

COUR D'APPEL DE NOUMÉA

RG : 08/040

Michelle FONTAINE, Présidente de Chambre

Jean-Michel STOLTZ, Conseiller
Anne AMAUDRIC DU CHAFFAUT, Conseiller

Cécile KNOCKAERT, Greffier lors des débats

ARRÊT DU 28 Avril 2008

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Décision attaquée rendue le : 09 Janvier 2008

Juridiction : Tribunal de première instance de NOUMEA

Date de la saisine : 17 Janvier 2008

Ordonnance de fixation protocole : 18 janvier 2008

PARTIES EN CAUSE DEVANT LA COUR

APPELANT

LA SCI MILA, prise en la personne de son représentant légal demeurant 6, rue Thomas Hickson - 98800 NOUMEA

représentée par la SELARL TEHIO, avocats

INTIMÉ

LA SCI B.M.H, prise en la personne de son représentant légal demeurant 24, rue Maurice Nénou, Lotissement Flamboyant - 98800 NOUMEA

représentée par la SELARL F. MARIE, avocats

Débats : le 31 Mars 2008 en audience publique où Michelle FONTAINE, Présidente de Chambre, a présenté son rapport

A l'issue des débats, le Président a déclaré que l'affaire était mise en délibéré et que le dossier serait remis au greffe le 28 Avril 2008 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 Michelle FONTAINE, Présidente, et par Cécile KNOCKAERT, Greffier, présent lors de la remise au greffe.

PROCÉDURE DE PREMIÈRE INSTANCE

Par acte du 4 octobre 2007, la SCI MILA a fait assigner la société BMH devant le juge des référés du tribunal de première instance aux fins de voir fixer la date de réception de l'appartement F3 de la copropriété Oasis de Ouémo à Nouméa, ..., qu'elle a acquis en l'état futur d'achèvement, voir désigner un huissier de justice afin de consigner les opérations de réception, dire qu'en cas de difficultés et sauf accord entre les parties, le procès-verbal d'huissier tiendra lieu de procès-verbal de réception, voir ordonner à la société BMH de délivrer l'intégralité des jeux de clés des lots de la copropriété sous astreinte, et autoriser la SCI MILA à prendre possession des lieux nonobstant le refus de la société BMH par suite des opérations de réception.

Elle réclamait en outre la remise des factures d'achat des meubles de cuisine et de salle de bains ainsi qu'une indemnité de procédure, et s'opposait à la désignation de l'expert A.

Elle faisait valoir qu'elle ne contestait plus l'achèvement des travaux mais qu'elle était contrainte de solliciter la réception judiciaire en raison du refus de la société BMH de contre signer les réserves formulées quant à la conformité et la bonne exécution des travaux.

La société BMH concluait à la désignation de l'expert A aux fins de constater la levée des réserves mentionnées à l'ordonnance de référé du 28 mars 2007 et la réalisation des travaux, et fixer la consignation à la charge de la SCI MILA.

Par ordonnance du 9 janvier 2008, à laquelle il est référé pour l'exposé plus ample des faits, des moyens et prétentions des parties, le juge des référés a, notamment :

- constatant que les travaux réalisés par la société BMH ont déjà fait l'objet d'une réception judiciaire, avec réserves (par ordonnance du 18 mai 2005), que la demande de la SCI MILA de ce chef était en conséquence sans objet,

- désigné en qualité d'expert Monsieur A, afin de dire si les réserves mentionnées dans son rapport du 31 juillet 2006 ont été levées, et si la société BMH a réalisé les travaux auxquels elle été condamnée, sous astreinte, par ordonnance de référé du 28 mars 2007,

- dit n'y avoir lieu à astreinte dès lors que la remise des clés importe exigibilité du solde du prix de vente,

- donné acte à la société BMH de son engagement de remettre à la SCI MILA les factures sollicitées le jour de la remise des clés,

- fixé à 50 000 FCFP la provision que la SCI MILA devra consigner au greffe avant le 29 février 2008, et dit qu'à défaut de consignation l'ordonnance sera caduque de plein droit,

- rejeté les demandes de frais irrépétibles et réservé les dépens.

PROCÉDURE D'APPEL

Par requête déposée le 17 janvier 2008, la SCI MILA a régulièrement interjeté appel de cette décision.

Dans son mémoire ampliatif, l'appelante sollicite le débouté des demandes de la société BMH, et elle reprend l'intégralité de ses demandes, outre une indemnité de procédure de 210 000 FCFP et la condamnation de l'intimée aux dépens, dont distraction au profit de la selarl TEHIO, avocat.

La SCI MILA soutient que du rapport de Monsieur A du 31 juillet 2006, il ressortait que les travaux n'étaient pas achevés au sens du contrat de vente du 25 juillet 2003, ce qui a conduit le juge des référés par ordonnance du 28 mars 2007 à ordonner l'exécution des travaux d'achèvement sous astreinte, et que par ailleurs, la société BMH a refusé de procéder à la réception des ouvrages et à la remise des clés au motif que l'acquéreur avait exprimé des réserves.

Elle fait valoir que la société BMH n'avait jamais argué que la réception judiciaire était intervenue, au cours de la présente procédure, et que par ailleurs, l'expert avait relevé que les meubles de cuisine et de salle de bains n'étaient pas posés, ce qui démontre que l'immeuble n'était pas achevé ni en état d'être réceptionné.

La SCI MILA indique que les éléments d'équipements sanitaires et de cuisine sont indispensables à une occupation des lieux, et que le juge des référés a d'ailleurs ordonné la réalisation de ces travaux d'achèvement le 28 mars 2007.

Elle estime que l'expert a réceptionné indûment les lieux en l'état de non achèvement des travaux et qu'il appartient au juge d'apprécier l'état d'achèvement, ce qu'il a fait par ordonnance du 28 mars 2007.

L'appelante avance que la réception consiste à constater l'achèvement de l'immeuble et de porter mention des réserves de l'acheteur, dont le bien fondé pourra être discuté ultérieurement.

Par écritures déposées le 19 mars 2008, la société BMH conclut à la confirmation de l'ordonnance et à la condamnation de la SCI MILA à lui payer la somme de 200 000 FCFP pour frais irrépétibles.

La société BMH soutient qu'elle a exécuté les travaux ordonnée par l'ordonnance du 28 mars 2007, et que, le jour de la réception, le gérant de SCI MILA est arrivé accompagné d'un huissier, qui a établi un constat, sur les seuls dires du gérant de la SCI MILA, et à sa demande, mentionnant une liste de nouvelles réserves, ce qui démontrait, selon la société BMH, que la SCI MILA n'avait aucune intention de procéder à la réception de l'appartement.

La société BMH en déduit qu'il importe de désigner un huissier afin de constater que les travaux ordonnés ont été réalisés, et les réserves levées, afin de mettre fin au litige et contraindre la SCI MILA à payer le solde du prix.

L'affaire a fait l'objet d'un protocole procédural, l'affaire étant fixée au 31 mars 2008.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la demande de réception :

Attendu que s'agissant d'une vente en l'état futur d'achèvement, aucune réception ne devait intervenir, dans les relations entre la société BMH, vendeur et la SCI MILA, acquéreur ;

Attendu que seule une livraison était prévue contractuellement à l'achèvement des travaux ; que la SCI MILA reconnaît dans ses conclusions l'achèvement des travaux ;

Attendu qu'en conséquence, il n'y a pas lieu à référé sur la demande de la SCI MILA tendant à désigner un huissier afin de prononcer la réception de l'appartement, sous astreinte ;

Attendu que la désignation de l'expert afin de vérifier la levée des réserves est devenue sans objet du fait de la reconnaissance de l'achèvement des travaux par la SCI MILA ;

Attendu qu'il appartient aux parties de procéder à la livraison du lot selon les stipulations du contrat, soit la remise des clés pour la société BMH et le paiement du solde du prix pour la SCI MILA ;

Sur les frais irrépétibles :

Attendu que la SCI MILA sera condamnée à payer à la société BMH la somme de 100 000 FCFP pour frais irrépétibles , que la SCI MILA sera déboutée de sa demande au même titre ;

Sur les dépens :

Attendu que les entiers dépens, de première instance et d'appel seront supportés par la SCI MILA,

PAR CES MOTIFS

La Cour, statuant par arrêt contradictoire déposé au greffe;

Déclare l'appel recevable ;

Infirme l'ordonnance déferée ;

Dit n'y avoir lieu à référé du chef de la demande de réception des travaux, seule la livraison étant prévue contractuellement ;

Dit que la demande de désignation d'un huissier afin de vérifier les travaux est devenue sans objet ;

Dit qu'il appartient aux parties de procéder à la livraison du lot vendu, conformément aux stipulations contractuelles ;

Condamne la SCI MILA à payer à la société BMH la somme de cent mille (100 000) FCFP pour frais irrépétibles d'appel ;

Déboute la SCI MILA de sa demande d'indemnité de procédure ;

Condamne la SCI MILA aux dépens de première instance et d'appel ;

Et signé par Michelle FONTAINE, Présidente, et par Cécile KNOCKAERT, Greffier
présent lors de la remise du dossier avec l'arrêt au greffe.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT