

Cour d'appel de Nouméa

N° de pourvoi : 23/00122

Chambre civile

Arrêt du 17 juin 2024

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

N° RG 23/00122 - N° Portalis DBWF-V-B7H-T2R

Décision déferée à la cour : Jugement rendu le 7 avril 2023 par le tribunal de première instance de NOUMEA (RG n° 23/693)

Saisine de la cour : 20 avril 2023

APPELANT

Mme [B] [P]

née le [Date naissance 5] 1953 à [Localité 10],

demeurant [Adresse 3]

Représentée par Me Fabien MARIE de la SELARL D'AVOCATS CALEXIS, avocat au barreau de NOUMEA

Représentée par Me Guy NOVO, avocat au barreau de BORDEAUX

INTIMÉS

Mme [K] [Z]

née le [Date naissance 2] 1976 à [Localité 8],

demeurant [Adresse 9]

Représentée par Me Frédéric DESCOMBES de la SELARL D'AVOCATS D&S LEGAL, avocat postulant au barreau de NOUMEA

Représentée par Me Francine BEAUDRY-PAGES de la SCP DIGNAC - BEAUDRY PAGES - PAGES, avocat plaidant au barreau de BRIVE

M. [D] [X]

né le [Date naissance 4] 1950 à [Localité 7],

demeurant [Adresse 1]

Représenté par Me Frédéric DESCOMBES de la SELARL D'AVOCATS D&S LEGAL, avocat postulant au barreau de NOUMEA

Représenté par Me Francine BEAUDRY-PAGES de la SCP DIGNAC - BEAUDRY PAGES - PAGES, avocat plaçant au barreau de BRIVE

17/06/2024 : Copie revêtue de la formule exécutoire - Me DESCOMBES ;

Expéditions - Me MARIE ;

- Copie CA ; Copie TPI

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 11 mars 2024, en audience publique, devant la cour composée de :

M. Philippe ALLARD, Président de chambre, président,

Mme Marie-Claude XIVECAS, Conseiller,

Mme Béatrice VERNHET-HEINRICH, Conseillère,

qui en ont délibéré, sur le rapport de Mme Marie-Claude XIVECAS.

Greffier lors des débats : M. Petelo GOGO

Greffier lors de la mise à disposition : Mme Isabelle VALLEE

ARRÊT :

- contradictoire,

- prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, le délibéré fixé au 13/05/2024 ayant été prorogé au 17/06/2024, 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 M. Philippe ALLARD, président, et par Mme Isabelle VALLEE, greffier, auquel la minute de la décision a été transmise par le magistrat signataire.

PROCÉDURE DE PREMIÈRE INSTANCE

Par jugement du 07/04/2023, statuant sur assignation à jour fixe, le tribunal de première instance de Nouméa a autorisé Mme [Z] et M. [X] à passer seuls l'acte de vente de l'appartement de type F1 faisant partie de l'ensemble immobilier situé [Adresse 6], composé des lots 13 et 42, dépendant de l'indivision successorale et a condamné Mme [P] à payer aux requérants la somme de 250 000 FCFP sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile outre les dépens.

PROCÉDURE D'APPEL

Par requête du 20/04/2023, Mme [P] a fait appel de la décision rendue et demande à la Cour dans son mémoire ampliatif du 08/05/2023 et ses dernières écritures du 06/07/2023 et du 30/10/2023 d'infirmer la décision et, statuant à nouveau, de débouter Mme [Z] et M. [X] de toutes leurs demandes et, reconventionnellement, les condamner in solidum à lui payer la somme de 3000 € sur le fondement des articles 1240 et 1241 du code civil et celle de 250 000 FCFP sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile. Elle fait valoir que contrairement à ce que le premier juge a retenu, elle ne s'est jamais opposée à la vente de l'appartement.

Dans leurs dernières conclusions en réplique du 19/06/2023, Mme [Z] et M. [X] sollicitent de la cour la confirmation de la décision déferée en toutes ses dispositions et la condamnation de l'appelante à leur payer la somme de 10 000 € à titre de dommages et intérêts sur le fondement des articles 1241 et 1240 du code civil et celle de 600 000 FCFP sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile. Ils font valoir que le comportement de Mme [P] a mis en péril l'intérêt commun qui était de vendre le bien au plus vite ; que le but poursuivi par l'appelante était de porter préjudice à sa belle-fille en faisant vendre l'immeuble à vil prix ; qu'ainsi, l'arriéré des charges de copropriété arrêtées au 01/10/2022 s'est élevé à 2 576 369 FCFP étant précisé que le bien a été mis en vente pour 5 500 000 FCFP.

Vu l'ordonnance de clôture,

Vu l'ordonnance de fixation.

MOTIFS DE LA

DÉCISION

A l'audience, les parties ont indiqué que l'appartement avait fait l'objet d'un compromis de vente et que la question de l'autorisation ne se posait donc plus.

L'appartement ayant été vendu, la demande principale de voir autoriser les co-indivisaires à passer seuls l'acte de vente est donc devenue sans objet. Par conséquent, la cour ne se trouve saisie que des demandes portant sur les dommages et intérêts et sur l'article 700.

A titre liminaire, il sera rappelé que les articles 1240 et 1241 du code civil n'ont pas cours en Nouvelle-Calédonie. Partant, les demandes en dommages et intérêts formulées par les parties seront examinées au visa des articles 1381 et 1382 du code civil qui sont leurs équivalents.

Sur la résistance à la vente

Il n'est pas contesté et il ressort au demeurant des divers courriels versés aux débats échangés par Mme [P] avec Me [T], notaire, et le syndicat de copropriétaires que l'appelante ne s'est jamais désintéressée de la situation : elle a réglé partie des charges de copropriété, s'est assurée que l'appartement n'était plus occupé par les squatters, a fait rapatrier le corps du défunt et a trouvé un notaire pour régler la succession. Ces faits avaient été rappelés par le jugement du 07/10/2022 qui avait débouté les consorts [Z] - [X] de leur demande de passer seuls l'acte de vente. Il convient donc de se placer à cette date pour vérifier si Mme [P] a fait preuve de résistance pour s'opposer à la vente postérieurement au jugement. Au mois d'octobre 2020, la cour relève que les co-indivisaires disposaient d'une proposition d'acquisition faite par M. [F] qui a été renouvelée

les 17/01/2022 et 16/07/2022, la première offre datant du 07/10/2020. Il ressort des échanges de courriels passés entre octobre 2022 et décembre 2022 entre l'étude notariale, l'acquéreur potentiel, M. [F], et les intimés que Mme [P] souhaitait avoir l'assurance que le notaire en charge de la vente réglerait aussi la succession alors que la relation de l'échange que M. [F] avait eu avec Mme [P] montrait que le notaire avait répondu à Mme cette dernière que la succession était close en son étude. Quand bien même, l'ouverture de la succession n'était pas nécessaire pour vendre le bien dès lors que tous les co-indivisaires/ héritiers étaient identifiés et étaient d'accord sur le principe de la vente, il n'en reste pas moins que le souci de Mme [P] était bien légitime de s'assurer qu'un notaire serait en charge de la succession. De fait, Mme [P] a fait le nécessaire pour changer de notaire, ordonnance en changement intervenue le 26/03/2023, ce qui a permis de décanter la situation. Il s'évince, ainsi, de la chronologie des faits telle que marquée par les correspondances émaillant le dossier que Mme [P] n'a pas entendu s'opposer à la vente mais a retardé celle-ci à la suite de malentendus et de l'inertie du notaire qui n'a pas clairement expliqué la situation à l'intéressée. L' intention de nuire telle que alléguée par les intimés n'est pas démontrée. Néanmoins, au vu des propositions d'acquisition maintenues par M. [F], le bien aurait pu être vendu plus tôt allégeant d'autant l'arriéré des charges de copropriété que devront supporter les héritiers, et, de même, les consorts [Z] - [X] n'auraient pas eu à agir en justice pour passer l'acte. A cet égard le fait pour Mme [P] d'avoir adressé la procuration rapidement est indifférent au sort du litige dès lors que la signature du compromis est intervenue après le jugement autorisant les autres co-indivisaires à signer seuls la vente, rendant inutile l'accord tardif de Mme [P]. La demande en dommages et intérêts présentée par les intimés sera rejetée ; en revanche, au vu des éléments rappelés ci-dessus, il convient de confirmer la décision déferée en ce qu'elle a condamné Mme [P] à payer à Mme [Z] et M. [X] la somme de 250 000 FCFP au titre des frais irrépétibles.

En cause d'appel, Il est équitable d'allouer aux intimés qui ont dû se défendre en appel la somme de 250 000 FCFP.

Mme [B] [P] succombant en la présente instance supportera les dépens.

PAR CES MOTIFS

La cour,

Confirme la décision en toutes ses dispositions ;

Y ajoutant,

Condamne Mme [P] à payer à Mme [Z] et M. [X] la somme de 250 000 FCFP sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel ;

Condamne Mme [P] aux dépens de la présente instance.