

**Cour d'appel de Nouméa
chambre civile 01**

N° de RG: 10/00124

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

LA SARL MAISONS INDIVIDUELLES
DOMANIAL, prise en la personne de son
représentant légal
représentée par la SELARL BERQUET

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. X...

Mme Y... épouse X...

tous deux représentés par la SELARL LOUZIER-
FAUCHE-CAUCHOIS

Bertrand DAROLLE, Président de Chambre,
président,
Pierre GAUSSEN, Président de Chambre,
Régis LAFARGUE, Conseiller,

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

Audience publique du jeudi 27 septembre 2012

COUR D'APPEL DE NOUMÉA
Arrêt du 27 Septembre 2012

Chambre Civile
Numéro R. G. : 10/ 124

Décision déférée à la cour :
rendue le : 23 Novembre 2009
par le : Tribunal de première instance de NOUMEA

Saisine de la cour : 16 Mars 2010

PARTIES DEVANT LA COUR

APPELANTE

LA SARL MAISONS INDIVIDUELLES DOMANIAL, prise en la personne de son représentant
légal

représentée par la SELARL BERQUET

INTIMÉS

M. X...

Mme Y... épouse X...

demeurant ensemble

tous deux représentés par la SELARL LOUZIER-FAUCHE-CAUCHOIS

AUTRE INTERVENANTS

M. Ernest A...

Mme Isabelle B...

demeurant ensemble

tous deux représentés par la SELARL MILLIARD-MILLION

M. Rodolphe C...

Mme Elodie D... épouse C...

demeurant ensemble tous deux représentés par Me Maxime GUERIN-FLEURY

LA SELARL Mary-Laure E..., agissant en qualité de Mandataire Judiciaire de la SELARL DOMANIAL, désignée à cette fonction par jugement du TMC de Nouméa du 02. 05. 2011

...-98846 NOUMEA CEDEX

Concluant

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 23 Août 2012, en audience publique, devant la cour composée de :

Bertrand DAROLLE, Président de Chambre, président,

Pierre GAUSSEN, Président de Chambre,

Régis LAFARGUE, Conseiller,

qui en ont délibéré,

Bertrand DAROLLE, Président de Chambre, ayant présenté son rapport.

Greffier lors des débats : Mikaela NIUMELE

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 Bertrand DAROLLE, président, et par Cécile KNOCKAERT, greffier, auquel la minute de la décision a été transmise par le magistrat signataire.

PROCÉDURE DE PREMIÈRE INSTANCE

X... sont propriétaires d'un terrain bâti formant le lot numéro 192... commune du Mont Dore.

L'accès de leur terrain se fait par une servitude de passage de 6 m de largeur qui grève les lots 156 et 191 et qui est très pentue.

En mai 2006, les époux X... faisaient assigner la société Maisons Individuelles Domanial devant le juge des référés du tribunal de première instance de Nouméa pour obtenir la désignation d'un expert et voir ordonner l'arrêt d'un chantier de construction de deux maisons individuelles sur le lot 191, en faisant valoir que les travaux en cours avaient détérioré les réseaux enterrés dans la servitude ainsi que l'état de la chaussée.

En avril 2007 l'expert judiciaire I..., ainsi désigné, déposait un rapport dans lequel il relevait notamment : (page 29) « dans sa partie empruntée par l'entreprise pour accéder au site de ses travaux (la servitude) présente un aspect complètement défoncé, avec des trous de plus de 30 cm de profondeur, des ravinement et des ornières profondes interdisant l'utilisation normale d'une voiture de tourisme (...). La servitude était dimensionnée pour recevoir le passage de tout au plus une dizaine de véhicules légers par jour. À notre avis les désordres constatés sont la conséquence de l'action de l'entreprise dont les engins lourds et les camions ont déstructuré la partie de la servitude allant de la voie publique à l'entrée du chantier, par son utilisation intensive sans prendre aucune précaution et sans procéder à la moindre réparation une fois les dégradations produites (...) ». L'expert estimait à la somme de 3 150 000 fr. Cfp le coût des travaux de remise en état.

Par ordonnance du 28 avril 2008 le juge de mise en état condamnait la société Maisons Individuelles Domanial à faire réaliser les travaux de remise en état de la servitude tels que préconisés par l'expert I..., ainsi que tous travaux destinés à canaliser les eaux de ruissellement provenant des parcelles 191 A et 191 B, qui ne devront plus se déverser sur la servitude.

Dans un rapport du 20 juin 2008, l'expert I... concluait que les travaux de remise en état de la servitude avaient été réalisés dans les règles de l'art.

Par jugement en date du 23 novembre 2009, auquel il est renvoyé, le tribunal de première instance de Nouméa a :

- dit n'y avoir lieu de donner acte à la société Maisons Individuelles Domanial de ce qu'elle aurait appelé à la cause les époux J... ;
- visé les ordonnances de référé et de mise en état en date des 19 mai 2006 et 28 avril 2008, ainsi que les rapports d'expertises établis par M. I..., déposés les 12 avril 2007 et 20 juin 2008 ;
- visé l'article 1382 du Code civil ;
- dit que la détérioration de la servitude du lotissement... est exclusivement imputable à la société Maisons Individuelles Domanial ;
- condamné cette société à supporter seule le coût de ces travaux de remise en état ;
- constaté que lesdits travaux de remise en état, préconisés par l'expert dans son rapport déposé le 12 avril 2007, ont été réalisés par la société Maisons Individuelles Domanial ;
- condamné la société Maisons Individuelles Domanial à verser à X... et Y... son épouse, chacun, la somme de 250 000 fr. Cfp à titre de dommages-intérêts pour le trouble de jouissance subi (soit $2 \times 250\,000 = 500\,000$) ;
- condamné la société Maisons Individuelles Domanial à payer aux époux X... une somme de 170 000 fr. Cfp et aux consorts A...- B... une somme de 60 000 fr. Cfp sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;
- débouté les parties de leurs demandes plus amples ou contraires ;

- condamné la société Maisons Individuelles Domanial aux entiers dépens, comprenant le coût des deux expertises réalisées par M. I..., lesquels pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie.

PROCEDURE D'APPEL

Par requête enregistrée le 16 mars 2010 au greffe de la cour, la SARL Maisons Individuelles Domanial a interjeté appel de ce jugement, signifié le 16 février 2010.

Aux termes de son mémoire ampliatif d'appel du 10 juin 2010, elle demande à la cour de :

- réformer le jugement entrepris en ce qu'il a dit que la détérioration de la servitude du lotissement lui est exclusivement imputable et en ce qu'il l'a condamnée à supporter seule le coût des travaux de remise en état et à payer aux époux X... la somme de 250 000 fr. Cfp à chacun ;
- lui donner acte de ce qu'elle accepte de prendre en charge la somme de 440 454 fr. Cfp ;
- condamner solidairement les époux C... au paiement de cette somme et les consorts A...- B... au paiement de la même somme, ainsi que les époux X... ;
- lui allouer la somme de 200 000 fr. Cfp au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

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

- qu'elle a exécuté l'ordonnance du juge de la mise en état du 28 avril 2008 l'ayant condamnée à réaliser les travaux de remise en état de la servitude comme préconisé par l'expert I... ;
- qu'en ce qui concerne la répartition des frais de remise en état de la servitude, il convient de prendre en considération son état antérieur, qui était très dégradé comme cela résulte du constat d'huissier établi le 20 mai 2005 à sa demande ;
- qu'elle produit la facture de la société Goudrocal de mai 2008, d'un montant de 1 782 270 fr. Cfp, à laquelle s'ajoutent les frais d'expertise de surveillance des travaux pour 210 000 fr. Cfp et de pilotage des travaux pour 210 000 fr. Cfp ;
- qu'elle est bien fondée à demander que chaque utilisateur de la servitude règle une quote-part de ces sommes, à défaut de quoi ils bénéficieraient d'un enrichissement sans cause.

Par écritures déposées le 31 août 2010, les époux X... demandent à la cour, pour l'essentiel, de :

- confirmer le jugement déféré et de dire que la responsabilité des travaux de remise en état incombe exclusivement à la SARL Maisons Individuelles Domanial en la déboutant de sa demande de répartition des frais ;
- réformer le jugement pour cause d'éléments nouveaux en ce qu'il les a déboutés de leurs demandes de pose d'une troisième couche, en constatant qu'un revêtement bicouche a été posé alors que le revêtement initial était un tricouche ;
- condamner en conséquence la SARL Maisons Individuelles Domanial à remettre en état le revêtement actuel et à y rajouter une couche de bitume, sous astreinte ;
- condamner la société Maisons Individuelles Domanial à leur payer la somme de 1 000 000 de francs cfp en réparation de leurs troubles de jouissance, celle de 350 000 fr. Cfp en indemnisation de leur préjudice moral du fait de sa résistance abusive, et celle de 200 000 fr. Cfp au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Par ordonnance en date du 1er décembre 2010, le magistrat chargé de la mise en état désignait l'expert I... afin, notamment, de dire si le revêtement de la servitude en litige s'était dégradé depuis son rapport de juin 2008 et, dans l'affirmative, de déterminer les causes de cette aggravation, et de préconiser et chiffrer les mesures de remise en état qui s'imposent.

L'expert déposait son rapport le 27 juin 2011, soulignant les causes multiples de la dégradation de la voirie, chiffrant à la somme de 404 250 fr. Cfp le coût des travaux de remise en état.

Par conclusions déposées le 17 octobre 2011, la Selarl Mary-Laure E... intervenait volontairement en sa qualité de mandataire judiciaire de la SARL Domanial, qui avait fait l'objet de l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire par jugement du tribunal mixte de commerce de Nouméa du 2 mai 2011.

Le 24 mai 2011 des époux X... déclaraient une créance à titre provisionnel à l'égard de la société Domanial pour un montant total de 1 259 476 fr. Cfp.

Vu les conclusions déposées le 27 septembre 2011 et le 12 mars 2012 par les époux X... qui demandent également :

- que la SARL Maisons Individuelles Domanial soit condamnée à remettre en état le revêtement actuel en y rajoutant une couche de bitume ;
- que leur créance à l'encontre de cette société soit fixée à la somme d'un million de francs cfp au titre du trouble de jouissance, et de 350 000 fr. Cfp pour préjudice moral, et, subsidiairement si la société ne devait pas reprendre les travaux, à la somme de 404 250 fr. Cfp au titre des frais de reprise ;
- que soit fixée, en tant que de besoin, une clé de répartition sur les responsabilités et que les responsables soient condamnés à les indemniser.

Vu les conclusions déposées le 27 avril 2012 par la SARL Maisons Individuelles Domanial ;

Vu les conclusions déposées le 11 juillet 2012 par A... et B..., qui sollicitent la confirmation du jugement déféré en ce qu'il a débouté la SARL Maisons Individuelles Domanial de la demande de condamnation dirigée à leur encontre, et qui demandent qu'il leur soit donné acte qu'ils se joignent à la demande des époux X... relativement à la réalisation d'une troisième couche sur la servitude d'accès à leur propriété. Ils réclament paiement de la somme de 150 000 fr. Cfp en application de l'article 700 du code de procédure civile.

Vu les conclusions déposées le 11 juillet 2012 et le 17 juillet 2012 par Rodolphe et Élodie C..., qui réclament, notamment, la confirmation du jugement déféré et que soit fixée à la somme de 351 609 fr. Cfp leur créance à l'égard de la société Maisons Individuelles Domanial au titre des travaux de réfection de servitude, et que leur soit allouée la somme de 250 000 fr. Cfp en application de l'article 700 du code de procédure civile. Ils soulignent qu'en raison de la carence de la SARL Maisons Individuelles Domanial ils ont été contraints de faire réaliser à leurs frais des travaux de mise en place d'un caniveau avec grille.

Par courrier du 20 juillet 2012 Me Marie Laure E... a précisé qu'elle intervenait dorénavant en qualité de mandataire liquidateur de la SARL Domanial, placée en liquidation judiciaire par jugement du 18 juillet 2012, et qu'elle s'en rapportait à l'ensemble des écritures déposées par cette société au soutien de ses intérêts.

L'ordonnance de clôture est intervenue le 3 août 2012.

SUR QUOI, LA COUR :

L'appel interjeté le 16 mars 2010 par la gérante de la SARL Maisons Individuelles Domanial est recevable.

Elle a été dessaisie dès le prononcé du jugement de liquidation judiciaire.

Les travaux litigieux imputés à la SARL Maisons Individuelles Domanial sont antérieurs à l'ouverture de la procédure collective.

Le jugement d'ouverture de cette procédure a suspendu ou interdit toute action en justice de la part de tous les créanciers dont la créance a son origine antérieurement audit jugement, et tendant à la condamnation du débiteur au paiement d'une somme d'argent.

Il convient de rappeler, à cet égard, que les obligations de faire sont également soumises à la règle de l'arrêt des poursuites individuelles. Tel est le cas, en l'espèce, des demandes de remise en état de la chaussée, qui ne tendent qu'au paiement d'une somme d'argent pour une cause antérieure à l'ouverture de procédure collective, dès lors que toute obligation de faire se résout en dommages-intérêts en cas d'inexécution par le débiteur.

L'article L 622-22 du code de commerce, dans sa version applicable en Nouvelle-Calédonie, dispose que « sous réserve des dispositions de l'article L 625-3 (créances salariales), les instances en cours sont interrompues jusqu'à ce que le créancier poursuivant ait procédé à la déclaration de sa créance. Elles sont alors reprises de plein droit, le mandataire judiciaire et, le cas échéant, l'administrateur ou le commissaire de l'exécution du plan nommé en application de l'article L. 626-25 dûment appelés, mais tendent uniquement à la constatation des créances et à la fixation de leur montant ».

Il convient de constater l'intervention volontaire de la Selarl Marie Laure E... en sa qualité de mandataire liquidateur de la SARL Maisons Individuelles Domanial.

Les époux C... et les consorts A...- B... n'ont pas déclaré leurs créances, qui sont donc inopposables à la procédure collective.

Les époux X... ont déclaré leur créance le 24 mai 2011 comme précisé ci avant.

Il convient donc de constater et fixer leur créance.

Avant le début des premiers travaux entrepris par la société Domanial, celle-ci a fait constater l'état de la chaussée par acte d'huissier du 20 mai 2005 (pièce no2). L'examen de ce constat et des photos qu'il comporte démontre que la chaussée était alors dégradée.

Son état s'est aggravé, comme l'a relevé l'expert judiciaire dans son premier rapport, du fait « de l'action de l'entreprise dont les engins lourds et les camions ont déstructurés la partie de la servitude allant de la voie publique à l'entrée du chantier, par son utilisation intensive sans prendre aucune précaution et sans procéder à la moindre réparation une fois les dégradations produites ».

Puis des travaux de remise en état ont été réalisés par l'entrepreneur.

C'est sur la base du second rapport d'expertise que le premier juge a statué pour considérer que la société Maisons Individuelles Domanial devait, par de justes motifs que la cour adopte, supporter seule le coût des travaux de remise en état et indemniser le trouble de jouissance subi par les époux X... à hauteur de la somme de 250 000 fr. Cfp pour chacun.

Cependant il s'avère que l'état du revêtement de la servitude s'est à nouveau aggravé après la réalisation de ces travaux et l'expert judiciaire a énuméré, dans son dernier rapport, les causes multiples de la dégradation de la voirie :

« caniveau amont insuffisant, conduits d'alimentation en eau, en électricité et téléphone positionnés dans ce caniveau interdisant de l'approfondir (...), zone de décantations qui ne sont pas curées et qui provoquent l'écoulement de l'eau sur la chaussée, dépôt de matériaux dans le caniveau, circulation poids lourds pour des travaux avec le travail d'engins à pneus, redémarrage avec patinage des roues de véhicule alors que leur revêtement bicouche n'a pas encore terminé sa prise et qui ont arraché le revêtement » (page 10).

Ce dernier point permet de retenir une part de responsabilité des riverains.
L'expert a chiffré à 404 250 fr. Cfp les mesures de remise en état de la chaussée.

En considération des éléments contradictoirement débattus, et de la part de responsabilité incombant aux riverains dans la survenance de ces nouvelles dégradations, la cour est en mesure d'évaluer à 300 000 fr. Cfp le montant des travaux incombant à la société Maisons Individuelles Domanial.

La société Maisons Individuelles Domanial n'a pas abusé de son droit d'agir en justice.

En définitive, la créance des époux X... s'élève à la somme de 500 000 fr. Cfp (250 000 x 2) + 300 000 fr. Cfp = 800 000 fr. Cfp.

Il est équitable d'allouer aux intimés les sommes suivantes au titre des frais irrépétibles exposés en cause d'appel, étant souligné que ces indemnités seront employées en frais privilégiés de procédure collective, dès lors que la présente décision est postérieure au jugement d'ouverture de cette procédure :

150 000 fr. Cfp au profit d'Ernest A... et d'Isabelle B...,
150 000 fr. Cfp au profit des époux C...,
200 000 fr. Cfp au profit des époux X....

La SARL Maisons Individuelles Domanial supportera la charge des dépens d'appel.

PAR CES MOTIFS

La Cour statuant publiquement, par arrêt contradictoire déposé au greffe,

Constate l'intervention volontaire de la Selarl Mary-Laure E... agissant en qualité de mandataire liquidateur de la SARL DOMANIAL,

Confirme le jugement rendu le 23 novembre 2009 par le tribunal de première instance de Nouméa sauf en ce qu'il a condamné la société Maisons Individuelles Domanial à payer à Jean-Marc X... et à Isabelle Y... son épouse, chacun, la somme de 250 000 fr. Cfp à titre de dommages-intérêts pour le trouble de jouissance subi (soit 2 x 250 000 = 500 000) ;

Statuant à nouveau,

Fixe et évalue à 250 000 fr. Cfp le préjudice subi pour troubles de jouissance par Jean-Marc X... et à la même somme celui subi par son épouse par la faute de la société Maisons Individuelles Domanial,

Y ajoutant,

Vu le rapport d'expertise déposé le 27 juin 2011 par François I...,

Homologue les conclusions de ce rapport en ce qu'elles chiffrent à la somme de 404 250 fr. Cfp les mesures de remise en état de la servitude qui dessert le lot no192 du lotissement ..., commune du Mont Dore,

Dit et juge que la part de la société Maisons Individuelles Domanial dans la prise en charge de ces travaux s'élève à la somme de 300 000 fr. Cfp,

Constate que la créance des époux Jean-Marc et Isabelle X... à l'égard de la société Maisons Individuelles Domanial s'élève au total à la somme de 800 000 fr. Cfp (500 000 fr. + 300 000 fr.) et fixe leur créance à cette somme de 800 000 fr. cfp,

Constate que les époux C... et les consorts Ernest A...- Isabelle B... n'ont pas déclaré leurs créances au passif de la société Maisons Individuelles Domanial, qui sont donc inopposables à la procédure collective,

Condamne la société Maisons Individuelles Domanial à payer les sommes de 150 000 fr. Cfp aux époux C..., 150 000 fr. Cfp aux consorts A...- B... et 200 000 fr. Cfp aux époux X... au titre des frais irrépétibles exposés en cause d'appel,

Déboute les parties de leurs demandes plus amples ou contraires,

Condamne la société Maisons Individuelles Domanial aux dépens d'appel

Dit que les frais irrépétibles d'appel et les dépens d'appel seront employés en frais privilégiés de procédure collective.