

Cour d'appel de Nouméa

N° de pourvoi : 23/00316

Chambre civile

22 juillet 2024

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Décision déférée à la cour : Ordonnance rendue le 1er septembre 2023 par le président du tribunal de première instance de NOUMEA (RG n° 23/86)

Saisine de la cour : 29 septembre 2023

APPELANT

Mme [J], [W], [B], [L] [O]

née le 20 octobre 1976 à [Localité 2]

demeurant [Adresse 1]

Représentée par Me Patrice TEHIO, membre de la SELARL TEHIO, avocat au barreau de NOUMEA

INTIMÉ

SYNDICAT DE COPROPRIETE DE L'IMMEUBLE RESIDENCE [5], représenté par son syndic en exercice, la SARL VERON SYNDIC

Siège social : [Adresse 3]

Représenté par Me Vanessa ZAOUCHE, membre de la SARL ZAOUCHE RANSON, avocat au barreau de NOUMEA

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 30 mai 2024, en audience publique, devant la cour composée de :

M. Philippe ALLARD, Président de chambre, président,

Mme Marie-Claude XIVECAS, Conseiller,

Mme Béatrice VERNHET-HEINRICH, Conseillère,

qui en ont délibéré, sur le rapport de Mme Béatrice VERNHET-HEINRICH.

22/07/2024 : Copie revêtue de la forme exécutoire : - Me TEHIO ;

Expéditions : - Me ZAOUCHE ;

- Copie CA ; Copie TPI

Greffier lors des débats : Mme Isabelle VALLEE

Greffier lors de la mise à disposition : M. Petelo GOGO

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. Philippe ALLARD, président, et par M. Petelo GOGO, greffier, auquel la minute de la décision a été transmise par le magistrat signataire.

PROCÉDURE DE PREMIÈRE INSTANCE

Le 28 octobre 2021, Mme [O] a acquis de Mme [Z] un appartement de type F3 et un garage, constituant les lots 3 et 7 d'un immeuble collectif, dénommé résidence [5], situé au [Adresse 1] à [Localité 4], sous condition suspensive d'obtention d'un prêt, dans le délai de trois mois.

Certains travaux, consistant en un remplacement du parquet du séjour, une reprise des peintures, le remplacement de la baie vitrée séparant le séjour de la terrasse étaient réalisés dans le courant du mois de décembre à la suite d'un dégât des eaux affectant le mur du salon.

La vente était cependant régularisée par acte notarié en date du 24 décembre 2021 moyennant le prix de 35 900 000 francs pacifique.

Exposant qu'en dépit des travaux effectués en 2022, de nombreux désordres, notamment des infiltrations et des traces d'humidité, affectent toujours le bien, Mme [O] a poursuivi le syndicat des copropriétaires par requête du 23 février 2023, devant le président du tribunal de première instance de Nouméa statuant en référé afin de voir ordonner une expertise judiciaire.

Par acte d'huissier délivré le 7 juin 2023, Mme [Z] a fait assigner à son tour en intervention forcée Mme [F], l'ancienne propriétaire du bien, ainsi que la société [Localité 4] Properties, agence immobilière chargée de la vente de l'appartement.

Ces instances ont été jointes à la procédure initiale.

Par ordonnance dont appel du 1er septembre 2023, le président du tribunal de première instance de Nouméa, statuant en référé a notamment :

- prononcé la mise hors de cause du syndicat des copropriétaires de la résidence [5] et de la Sarl [Localité 4] Properties,

- ordonné une expertise, confiée à M. [T] avec pour mission de :

1°) prendre connaissance de tous documents contractuels et techniques,

2°) visiter en présence des parties ou celles-ci dûment convoquées l'ouvrage litigieux et le décrire,

3°) rechercher l'existence des vices allégués dans l'assignation, les décrire dans leur nature et leur importance, dire s'ils affectent l'usage attendu du bien, et dans l'affirmative, préciser dans quelle mesure,

4°) indiquer, le cas échéant, s'ils étaient apparents lors de l'acquisition ou s'ils sont apparus postérieurement, dans le premier cas, préciser s'ils pouvaient être décelés par un acquéreur profane et si celui-ci pouvait en apprécier la portée; dans le second cas, s'ils trouvent leur origine dans une situation postérieure à l'acquisition, notamment s'ils sont la conséquence de travaux réalisés depuis lors,

5°) donner son avis sur la moins-value éventuelle causée par ce vice à l'immeuble,

6°) après avoir exposé ses observations sur la nature des travaux propres à remédier aux vices, et leurs délais d'exécution, chiffrer, à partir de devis fournis par les parties, le coût de ces travaux nécessaires pour remédier aux vices constatés,

7°) fournir tous éléments de fait de nature à caractériser l'existence et l'évaluation du trouble de jouissance,

8°) dire si des travaux urgents sont nécessaires soit pour empêcher l'aggravation des vices et du préjudice qui en résulte, soit pour prévenir les dommages aux personnes ou aux biens ; dans l'affirmative, à la demande d'une partie ou en cas de litige sur les travaux de sauvegarde nécessaires, décrire ces travaux et en faire une estimation sommaire dans un rapport intermédiaire qui devra être déposé aussitôt que possible,

9°) rapporter toutes autres constatations utiles à l'examen des prétentions des parties,

10°) donner, le cas échéant, son avis sur les comptes entre les parties,

11°) répondre aux dires écrits des parties, auxquelles sera transmis un pré-rapport.

- désigné le juge chargé du contrôle des expertises pour suivre les opérations,

- fixé le montant de la provision à valoir sur la rémunération de l'expert mise à la charge de Mme [O],

- condamné Mme [O] à régler au syndicat des copropriétaires de la résidence [5] la somme de 90 000 francs pacifique en application de l'article 700 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie,

- condamné Mme [Z] à régler à la Sarl [Localité 4] Properties la somme de 90 000 francs pacifique en application de l'article 700 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie,
- dit n'y avoir lieu de faire droit à la demande de Mme [O] au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- rappelé que la présente décision est exécutoire à titre provisoire,
- laissé les dépens à la charge de la demanderesse.

PROCÉDURE D'APPEL

Mme [O] a relevé appel de cette ordonnance par requête enregistrée au greffe de la cour le 29 septembre 2023.

Dans son mémoire ampliatif déposé à la cour le 30 octobre 2023, oralement soutenu lors de l'audience du 27 mai 2024, Mme [O] demande à la cour de :

- réformer l'ordonnance entreprise en ce qu'elle a mis hors de cause le syndicat des copropriétaires de la résidence [5],
- juger que l'expertise ordonné par l'ordonnance du 1er septembre 2023 se poursuivra au contradictoire du syndicat des copropriétaires de la résidence [5]
- réformer l'ordonner critiquée en ce qu'elle a condamné Mme [O] aux frais irrépétibles,
- débouter le syndicat des copropriétaires de la résidence [5] de sa demande de frais irrépétibles,
- condamner le syndicat des copropriétaires de la résidence [5] à lui verser la somme de 150 000 francs pacifique sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Dans ses dernières conclusions notifiées par voie électronique le 22 janvier 2024, et oralement développées lors de l'audience du 27 mai 2024, le syndicat des copropriétaires de la résidence [5] demande à la cour de :

- confirmer l'ordonnance du 1er septembre 2023 en ce qu'elle a mis hors de cause le syndicat des copropriétaires de la résidence [5] ;
- condamner Mme. [O] à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence [5] la somme de 200.000 francs pacifique au titre des frais irrépétibles d'appel ainsi que les dépens, distrait au profit de la société Zauouche-Ranson.

L'affaire a été fixée à l'audience du 27 mai 2024, par ordonnance du magistrat chargé de la mise en état en date du 22 mars 2024.

MOTIFS DE LA

DÉCISION

La cour est saisie du seul appel de Mme [O] qui conteste la décision du juge des référés ayant prononcé la mise hors de cause du syndicat de la copropriété.

Sur la mise en cause du syndicat de la copropriété

Le juge des référés a prononcé la mise hors de cause du syndicat des copropriétaires ainsi que celle de l'agence immobilière Properties (non remise en cause devant la cour) au motif que le litige entre Mme [O] et Mme [Z], qui lui a vendu l'appartement, repose sur l'existence éventuelle de vices qui auraient été dissimulés au moment de la vente, en soulignant par ailleurs, que les désordres allégués ne concernaient pas les parties communes.

Mme [O] fait valoir, qu'après la signature de la vente (24 décembre 2021) et en dépit des travaux réalisés au début du mois de décembre 2021 par Mme [Z], des traces d'humidité et d'infiltration étaient réapparues, entraînant la présence de moisissures sur les murs du salon, de la buanderie, outre la présence d'un trou dans le plafond non pris en charge par l'ancienne propriétaire. Elle signalait ces désordres au syndicat des copropriétaires et déclarait ce sinistre à son assureur et apprenait ensuite du syndic, que l'appartement avait fait l'objet d'un premier sinistre en décembre 2020, soit un an avant la vente.

Mme [O] précise que de nouveaux travaux ont été réalisés pour tenter de remédier aux désordres de nouveau apparus dans l'appartement du mois de mars au mois de juin 2022, mais elle constatait la persistance des problèmes d'humidité dans le garage, ainsi que l'apparition de nouveaux désordres au fur et à mesure qu'elle entreprenait les travaux de préservation de son bien jusqu'en janvier 2023.

Elle conteste la décision du juge des référés ayant écarté le syndicat des copropriétaires de la cause en affirmant que les désordres trouvent leur origine dans les parties communes, puisqu'ils ont leur siège sur le mur du salon, qui sépare l'arrière du salon de l'extérieur, et que le syndicat des copropriétaires était déjà intervenu pour creuser le talus contigu et y installer un drain, travaux manifestement insuffisants pour mettre fin aux infiltrations. Elle rappelle que le mur affecté par les désordres est bien une partie commune.

Enfin elle fait valoir qu'elle a bien un intérêt légitime, au sens de l'article 145 du code de procédure civile, à appeler le syndicat de la copropriété dans la cause, dans la mesure où l'action envisagée n'est pas seulement dirigée contre le vendeur mais également contre le syndicat des copropriétaires au titre de son obligation d'entretien des parties communes.

De son côté, le syndicat des copropriétaires conclut à la confirmation de l'ordonnance critiquée. Il soutient que Mme [O] doit justifier d'un motif légitime de conserver ou d'établir avant tout procès la preuve de faits dont pourrait dépendre la solution d'un litige, et précise au regard d'une jurisprudence constante, que tel n'est pas le cas du demandeur dont les prétentions sont manifestement vouées à l'échec ou irrecevables.

Par ailleurs, il fait valoir que les désordres subis par Mme [O] résultent d'une extension des parties privatives sur les parties communes, non autorisée par l'assemblée générale de la copropriété. Il précise en effet que le salon et la buanderie ont été aménagés à l'arrière du bâtiment, sur l'assiette du jardin à usage privatif, à partir de l'ancien muret par les anciens propriétaires qui auraient dû à ce moment-là s'assurer de son étanchéité avant de le surélever.

Le syndicat de la copropriété rappelle que la résolution 10 votée par l'AG du 29 novembre 2012 n'a autorisé que l'assainissement du jardin privatif et la pose d'un carrelage, mais nullement la création d'un salon et d'une buanderie.

Selon l'article 145 du code de procédure civile, 's'il existe un motif légitime de conserver ou d'établir avant tout procès la preuve de faits dont pourrait dépendre la solution d'un litige, les mesures d'instruction légalement admissibles peuvent être ordonnées à la demande de tout intéressé, sur requête en référé'.

Au cas d'espèce, il est établi que les infiltrations et les traces d'humidité proviennent du mur séparant le salon de la terrasse actuelle, étant observé que ce séjour et la buanderie attenante résultent d'une extension réalisée par une précédente propriétaire, Mme [F], qui a gagné cet espace sur le jardin privatif, par surélévation du muret de soutènement, qui séparait son lot du talus.

Ce muret est bien une partie commune de sorte que Mme [O] a un intérêt légitime à appeler en la cause le syndicat des copropriétaires à l'encontre duquel elle dispose bien de droit d'agir pour obtenir, le cas échéant, qu'il remédie à ces désordres. Il convient d'ailleurs de relever que le syndicat des copropriétaires est déjà intervenu dans cette zone, de mars à juin 2022, pour réaliser des travaux de drainage le long de ce muret. Il n'appartient pas au juge des référés, dans le cadre de cette procédure, de se déterminer en fonction de l'issue probable d'un tel procès et l'existence d'une contestation sérieuse au fond du droit ne suffit pas à priver Mme [O] de l'action ouverte par le texte précité.

La cour observe d'ailleurs que le syndicat de la copropriété est intervenu spontanément à la première réunion d'expertise, le 14 mars 2024 et que sa présence est qualifiée 'd'indispensable' par l'expert [T] dans son premier compte rendu de réunion.

L'ordonnance sera en conséquence infirmée de ce chef.

Sur l'application de l'article 700 du code de procédure civile

Il serait inéquitable de laisser à la charge de Mme [O] l'intégralité des frais irrépétibles qu'elle a dû exposer en cause d'appel. Une indemnité de 100 000 francs lui sera allouée de ce chef.

Sur les dépens

Les dépens resteront provisoirement à la charge de Mme [O].

PAR CES MOTIFS

La cour,

Réforme l'ordonnance entreprise en ce qu'elle a prononcé la mise hors de cause du syndicat des copropriétaires de la résidence [5] ;

Et, statuant à nouveau,

Dit n'y avoir lieu à la mise hors de cause du syndicat des copropriétaires de la résidence [5] ;

En conséquence, dit que l'expertise ordonnée le 1er septembre 2023 se poursuivra au contradictoire du syndicat des copropriétaires de la résidence [5] ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence [5] à payer à Mme [O] une somme de 100 000 francs pacifique au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Laisse les dépens à la charge de Mme [J] [O].