

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

N° de RG: 13/00140

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Mme Isabelle X...
M. Marc André Y...

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Eric Z...
Mme Martine B

Yves ROLLAND, Président de Chambre,
président,
Jean-Michel STOLTZ, Conseiller,
Christian MESIERE, Conseiller,

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

Audience publique du jeudi 3 octobre 2013

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 Yves ROLLAND, président, et par Stéphan GENTILIN, greffier, auquel la minute de la décision a été transmise par le magistrat signataire.

PROCÉDURE DE PREMIÈRE INSTANCE.

Par acte notarié du 1er août 2011 M. Eric Z... et Mme Martine A... ont vendu à Mme Isabelle X... et M. Marc Y... une maison d'habitation en bois et maçonnerie sise..., moyennant le prix de 39 500 000 F CFP.

Par ordonnances en date des 25 août 2011 et 18 octobre 2011, le président du tribunal de première instance de Nouméa a autorisé Mme X... et M. Y... à faire pratiquer entre les mains de l'office notarial C...- D...- E... la saisie conservatoire des sommes détenues pour le compte de M. Z... et Mme A... pour sûreté et conservation des sommes de 10 000 000 F CFP et 10 000 000 F CFP en principal, intérêts et frais.

Saisi d'une demande de mainlevée à l'initiative de M. Z... et Mme A..., le juge des référés du tribunal de première instance de Nouméa a, par ordonnance rendue le 22 février 2012 :

- arbitré à la somme de 20. 000. 000 F CFP le montant nécessaire pour répondre des causes des saisies conservatoires autorisées ;
- autorisé le cantonnement de cette somme, sur les sommes saisies, entre les mains de la C...- D...- E..., constituée séquestre ;

- ordonné en outre le cantonnement entre les mains de l'office notarial du solde du prix de vente et ce jusqu'à ce qu'il en soit autrement décidé par justice ou d'accord des parties ;
- condamné M. Z... et Mme A... à payer à Mme X... et M. Y... 120. 000 FCFP sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie.

Saisie d'un appel formé à l'encontre de cette décision le 16 mars 2012, la cour d'appel de ce siège, par arrêt du 16 juillet 2012, confirmait cette ordonnance en ce qu'elle avait arbitré à la somme de 20. 000. 000 F CFP le montant nécessaire pour répondre des causes des saisies conservatoires autorisées et autorisé le cantonnement de cette somme entre les mains du notaire constitué séquestre et sur l'article 700 mais, la réformant pour le surplus, disait n'y avoir lieu à ordonner, en outre, le cantonnement entre les mains de l'office notarial du solde du prix de vente du bien immobilier.

Autorisés par une ordonnance rendue sur requête le 20 juillet 2012, Mme X... et M. Y... faisait aussitôt pratiquer une nouvelle saisie conservatoire entre les mains de l'office notarial C...- D...- E... pour sûreté et conservation d'une somme provisoirement arrêtée à 19 500 000 F CFP correspondant au solde du prix de vente encore entre les mains du notaire.

Par acte d'huissier du 26 septembre 2012 M. Z... et Mme A... faisaient citer Mme X... et M. Y... devant le président du tribunal de première instance de Nouméa statuant en référé à l'effet d'obtenir la mainlevée de cette saisie conservatoire aux motifs que la créance revendiquée par les défendeurs n'était aucunement en péril.

Par une ordonnance rendue le 30 janvier 2013, le juge des référés se déclarait compétent pour connaître du litige mais ordonnait le sursis à statuer dans l'attente de la décision à intervenir dans l'instance en validité de la saisie-arrêt conservatoire.

M. Z... et Mme A... ayant réintroduit l'instance par conclusions des 13 et 27 mars 2013 aux motifs que le tribunal de première instance avait le 4 février 2013 lui aussi sursis à statuer sur la demande en validation de la saisie pratiquée le 24 juillet 2012 dans l'attente de la décision à intervenir au fond sur la créance alléguée par Mme X... et M. Y..., le juge des référés, par ordonnance rendue le 15 mai 2013, ordonnait la mainlevée de la saisie conservatoire pratiquée le 24 juillet 2012 pour sûreté et conservation de la créance complémentaire de 19 500 000 F CFP et déboutait Mme X... et M. Y... de leur demande en paiement de dommages intérêts pour procédure abusive, écartait l'application de l'article 700 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie mais condamnait ceux-ci aux dépens.

PROCÉDURE D'APPEL.

Par requête d'appel conservatoire reçue au greffe de la cour d'appel le 17 mai 2013, Mme X... et M. Y... interjetaient appel de cette décision.

Aux termes de leur mémoire ampliatif du 18 juin 2013 et de leur « mémoire en réponse no1 » du 10 septembre 2013, écritures auxquelles il y a lieu de se référer pour un plus ample exposé de leurs prétentions et des moyens présentés à leur appui, ils concluent à l'infirmer de l'ordonnance déferée et demande à la cour, statuant à nouveau, à titre principal de dire qu'il n'y a pas lieu à référé, subsidiairement de surseoir à statuer dans l'attente de la décision à intervenir au fond, en toute hypothèse de condamner les intimés à leur payer 200 000 F CFP en application de l'article 700 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie outre les dépens.

Ils font valoir pour l'essentiel au soutien de leurs demandes que :

- L'action en référé engagée sur le fondement de l'article 50 de l'ancien code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie est irrecevable en raison de la tardiveté de l'assignation ;
- Le juge des référés est incompétent pour statuer sur la modification des mesures conservatoires lorsqu'une instance au fond est introduite et un juge de la mise en état désigné ;
- Il convient d'éviter toute contrariété entre des décisions judiciaires successives s'appliquant à un même litige entre les parties et leur créance toute entière en restitution du prix de vente, dommages-intérêts, frais et autres accessoires est menacée dans ses chances de recouvrement, sans que la valeur résiduelle du bien puisse constituer une garantie significative.

Aux termes de leurs conclusions déposées le 24 juillet 2013, M. Z... et Mme A... concluent à la confirmation de l'ordonnance entreprise et à la condamnation des appelants à leur payer 220 000 F CFP en application de l'article 700 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie outre les dépens.

Ils font valoir principalement que :

- S'agissant d'une voie de recours, le délai de distance de l'article 643 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie a vocation à s'appliquer à l'article 50 de l'ancien code, lequel confère au surplus une double compétence au juge de la mise en état et au juge des référés pour ordonner la mainlevée d'une saisie conservatoire ;
- La dénonciation de la saisie conservatoire avec assignation en validité pour l'audience du 27 août 2012 à été signifiée sans que soit respecté le délai de distance d'un mois, de telle sorte que cette dénonciation est nulle ce qui entraîne la nullité de la saisie pratiquée ;
- Le premier juge a exactement retenu que la créance des appelants n'était pas en péril puisqu'ils continuent d'habiter l'immeuble vendu et qu'ils produisent une évaluation effectuée par une agence immobilière en présence de M. Z... et de Mme X... le 7 juillet 2011 estimant la valeur totale de celui-ci à 40 000 000 F CFP dont 9 112 500 F CFP pour le seul terrain.

L'ordonnance de fixation et de protocole procédural est intervenue le 31 mai 2013.

MOTIFS DE LA DÉCISION.

Sur l'article 50.

Il résulte des dispositions de l'article 50 du code de procédure civile ancien que « Mainlevée, réduction ou cantonnement de la saisie conservatoire pourra être obtenue en référé du président du tribunal de grande instance contre consignation entre les mains d'un séquestre désigné par lui de sommes suffisantes pour garantir les causes de la saisie. La mainlevée ne pourra être demandée en référé que dans le mois de la signification du procès-verbal ».

Contrairement à ce que soutiennent les appelants, ce texte n'exclut pas l'application des délais de distance prévus par l'article 643 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie « hors les cas où la loi en dispose autrement », soit un délai d'un mois pour les parties résidant en France métropolitaine comme M. Z... et Mme A..., demandeurs à l'action devant le juge des référés.

Par ailleurs l'article 771 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie donne compétence au juge chargé la mise en état pour « ordonner toutes autres mesures provisoires, même conservatoires, à l'exception des saisies conservatoires etc... ».

La saisine du juge des référés est donc recevable et il n'y a pas lieu de surseoir à statuer.

Sur l'assignation en validation de la saisie conservatoire.

Il résulte des pièces communiquées que, outre que les vendeurs ont bien été informés de la tenue de l'audience de validation prévue pour le 27 août 2012, ils étaient représentés à cette audience par un conseil qui a demandé et obtenu le renvoi de l'affaire de telle sorte qu'ils ne justifient d'aucun grief susceptible d'entraîner la nullité de cet acte.

Sur la créance.

Il est constant que Mme X... et M. Y... sollicitent du juge du fond la résolution de la vente en raison d'une part de la présence de termites dans la partie à ossature bois du bâtiment, d'autre part d'empiétements faits par les vendeurs sur la propriété d'autrui.

Il est tout aussi constant que sans autrement discuter devant la cour le bien-fondé de cette action, les vendeurs s'y opposent avec la dernière énergie et multiplient les moyens dilatoires à cette fin, interdisant ainsi au juge compétent de statuer rapidement sur le fond du litige.

Dès lors que l'action au fond vise à récupérer non seulement le prix de vente mais également les frais notariés et le préjudice subi du fait de la situation des lieux, les acquéreurs sont fondés à solliciter que soit bloquée la totalité du prix de vente.

Le fait qu'ils occupent les lieux diminuent leur préjudice mais n'est pas en soi la démonstration que leur créance n'est pas en péril et la valeur immobilière du bien est sans intérêt dès lors que l'action engagée est une action en résolution de la vente et non en diminution du prix.

Il y a lieu en conséquence d'infirmier la décision déferée en ce qu'elle a ordonné la mainlevée de la saisie conservatoire pratiquée le 24 juillet 2012.

PAR CES MOTIFS

La Cour,

Infirmes l'ordonnance de référé du 15 mai 2013 ordonnant la mainlevée de la saisie conservatoire pratiquée le 24 juillet 2012 à la requête de Mme X... et M. Y... entre les mains de la C...- D...- E..., Office notarial à Nouméa, pour avoir sûreté et conservation de créance complémentaire de dix-neuf millions cinq cent mille (19 500 000) F CFP ;

Condamne M. Z... et Mme A... à payer à Mme X... et M. Y... deux cent mille (200 000) F CFP en application de l'article 700 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie ;

Les condamne aux dépens de première instance et d'appel dont distraction au profit de la Selarl Virginie Boiteau, avocat, sur ses offres de droit.