

COUR D'APPEL DE NOUMÉA

RG : 07/232

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Michelle FONTAINE, Présidente de Chambre

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Roland POTE, Conseiller

Marie Florence BRENGARD, Conseiller

Cécile KNOCKAERT Greffier

ARRÊT du 04 octobre 2007

Décision attaquée rendue le : 12 Mai 2007

Juridiction : Cour d'Appel de NOUMEA

Date de la saisine : 04 Mai 2007

Ordonnance de clôture : 21 mai 2007

PARTIES EN CAUSE DEVANT LA COUR

REQUERANTE

LA SCI BAC-GIA, représentée par son gérant en exercice 15 route du Vélodrome -
Baie de l'Orphelinat BP. 203 - 98845 NOUMEA CEDEX

représentée par la SELARL BENECH-BOITEAU, avocats

CONTRE

LA SOCIETE AGENCE VERON SARL, Agissant en qualité de Syndicat de la
Copropriété de la Résidence LE MONTREAL, sis 32 rue Gallieni - B.P. 4504 - 98847
NOUMEA CEDEX 2 bis rue de Suffren - Quartier Latin - 98800 NOUMEA

représentée par la SELARL CABINET D'AFFAIRES CALEDONIEN, avocats

Débats : le 03 septembre 2007 en audience publique où Roland POTE, 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 Michelle FONTAINE, Présidente, et par Michaëla NIUMELE, Greffier, présent lors de la remise au greffe.

PROCÉDURE DE PREMIÈRE INSTANCE

Par arrêt du 12 mai 2005 auquel il est référé, la Cour d'Appel a:

- constaté que le mur de soutènement du syndicat des copropriétaires de l'immeuble LE MONTRÉAL empiétait sur la propriété de monsieur X ;

- ordonné à titre principal audit syndicat de rétablir, sous contrôle de l'expert, le mur dans les limites de propriété ;

- à défaut, au cas où cette solution se révélerait totalement ou partiellement impossible, a condamné ledit syndicat à procéder à la démolition totale ou partielle du mur et à le reconstruire dans les limites de propriété ;

- dit que le syndicat devrait procéder à ces travaux dans le délai de six mois à compter de la signification de l'arrêt ;

- fixé une astreinte de 10.000 FCFP par jour de retard en cas d'inexécution au-delà de cette date ;

- constaté que le carport établi par monsieur X l'avait été en violation du règlement du lotissement ;

- ordonné sa démolition ;

- dit que monsieur X devrait procéder à cette démolition dans le délai de six mois à compter de la signification de l'arrêt ;

- fixé une astreinte de 10.000 FCFP par jour de retard en cas d'inexécution au-delà de cette date.

PROCÉDURE D'APPEL

Suivant requête déposée au greffe le 4 mai 2007, la SCI BAC-GIA, venue aux droits de M. X, a saisi la Cour aux fins de liquidation de l'astreinte susvisée.

Elle expose que le syndicat des copropriétaires a fait démolir et reconstruire le mur mais que celui-ci n'a pas été achevé puisqu'il mesure 20,35 mètres au lieu de 21 mètres ainsi qu'un huissier l'a constaté, que l'extrémité manquante de ce mur de soutènement était pourvue d'une jambe de force en béton qui s'appuyait auparavant sur le mur voisin en surplomb et que cette section manquante entraîne des désordres puisqu'en cas de pluie, les eaux ruissellent sur sa propriété, l'huissier ayant relevé en plus que le drain aménagé au pied du mur n'était pas raccordé au réseau d'écoulement.

Elle précise que la signification de l'arrêt a été faite le 28 juin 2005, que le délai de départ de l'astreinte part donc du 28 décembre 2005 et elle sollicite en conséquence sa liquidation à la somme de 4.850.000 FCFP correspondant à 485 jours.

Elle demande en outre condamnation à payer la somme de 200.000 FCFP en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile de la Nouvelle-Calédonie.

La société Agence VERON, agissant en qualité de syndicat de la copropriété de la Résidence LE MONTRÉAL, conclut le 2 juillet 2007 au débouté de la SCI BAC-GIA, au motif que le mur qui mesurait 20,35 mètres et non 21 mètres a été reconstruit à l'identique et dans les délais comme le prouvent le rapport de contrôle de l'expert géomètre, la demande de permis de construire et comme en atteste le concepteur de l'ouvrage.

La société Agence VERON fait remarquer que le rapport d'expertise initial de M. ESPEUT sur lequel la requérante se fonde ne fait apparaître aucune mesure précise du mur mais un simple évaluation linéaire des travaux.

Elle précise que la jambe de force qui terminait le mur à son extrémité a été démolie avec l'accord de M. X et non reconstruite puisqu'elle empiétait sur le terrain de ce dernier et qu'une semelle a été construite sur le terrain de la résidence LE MONTREAL à la place de cette jambe de force, pour assurer la tenue du mur.

Enfin, elle indique que le drainage des eaux pluviales est assuré par un drain sur sa propriété et elle relève que la requérante ne peut prétendre que ce drain ne serait pas raccordé à son propre réseau d'écoulement puisqu'il n'existe pas de réseau d'écoulement en activité sur la propriété de la SCI BAC-GIA.

La société Agence VERON estime la procédure manifestement abusive et elle réclame de ce chef 500.000 FCFP à titre de dommages et intérêts outre 200.000 FCFP au titre des frais irrépétibles.

L'affaire fixée au 11 juin 2007 a été renvoyé au 2 juillet puis au 3 septembre 2007 à la demande des parties.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Il ressort du rapport de contrôle dressé le 29 décembre 2005 que l'expert a constaté, avec l'aval des parties, que le mur de soutènement édifié par les copropriétaires de l'immeuble LE MONTREAL a bien été totalement démolie et reconstruit dans les limites de propriété.

L'expert a précisé et porté sur deux plans distincts, la position du mur initial et du mur reconstruit dont la longueur est strictement identique, ce que confirme le concepteur de l'ouvrage.

Il apparaît que la jambe de force implantée à l'extrémité Est du mur et qui empiétait sur la propriété de la SCI BAC-GIA a été démolie avec l'accord de M. X et n'a pas été reconstruite, le nouveau mur étant stabilisé par une semelle arrière à l'intérieur de la parcelle de la résidence LE MONTREAL, comme le précisent les documents joints à la demande de permis de construire qui font aussi état de la mise en place d'un drain PVC sur toute la longueur du mur.

L'intimée ayant totalement exécuté, sous le contrôle de l'expert, les travaux ordonnés par l'arrêt du 12 mai 2005, la SCI BAC-GIA n'est pas fondée en ses demandes qui seront rejetées.

Si la procédure engagée par celle-ci ne présente pas de caractère manifestement abusif et n'ouvre ainsi pas droit à dommages et intérêts, la société Agence VERON SARL, ès qualités, doit en revanche obtenir une indemnité de 150.000 FCFP au titre des frais irrépétibles.

PAR CES MOTIFS

La Cour, statuant par arrêt contradictoire déposé au greffe ;

Déboute la SCI BAC-GIA de ses demandes ;

La condamne à verser à la société Agence VERON SARL, ès qualités, une indemnité de cent cinquante mille (150.000) FCFP au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie ;

Condamne la SCI BAC-GIA aux dépens avec distraction au profit de la SELARL Cabinet d'Affaires Calédonien, avocats, sur sa demande et son affirmation de droit.

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

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT