

**Cour d'appel de Nouméa
chambre civile**

N° de RG: 13/00074

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

LA SARL NTD ONE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Pierre X...
Mme Denise Y...épouse X...
M. Alain X...

Thierry DRACK, Premier Président, président,
Pierre GAUSSEN, Président de Chambre,
Anne AMAUDRIC du CHAFFAUT, conseiller

Infirme la décision déférée dans toutes ses
dispositions, à l'égard de toutes les parties au
recours

Audience publique du lundi 22 juillet 2013

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 Thierry DRACK, président, et par Stephan GENTILIN, greffier, auquel la minute de la décision a été transmise par le magistrat signataire.

PROCÉDURE DE PREMIÈRE INSTANCE

Par acte du 30 novembre 2012 Pierre X...et son épouse née Denise Y...ainsi qu'Alain X..., exposant que la SARL N. T. D. ONE a entrepris, sur l'une des parcelles du lotissement, la construction d'un immeuble à usage d'habitation comprenant plusieurs dizaines de logements avec parking en violation de l'article 12 du cahier des charges du lotissement qui prévoit seulement la construction de petites maisons de campagne, ont fait citer la Société N. T. D. ONE devant le président du tribunal, statuant en matière de référé, à l'effet d'obtenir, sous peine d'astreinte, que soit ordonné la suspension des travaux de construction sur le lot 125 du lotissement LEGRAND appartenant à la société défenderesse.

Ils ont sollicité, en outre, la condamnation de la défenderesse à leur payer la somme de 100. 000 Frs CFP au titre des frais irrépétibles.

Par conclusions du 1^{er} janvier 2013 la défenderesse a conclu au principal à l'irrecevabilité de la demande, seul le syndicat des copropriétaires étant, selon elle, recevable à agir.

A titre subsidiaire, elle a soutenu l'existence d'une contestation sérieuse dès lors, d'une part, que les règles invoquées par les consorts X..., qui constituent des règles d'urbanisme, sont devenues caduques passé le délai de dix ans échu en 2009 et, d'autre part, que le cahier des charges du lotissement lui est inopposable faute d'avoir été porté à sa connaissance, encore que la construction envisagée ne méconnaît absolument pas les prescriptions dudit cahier s'agissant de l'édification d'un immeuble à usage d'habitation bourgeoise.

En toute hypothèse, elle a sollicité la condamnation des consorts X...à lui payer la somme de 250. 000 Frs CFP au titre des frais irrépétibles.

Par conclusions du 5 février 2013 les consorts X...ont maintenu la recevabilité de leur action et son bien fondé en vertu du caractère contractuel du cahier des charges qui s'impose aux colotis, même si les dispositions d'urbanisme sont devenues caduques pour l'administration, étant observé que la société NTD ONE a déclaré en avoir pris connaissance aux termes de son acte de propriété.

Par ordonnance rendue le 13 mars 2013, le juge des référés a :

Dit et ordonné que dans les huit (8) jours suivant la signification de l'ordonnance de référé, la SARL NTD ONE sera tenue de suspendre les travaux de construction entrepris sur le lot 125 du lotissement LEGRAND sis sur la commune de Nouméa, , et ce, jusqu'à la décision à intervenir du juge du fond, passée en force de chose jugée, saisi par les demandeurs dans les trente (30) jours suivant la présente ordonnance ;

Dit que faute de se conformer à cette décision dans le délai imparti la SARL N. T. D. ONE encourra une astreinte de CENT MILLE (100. 000) FRANCS CFP par jour de retard pendant trois (3) mois passé lequel délai, il pourra de nouveau être fait droit ;

Condamné la Société N. T. D. ONE à payer aux consorts X...la somme de CENT MILLE (100. 000) FRANCS CFP sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie ;

PROCEDURE D'APPEL

Par requête déposée le 21 mars 2013 au greffe de la cour, la société NTD ONE relevait appel de cette décision, et aux termes de son mémoire ampliatif d'appel du 29 mars 2013 et d'un mémoire récapitulatif déposé le 5 juin 2013, demandait à la cour de :

- infirmer l'ordonnance entreprise,

Statuant à nouveau :

- dire n'y avoir lieu à référé,

- condamner solidairement les consorts X...à payer à la société NTD ONE la somme de 1. 000. 000 F CFP à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive,

- condamner solidairement les consorts X...à payer à la société NTD ONE la somme de 1. 000. 000 F CFP sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile de Nouvelle Calédonie.

