

COUR D'APPEL DE NOUMÉA

RG : 07/439

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Gérard FEY, Premier Président

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Christian MESIERE, Conseiller
Marie-Florence BRENGARD, Conseiller

Cécile KNOCKAERT Greffier

ARRÊT du 15 octobre 2007

Décision attaquée rendue le : 18 juillet 2007

Juridiction : Juge des Référé du Tribunal de première instance de NOUMEA

Date de la saisine : 8 Août 2007

Ordonnance de clôture : 14 août 2007

PARTIES EN CAUSE DEVANT LA COUR

APPELANTS

1 - M. X, né ... à MARSEILLE

2 - Mme Y, née le ... à ROUVRAY (89230) demeurant ensemble à ... - 98880 LA
FOA

Tous deux représentés par Me Nicolas MILLION, avocat

INTIMÉE

La Société Z, prise en la personne de son représentant légal - 119 ter, rue Roger
Gervolino à Magenta BP. 1654 - 98800 NOUMEA

représentée par la SELARL DUMONS & ASSOCIES, avocats

AUTRE INTERVENANTE

LA SOCIETE OFFICE NOTARIAL BOURDEAU/ BERNIGAUD prise en la personne
de son représentant légal 87 bis, route de l'Anse Vata - 98800 NOUMEA

représentée par Me Xavier LOMBARDO, avocat

Débats : le 1er octobre 2007 en audience publique où Gérard FEY, Premier Président, 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 15 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 Gérard FEY, Président, et par Mickaela NIUMELE, Greffier, présent lors de la remise au greffe.

PROCÉDURE DE PREMIÈRE INSTANCE

Par actes notariés des 3 septembre 2004 et 14 septembre 2004, les époux XY ont acquis de la société Z deux appartements en état futur d'achèvement, formant les lots n° 1 et 2 de la Résidence Z sise sur la commune de NOUMEA, quartier de DUCOS, lotissement B.

Suivant protocole transactionnel sous seing privé du 18 mai 2006, homologué par jugement du tribunal de première instance de NOUMEA en date du 28 août 2006, les époux XY et la société Z ont convenu de la résolution des deux ventes intervenues, sous la condition suspensive du paiement par le notaire chargé de la vente des lots 8, 9 et 10 de ladite résidence, à due concurrence des fonds disponibles, des sommes que la société Z s'est engagée à payer, soit la somme totale de 28.905.000 FCFP.

Par ordonnance du 13 décembre 2006, le président du tribunal, statuant en matière de référé dans l'instance opposant les époux X, d'une part, et la société Z, d'autre part, a:

- donné acte à la société Z de son engagement à communiquer aux époux XY l'identité des acquéreurs potentiels des lots 8, 9 et 10 de la résidence Z,

- ordonné, en tant que de besoin, à la société Z de communiquer aux époux XY ces identités, dans 8 jours suivants la signification de la décision à défaut de quoi elle encourra une astreinte de 20.000 FCFP par jour de retard durant 3 mois passé lequel délai il pourra de nouveau être fait droit.

Par acte du 27 décembre 2006, cette ordonnance a été signifiée à la société Z.

Par acte du 29 mai 2007, X et son épouse Y, exposant que la société Z n'avait pas déféré à l'injonction du juge des référés, ont fait citer cette dernière devant le président du tribunal, statuant en matière de référé, à l'effet d'obtenir la condamnation de la défenderesse à leur payer la somme de 1.800.000 FCFP au titre de la liquidation de l'astreinte ainsi que la fixation d'une nouvelle astreinte.

Ils sollicitaient en outre la condamnation de la défenderesse à leur payer la somme de 120.000 FCFP au titre des frais irrépétibles.

Par du 18 juin 2007, la société Z, exposant qu'après avoir rédigé un nouveau protocole d'accord qui n'a pas abouti, l'office notarial n'avait toujours pas procédé à la remise des fonds aux époux XY alors que les lots 8, 9 et 10 avaient été vendus, a fait citer l'office notarial BOURDEAU / BERNIGAUD à l'effet d'être relevée et garantie de toute condamnation pouvant être prononcée au titre de l'astreinte prononcée.

Elle sollicitait en outre le paiement de la somme de 150.000 FCFP au titre des frais irrépétibles.

Par conclusions du 20 juin 2007, la société Z soutenant que les époux XY avaient tenté de décourager les personnes intéressées par l'acquisition des lots en cause, allant même jusqu'à menacer l'agent immobilier, a conclu au débouté de la demande.

Elle sollicitait la condamnation solidaire des époux XY et de l'office notarial à lui payer la somme de 200.000 FCFP au titre des frais irrépétibles.

Par conclusions du 26 juin 2007, l'office notarial, après avoir fait observer qu'il était étranger à l'ordonnance de référé du 13 décembre 2006, a conclu à l'incompétence du juge des référés et à la condamnation de la société Z à lui payer la somme de 150.000 FCFP au titre des frais irrépétibles.

Par ordonnance de référé du 18 juillet 2007, les époux XY ont été déboutés de leurs demandes et condamnés à payer à la SARL Z la somme de 120.000 FCFP au titre des frais irrépétibles.

PROCÉDURE D'APPEL

Le 8 août 2007, les époux XY ont relevé appel de cette ordonnance.

Dans leur mémoire du même jour, ils sollicitent la liquidation de l'astreinte à la somme de 1.800.000 FCFP et la condamnation de la société Z au paiement de cette somme, outre celle de 150.000 FCFP au titre de l'article 700 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie.

Ils estiment que le premier juge a, à tort, retenu que la résistance de la société Z était légitime en raison des menaces qu'ils auraient faites car s'ils ont effectivement contacté la société DATA IMMOBILIER, c'était uniquement pour connaître la situation des lots 1 et 2 qui étaient encore leurs appartements et dont ils ne souhaitaient pas la vente et non les lots 8, 9 et 10.

Quant au refus de mainlevée de l'hypothèque judiciaire sur les lots 8, 9 et 10, ils l'estiment légitime car la mainlevée ne pouvait qu'être la conséquence d'une remise du prix de vente.

La SARL Z conclut à la confirmation de l'ordonnance.

Elle réclame la somme de 300.000 FCFP à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive, une amende civile et la somme de 300.000 FCFP pour les frais irrépétibles.

Elle souligne le caractère procédurier des époux XY, leur comportement fautif visant à empêcher la vente des lots 8, 9 et 10 par des menaces à l'égard de l'agent immobilier, et leur refus abusif de signer l'acte de mainlevée des hypothèques judiciaires des lots 8, 9 et 10 comme l'atteste le notaire.

Il sera relevé qu'à la suite de l'ordonnance du 13 décembre 2006 prévoyant l'astreinte signifiée le 27 décembre 2006, aucune sommation ou mise en demeure n'a été adressée par les époux XY à la société Z, les époux Z faisant simplement référence à une sommation interpellative adressée à Maître BERNIGAUD, notaire, le 25 janvier 2007.

La société office notarial BOURDEAU / BERNIGAUD n'a pas conclu.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la demande présentée par les époux XY à l'encontre de la société Z, le juge des référés a, par une ordonnance du 13 décembre 2006, donné acte à la société Z de son engagement à communiquer aux époux l'identité des acquéreurs potentiels des lots 8, 9 et 10 de la résidence Z et, en tant que de besoin, ordonné à la société Z de communiquer aux époux XY ces identités dans les 8 jours suivant la signification de l'ordonnance à défaut de quoi elle encourra une astreinte de 20.000 FCFP par jour de retard durant 3 mois.

Cette ordonnance a été signifiée à la société Z le 27 décembre 2006.

L'astreinte a commencé à courir le 4 janvier 2007 jusqu'au 4 avril 2007.

Il résulte des pièces produites aux débats que dès le lendemain de l'ordonnance, soit le 14 décembre 2006, le conseil de la société Z, Maître ALIAGA, a communiqué aux époux XY les éléments concernant la vente des lots sans indiquer le nom des acquéreurs potentiels afin d'éviter que les époux XY ne les découragent car ils avaient à trois reprises menacé verbalement monsieur A en fonction à l'agence chargée de la commercialisation.

L'attestation de monsieur A datée du 13 décembre 2006 fait mention de ces menaces réitérées et de la demande de madame Y de stopper toute commercialisation des appartements de la société Z.

C'est à bon droit que le premier juge a débouté les époux XY de leurs demandes en considérant qu'en égard à leur attitude, la résistance mise à l'exécution de l'ordonnance était légitime.

En cause d'appel, les époux XY soutiennent que leurs appels téléphoniques, au nombre de deux, auprès de l'agence immobilière, ne concernaient que les lots 1 et 2 dont ils étaient toujours propriétaires pour en interdire la vente.

Cette thèse ne repose sur aucun élément et ils ne peuvent tirer argument du refus de répondre opposé par monsieur A à une sommation interpellative pour lui faire préciser ce point.

Le caractère très procédurier des époux XY qui transparaît à la lecture des documents produits et spécialement des échanges avec le notaire lui aussi soupçonné dans son honnêteté justifie que monsieur A ait préféré ne pas répondre.

Les époux XY soutiennent que la version donnée par monsieur A est impossible à croire puisque l'ordonnance avait pour objet de contraindre la société Z à vendre les lots 8, 9 et 10 mais leur attitude telle qu'elle apparaît dans le conflit avec la société Z tout aussi impossible à comprendre, comme le note le notaire dans son courrier du 27 juillet 2007.

En cet état, la Cour rejette les demandes des époux XY et confirme l'ordonnance entreprise.

La demande en dommages et intérêts de la société Z pour procédure d'appel abusive n'est pas fondée et sera rejetée.

PAR CES MOTIFS

La Cour, statuant par arrêt contradictoire déposé au greffe ;

Déboute les époux XY de leurs demandes ;

Confirme l'ordonnance du 18 juillet 2007 ;

Rejette la demande en dommages et intérêts pour procédure abusive formée par la société Z ;

Condamne les époux XY à payer à la société Z la somme de deux cent cinquante mille (250.000) FCFP au titre de l'article 700 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie ;

Les condamne aux entiers dépens.

Et signé par Gérard FEY, Président, et par Mickaela NIUMELE, Greffier présent lors de la remise du dossier avec l'arrêt au greffe.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT