

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

**N° de RG: 11/00511**

---

M. Luc X...  
Mme Nicole Y... épouse X...

---

M. Joël Z...  
Mme Muriel A... épouse Z...

---

Bertrand DAROLLE, Président de Chambre,  
président,  
Jean-Michel STOLTZ, Conseiller,  
Régis LAFARGUE, Conseiller,

---

Audience publique du lundi 29 octobre 2012

---

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

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

COUR D'APPEL DE NOUMÉA  
Arrêt du 29 Octobre 2012

Chambre Civile

Numéro R. G. : 11/ 00511

Décision déférée à la cour :  
rendue le : 05 Septembre 2011  
par le : Tribunal de première instance de NOUMEA

Saisine de la cour : 12 Octobre 2011

PARTIES DEVANT LA COUR

APPELANTS

M. Luc X...

Mme Nicole Y... épouse X...

Tous deux représentés par la SELARL DUMONS & ASSOCIES

INTIMÉS

M. Joël Z...  
représenté parla SELARL BRIANT

Mme Muriel A... épouse Z...  
représentée par la SELARL JURISCAL

#### COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 04 Octobre 2012, en audience publique, devant la cour composée de :

Bertrand DAROLLE, Président de Chambre, président,  
Jean-Michel STOLTZ, Conseiller,  
Régis LAFARGUE, Conseiller,  
qui en ont délibéré,  
Régis LAFARGUE, Conseiller, ayant présenté son rapport.

Greffier lors des débats : Cécile KNOCKAERT

#### 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 Stephan GENTILIN, greffier, auquel la minute de la décision a été transmise par le magistrat signataire.

#### PROCÉDURE DE PREMIÈRE INSTANCE

Les époux X... et les époux Z... ont signé le 26 décembre 2008 un compromis de vente, par lequel les époux X... s'engageaient à acquérir le bien immobilier appartenant aux époux Z..., sis ... à Nouméa, pour le prix de 58. 500. 000 F, sous condition suspensive, acceptée par les vendeurs, de l'obtention d'un prêt, l'acte authentique devant intervenir le 31 mars 2009 au plus tard. Cette clause stipule qu'au cas où l'une des parties, après avoir été mise en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique, elle devra verser à l'autre la somme de 5. 850. 000 F à titre de clause pénale, étant précisé que cette clause ne prive pas chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

L'acte authentique n'ayant pas été signé dans les conditions précitées, les époux X... ont fait citer les époux Z..., par requête signifiée les 24 novembre et 17 décembre 2009, devant le tribunal de première instance de Nouméa en paiement du montant de la clause pénale (5. 865. 000 F) avec intérêts capitalisés, outre 250 000 F au titre des frais irrépétibles.

C'est dans ces conditions que le tribunal statuant par jugement du 5 septembre 2011 a :

- dit que les époux Z... n'ont commis aucune faute, et
- débouté les époux X... de toutes leurs demandes,

- condamné ceux-ci à payer aux époux Z... une indemnité de 60 000 F, à chacun d'eux, au titre des frais irrépétibles.

En effet, devant le premier juge, les époux X... indiquaient qu'un rendez-vous avait été fixé chez le notaire pour le 27 mars 2009 auquel Mme Z... ne s'était pas présentée et qu'après avoir assigné en référé les époux Z... le 1er avril pour qu'il leur soit enjoint de signer l'acte, un nouveau rendez-vous a été fixé pour le 6 avril 2009, au cours duquel Mme Z... avait fait connaître son refus ; qu'ainsi, en dépit de la réalisation de toutes les conditions suspensives, l'acte authentique n'avait pas été signé dans les délais par la faute des époux Z....

M. et Mme Z..., concluaient séparément en contestant toute faute de leur part. Pour sa part, Mme Z... invoquait une excuse légitimant son absence le 27 mars 2009 et ajoutait que ce rendez-vous aurait pu être reporté. Reconventionnellement, elle sollicitait la condamnation des époux X... à lui verser sa quote-part de la clause pénale, soit la somme de 2 925 000 F, au motif que les époux X... avaient refusé de signer l'acte réitératif malgré plusieurs mises en demeure.

Le tribunal, pour débouter les époux X... de leurs demandes a considéré qu'" après avoir fait assigner en référé dès le 1er avril les époux Z... aux fins de signer cet acte et d'obtenir leur condamnation au paiement de la clause pénale, les époux X... ont soumis leur signature lors du second rendez-vous du 6 avril, à la condition du paiement de la clause pénale ; que cette exigence est manifestement abusive ; qu'en effet, faute de signature de l'acte réitéré au plus tard le 31 mars 2009, les époux X... disposaient, à défaut d'accord des parties et conformément aux prescriptions contractuelles, de deux options : soit ils obligeaient les vendeurs à réitérer la vente en saisissant le Tribunal à cette fin, ce qui n'excluait pas la faculté de réclamer le paiement de la clause pénale, soit, renonçant à la réalisation de la vente, ils exigeaient uniquement le paiement de la clause pénale ; qu'en imposant ce paiement concomitamment à la signature amiable de l'acte, ils ont souhaité ainsi se dispenser d'une procédure qui pourtant s'impose à la lecture de la promesse de vente. La procédure de référé engagée par eux ne peut répondre à cette exigence contractuelle alors qu'il existait une contestation sérieuse quant à l'imputabilité de l'absence de réitération de l'acte et que de plus, au cours de cette procédure, ils ont expressément renoncé à leur demande concernant cette réitération. Ainsi, il sera retenu que les époux Z... n'ont commis aucune faute en ne signant pas l'acte réitératif les 27 mars et 6 avril 2009 de sorte que les époux X... seront déboutés de toutes leurs demandes ".

## PROCÉDURE D'APPEL

Le 12 octobre 2011, les époux X... ont interjeté appel de cette décision, signifiée le 21 septembre 2011, et conclu, par mémoire ampliatif du 12 janvier 2012, à sa réformation, et demandé à la cour statuant à nouveau de constater que la situation conflictuelle des époux Z...- A... est à l'origine de la non-signature de l'acte réitératif de vente et de les condamner à leur payer le montant de la clause pénale, outre 300. 000 F au titre des frais irrépétibles.

Les 5 avril et 20 septembre 2012, Mme A... épouse Z... a conclu à la confirmation de la décision entreprise, sauf en ce qu'elle l'a déboutée de sa demande reconventionnelle en paiement de la quote part de la clause pénale lui revenant. Réitérant sur ce point ses prétentions de première instance, elle sollicite en outre 1. 080. 000 F au titre des frais irrépétibles.

Le 23 mai 2012, M. Z... a conclu à la confirmation de la décision entreprise, et présenté des demandes reconventionnelles tendant au paiement de la quote-part de la clause pénale lui revenant, ou pour le cas où la cour d'appel prononcerait une condamnation solidaire globale de donner acte à M. Z... de ce que cette somme globale de 5. 850. 000 F sera partagée entre les

époux Z... par moitié. Il sollicite en outre une indemnité de 300. 000 F au titre des frais irrépétibles.

Enfin, le 3 juillet 2012, les époux X... ont réitéré leurs prétentions, en demandant à la cour de constater, au vu des conclusions adverses que c'est à leurs dissensions, dans le cadre d'un divorce conflictuel, leur séparation remontant à avril-mai 2008, qu'il faut imputer l'échec de l'acte réitératif du 27 mars 2009, lié aux exigences de Mme A... dans le cadre de leur procédure en divorce et en partage des biens communs.

Les ordonnances de clôture et de fixation de la date d'audience ont été rendues le 21 août 2012.

## MOTIFS

1o/ sur les demandes des époux X...

Attendu, que les arguments des époux X... tenant au fait que les époux Z... leur auraient dissimulé qu'ils étaient séparés au moment de la signature de l'acte litigieux et en cours de divorce ne sont pas déterminants, faute de lien prouvé entre le fait d'être taisant sur cette situation personnelle et la non réitération de l'acte de vente ; que les difficultés rencontrées par la suite dans la vente de l'immeuble à un nouvel acquéreur, M. E..., n'est pas non plus de nature à établir la preuve qui incombe aux époux X... ;

Que le fait que le 26 mars la véritable cause du refus de Mme A... soit non pas la dépression de celle-ci mais le litige l'opposant à son mari laquelle résulte des conclusions d'appel du mari de celle-ci (page 3) n'est pas plus déterminant ; qu'il n'en résulte pas la preuve d'un refus fautif de signer l'acte, d'autant que les parties disposaient jusqu'au 31 mars 2009 dernier délai ;

Qu'en effet, ainsi que l'a constaté le premier juge, faute de signature de l'acte réitéré au plus tard le 31 mars 2009, les époux X... disposaient, à défaut d'accord des parties, et conformément aux prescriptions contractuelles, d'un choix entre deux solutions : en obligeant les vendeurs à réitérer la vente et en saisissant le tribunal à cette fin, ce qui n'excluait pas la faculté de réclamer le paiement de la clause pénale, ou bien en renonçant à la réalisation de la vente et en exigeant uniquement le paiement de la clause pénale ;

Qu'ainsi en tentant d'imposer (sans y parvenir) le paiement de la clause pénale concomitamment à la signature amiable de l'acte, ils ont cherché à se dispenser de la procédure qui s'imposait à la lecture de la promesse de vente, la procédure de référé engagée par eux ne pouvant répondre à cette exigence contractuelle alors qu'il existait une contestation sérieuse quant à l'imputabilité de l'absence de réitération de l'acte et que de plus, au cours de cette procédure, ils avaient expressément renoncé à leur demande concernant cette réitération ;

Que c'est à bon droit que le premier juge en a déduit l'absence de faute prouvée, à l'encontre des époux Z..., en lien avec la non signature de l'acte réitératif les 27 mars et surtout le 6 avril 2009 ;

Que le jugement déféré sera confirmé sur ce point ;

2o/ sur les demandes reconventionnelles de M. et de Mme Z...

Attendu que Mme A... épouse Z... réitère à hauteur d'appel sa demande reconventionnelle, tendant à obtenir la condamnation des époux X... à lui payer la somme de 2 925 000 F au titre de sa quote-part de la clause pénale ; que c'est à bon droit que le premier juge a considéré qu'ayant agi conjointement et solidairement avec son époux pour la vente d'un bien commun, elle ne pouvait prétendre seule au paiement d'une quote-part de la clause pénale, celle-ci ne pouvant être réclamée que par les époux Z..., le partage entre eux du montant de la somme ainsi obtenue ne concernant pas les acquéreurs ;

Attendu que M. Z... à hauteur d'appel réclame pour la première fois le versement de sa propre quote-part de la clause pénale, ou pour le cas où la cour d'appel prononcerait une condamnation solidaire globale de donner acte à M. Z... de ce que cette somme globale de 5. 850. 000 F sera partagée entre les époux Z... par moitié ; qu'il y a lieu de le débouter de sa demande pour les motifs indiqués ci-dessus en réponse à la demande de son épouse, étant précisé qu'il ne demande pas expressément la condamnation solidaire globale du montant de la clause pénale, cette demande au demeurant, nouvelle à hauteur d'appel, ne pouvant qu'être déclarée irrecevable ;

Sur les frais irrépétibles et les dépens

Attendu que les époux X... seront condamnés à verser à M. Z... et à Mme A... épouse Z..., chacun, une indemnité de 100. 000 F CFP au titre des frais irrépétibles d'appel ;  
Qu'ils supporteront, en outre, les dépens ;

PAR CES MOTIFS

La Cour,

Statuant, publiquement, par arrêt contradictoire, déposé au greffe ;

Déclare irrecevable la demande de M. Z... en versement de sa quote-part de la clause pénale ;

Confirme la décision entreprise en toutes ses dispositions ;

Condamne les époux X... à verser à M. Z... et à Mme A... épouse Z..., chacun, une indemnité de cent mille (100. 000) F CFP au titre des frais irrépétibles d'appel, en sus de la somme déjà allouée de ce chef par le premier juge ;

Condamne les époux X... aux dépens, dont distraction au profit de la société JurisCal et de la Selarl Briant.