Au soutien de ce recours, elle fait valoir, pour l'essentiel :

- que le projet immobilier de la société NTD ONE ne constitue pas une violation manifeste du cahier des charges du lotissement,
- que le premier juge s'est livré à une interprétation erronée de la notion d'habitation bourgeoise,
- que le cahier des charges permet la construction d'immeubles collectifs,
- que la situation actuelle du lotissement ne saurait exclure un tel immeuble.

Par conclusions déposées le 23 mai 2013, les consorts X...concluent à la confirmation de la décision déférée en toutes ses dispositions et sollicite la condamnation de la société NTD ONE au paiement de la somme de 210. 000 F CFP sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile de Nouvelle Calédonie.

A l'appui de leur argumentation, ils soutiennent :

- que la violation d'une clause du cahier des charges et l'exécution de travaux en méconnaissance de ses stipulations caractérisent un trouble manifestement illicite qui fonde la compétence du juge des référés,
- que le projet n'est pas compatible avec le cahier des charges du lotissement, notamment en raison de son ampleur,
- que les immeubles collectifs construits dans le lotissement sont tous de dimension modeste, puisque le plus important ne comprend que 8 appartements, tandis que la construction projetée est une résidence de 37 appartements.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Attendu qu'en vertu de l'article 809 du code de procédure civile de Nouvelle Calédonie " Le président peut toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite " ;

Que les dispositions du cahier des charges d'un lotissement constitue un document contractuel qui s'imposent aux colotis et dont la violation constitue un trouble manifestement illicite, même en l'absence de préjudice subi par le propriétaire voisin coloti ;

Que, toutefois, la violation du cahier des charges alléguée doit être manifeste, c'est à dire que le juge des référés ne doit pas pouvoir avoir d'hésitation sur la règle applicable et son interprétation, celle-ci devant s'imposer à lui de manière naturelle sans qu'il y ait lieu à s'interroger sur sa portée, son champ d'application ou sur des clauses ambiguës ;

Attendu qu'en l'espèce, il résulte des dispositions de l'article 12 du règlement du lotissement qui constitue le cahier des charges dudit lotissement annexé au titre de propriété de chacune des parties, « qu'il est interdit aux acquéreurs et ce à titre de servitude perpétuelle réciproque d'édifier d'autre genre d'habitation que des maisons de campagne ou d'habitation bourgeoise ou maisons de rapport à louer bourgeoisement » ;

Que, par ailleurs, le cahier des charges du lotissement LEGRAND a incontestablement pour objet d'éviter les activités industrielles ou artisanales ;

Que le premier juge a considéré que les maisons d'habitation bourgeoise sont nécessairement des maisons individuelles, ce qui interdit, par conséquent, un immeuble collectif ;

Que, néanmoins, l'habitation bourgeoise n'est pas forcément incompatible avec la copropriété et avec un immeuble collectif ;

Qu'en l'occurrence, le lotissement LEGRAND est composé de maisons individuelles comme d'immeubles collectifs, de styles et standing très variés, parsemé de multiples commerces ;

Qu'ainsi, il existe déjà au sein de ce lotissement une trentaine d'immeubles collectifs, l'un d'eux comportant même plus de 50 logements ;

Qu'en définitive, la construction, par la société N. T. D. ONE, d'un immeuble comportant 30 logements ne constitue pas une violation manifeste du cahier des charges du lotissement, constitutif d'un trouble manifestement illicite ;

Qu'en conséquence, il convient de dire n'y avoir lieu à référé ;

Que, dès lors, l'ordonnance entreprise doit être infirmée ;

Sur la demande de dommages et intérêts pour procédure abusive :

Attendu qu'en l'absence de démonstration du caractère abusif de cette procédure, il convient de rejeter la demande de dommages et intérêts formulée par la société NTD ONE ;

Sur l'application de l'article 700 du code de procédure de Nouvelle Calédonie

Attendu qu'il ne paraît pas inéquitable de laisser à la charge de chacune des parties les frais non compris dans les dépens ;

PAR CES MOTIFS

LA COUR,

Statuant par arrêt contradictoire déposé au greffe ;

Dit l'appel recevable,

Infirme l'ordonnance de référé du 13 mars 2013 ;

Statuant à nouveau :

Dit n'y avoir lieu à référé,

Rejette la demande de dommages et intérêts pour procédure abusive formée par la société NTD ONE ;

Rejette les demandes formées sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile de Nouvelle Calédonie ;

Condamne solidairement M. Pierre X..., Mme Denise Y...épouse X..., M. Alain X...aux entiers dépens de première instance et d'appel