu'ils se prévalent de leurs écritures de première instance et sollicitent la confirmation du jugement entrepris en toutes ses dispositions, outre la somme de 250.000 FCFP en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile de la Nouvelle-Calédonie.

Sur le rapport d'expertise, ils considèrent que l'expert a rempli sa mission et que l'on peut aujourd'hui s'interroger si la critique ne porte pas plus sur le coût de l'expertise que sur les conclusions.

Sur la demande de contre-expertise, ils soutiennent qu'elle ne s'avère pas nécessaire, l'expert ayant proposé au vu des conclusions d'un sapiteur la solution la moins onéreuse.

Ils s'inscrivent enfin en faux sur leur volonté de s'enrichir et prétendent que, sur le fondement du trouble anormal de voisinage, la remise en état des lieux s'impose.

Par lettre du 27 août 2007, la SELARL Marie-Laure GASTAUD, es-qualités de mandataire liquidateur, s'est désistée de l'intervention engagée par la SARL AYMARA CONSTRUCTION.

MOTIFS DE LA DÉCISION

L'origine du trouble et le fondement juridique de l'action ne sont pas contestés de sorte que la Société Civile Immobilière LES CELESTINS doit remettre les lieux dans leur état antérieur.

Le premier juge a exactement repris les conclusions de l'expert corroborées par celles du sapiteur.

En effet, il note que monsieur C a retenu la solution la moins onéreuse proposée par le sapiteur consistant à bloquer la décompression du terrain en réparant les crevasses du jardin par terrassement en tranchée puis en injectant du coulis de ciment et en mettant en place des drains entre les deux murs des deux fonds. Reprenant les conclusions expertales, il évalue le coût de ces travaux à la somme 8.162.960 FCFP, outre le contrôle des travaux à hauteur de 208.000 FCFP et le suivi par le LBTP à 408.480 FCFP.

La Société Civile Immobilière qui conteste la nature et le coût des travaux à réaliser s'appuie sur l'avis de monsieur B.

Aux termes de l'article 146 du Code de Procédure Civile une mesure d'instruction ne peut être ordonnée en vue de suppléer la carence d'une partie dans l'administration de la preuve.

C'est à juste titre que le premier juge a indiqué que les motifs esthétiques invoqués par monsieur B n'étaient pas opposables aux époux XY qui ne contestent pas la solution préconisée par l'expert judiciaire, et ne sauraient dès lors être retenus.

Par ailleurs, l'expert note qu'il ressort de cet avis des contradictions. En effet, en premier lieu, monsieur B préconise des travaux pour "recomprimer" le sol en "plaçant entre les deux murs un gros de béton de scories" alors qu'à l'évidence le simple remplissage par du béton de scories n'est pas suffisant pour remédier au trouble. Il ajoute que substituer le terrain en place entre les deux murs par le béton de scories risquerait de réactiver le glissement et nécessiterait un travail de blindage avec une méthodologie délicate et trop aléatoire. Il relève justement les termes succincts de l'avis qui n'est étayé par aucun descriptif de travaux ou devis et qui apparaît dès lors incomplet. Il fait remarquer que le coût pourrait être supérieur de huit fois à celui qu'il retient, monsieur B ayant omis de prendre en compte les travaux de déblaiement et le blindage.

Enfin, comme l'a exactement motivé le premier juge, le moyen selon lequel une demande de contre-expertise s'est avérée être utile dans d'autres affaires est sans relation avec le cas d'espèce.

Dans ces conditions, la demande de contre-expertise doit être rejetée.

C'est par une motivation tout aussi exacte que le premier juge relève que le fait que les travaux puissent engendrer une amélioration pour les époux XY n'empêche pas qu'ils soient strictement nécessaires à une remise en état des lieux et à une réparation intégrale du dommage, la Société Civile Immobilière LES CELESTINS étant défaillante à établir une solution efficace et moins onéreuse que celle préconisée dans le rapport.

Dès lors, le premier juge en reprenant les rapports circonstanciés et complets de l'expert et du sapiteur a exactement évalué le coût des travaux de remise en état à la somme de 8.851.440 FCFP.

Egalement, l'indemnité accordée au titre du préjudice moral est fondée au regard des difficultés que les intimés ont rencontrées consistant notamment à craindre une aggravation des désordres qui persistent d'ailleurs encore à ce jour quand bien même l'expert fait état d'un blocage des mouvements importants de la terre.

Dans ces conditions, le jugement déferé sera confirmé dans toutes ses dispositions.

Sur la demande de dommages et intérêts des époux XY pour procédure abusive

Les époux XY qui ne démontrent pas l'abus de droit de la Société Civile Immobilière dans l'exercice de la voie de recours seront déboutés de leur demande en dommages et intérêts.

Sur les frais irrépétibles

La somme allouée au titre des frais irrépétibles de première instance aux époux XY sera confirmée et il leur sera octroyé celle de 150.000 FCFP au titre de ceux d'appel.

PAR CES MOTIFS

La Cour, statuant par arrêt contradictoire déposé au greffe ;

Déclare l'appel recevable ;

Donne acte à la SELARL Marie-Laure GASTAUD, es-qualités de mandataire liquidateur de la SARL AYMARA CONSTRUCTION de son désistement en intervention ;

Confirme le jugement déferé en toutes ses dispositions ;

Déboute les époux XY de leur demande de dommages et intérêts ;

Condamne la Société Civile Immobilière LES CELESTINS à payer à monsieur X et madame Y, ensemble, la somme de cent cinquante mille (150.000) FCFP en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile de la Nouvelle-Calédonie ;

Condamne la Société Civile Immobilière LES CELESTINS aux dépens dont distraction au profit de la SELARL d'avocats BERQUET, sur ses affirmations de droit.

Et signé par Jean-Michel STOLTZ, Président, et par Michaëla NIUMELE, Greffier présent lors de la remise du dossier avec l'arrêt au greffe.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT