

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

**N° de RG: 11/00504**

---

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

Mme X...  
représentée par la SELARL d'avocat Franck  
ROYANEZ

---

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

LA COMMUNE DU MONT-DORE, représentée  
par son Maire en exercice  
représentée par la SELARL JURISCAL

---

Thierry DRACK, Premier Président, président,  
Anne AMAUDRIC du CHAFFAUT, Conseiller,  
Régis LAFARGUE, Conseiller,

---

Infirmes partiellement, réforme ou modifie certaines  
dispositions de la décision déférée

Audience publique du jeudi 27 septembre 2012

---

COUR D'APPEL DE NOUMÉA  
Arrêt du 27 Septembre 2012

Chambre Civile  
Numéro R. G. : 11/ 00504

Décision déférée à la cour :  
rendue le : 18 Juillet 2011  
par le : Tribunal de première instance de NOUMÉA

Saisine de la cour : 06 Octobre 2011

**PARTIES DEVANT LA COUR**

**APPELANTE**

Mme X...  
demeurant  
représentée par la SELARL d'avocat Franck ROYANEZ

**INTIMÉE**

LA COMMUNE DU MONT-DORE, représentée par son Maire en exercice  
BP. 3- BOULARI-98810 MONT DORE

représentée par la SELARL JURISCAL

#### COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 27 Août 2012, en audience publique, devant la cour composée de :  
Thierry DRACK, Premier Président, président,  
Anne AMAUDRIC du CHAFFAUT, Conseiller,  
Régis LAFARGUE, Conseiller,  
qui en ont délibéré,  
Anne AMAUDRIC du CHAFFAUT, Conseiller, 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, après que le délibéré a été prorogé à l'audience du 22 septembre 2012,
- signé par Thierry DRACK, président, et par Cécile KNOCKAERT, greffier, auquel la minute de la décision a été transmise par le magistrat signataire.

#### PROCÉDURE DE PREMIÈRE INSTANCE

Par requête introductive d'instance enregistrée le 7 septembre 2009 et signifiée le 15 septembre 2009, X... faisait assigner la Commune du MONT-DORE devant le tribunal de première instance de Nouméa en résolution de la vente de son logement de fonction et paiement des sommes suivantes :

- 4. 387. 440 FCFP en remboursement des embellissements réalisés ;
- 3. 780. 000 FCFP au titre de la perte sur plus-value du bien immobilier ;
- 1. 800. 000 FCFP à titre de dommages et intérêts ;
- 160. 000 FCFP sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie.

En réponse, la Commune du MONT-DORE concluait au débouté de X... en toutes ses prétentions ainsi qu'à sa condamnation à lui payer la somme de 185 000 FCFP sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie et ce, en sus de la charge des entiers dépens de l'instance recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du code précité.

Par jugement en date du 18 juillet 2011 auquel il est expressément référé pour les moyens des parties le tribunal de première instance a :

- débouté X... de toutes ses demandes ;
- débouté la Commune du MONT-DORE de sa demande en indemnisation de ses frais irrépétibles ;

- dit que X... conserverait la charge des entiers dépens de l'instance, qui pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie.

PROCÉDURE D'APPEL :

Par requête du 6 octobre 2011, X... a régulièrement interjeté appel de la décision qui lui a été signifiée le 12 septembre 2011.

En son mémoire d'appel enregistré le 12 décembre 2011, après infirmation du jugement, elle demande à la cour de :

- constater que la promesse de vente vaut vente,
- constater sa non-réalisation par la Commune du Mont Dore,
- condamner la Commune du Mont Dore à lui payer les sommes suivantes

- \* 4. 387. 440 FCFP en remboursement des embellissements réalisés ;
- \* 3. 780. 000 FCFP au titre de la perte sur plus-value du bien immobilier ;
- \* 1. 800. 000 FCFP à titre de dommages et intérêts ;
- \* 160. 000 FCFP au titre des frais irrépétibles de première instance et 250. 000 FCFP pour ceux d'appel.

A l'appui de ses prétentions, elle expose pour l'essentiel :

- que les services de la mairie lui ont proposé d'acquérir le logement de fonction qu'elle occupe en qualité de directrice d'école, au..., commune du Mont-Dore,
- qu'elle a répondu favorablement à cette proposition le 29 novembre 2006,
- que la vente devait intervenir au terme d'un délai de 4 mois nécessaire pour procéder à un détachement de parcelle,
- que s'appuyant sur cette garantie, elle engageait un certain nombre de travaux du bien promis à la vente,
- que malgré de nombreux contacts, la mairie lui indiquait qu'elle était dans l'impossibilité de pouvoir céder ce logement ainsi que la parcelle attenante,
- que la défenderesse a commis une faute en refusant de réitérer la vente qui était parfaite compte tenu de l'accord des parties sur la chose et sur le prix,
- que la mairie n'a engagé aucune formalité auprès de la Province sud et n'apporte pas la preuve des problèmes fonciers qu'elle a pu rencontrer,
- que la condition suspensive s'analyse par conséquent comme une condition potestative,
- qu'en fait la mairie a changé de politique quant à la gestion du bien,
- que la vente étant parfaite il y a donc lieu de prononcer sa résolution

En cause d'appel, elle ne développe aucun moyen concernant ses demandes indemnitaires.

Dans ses conclusions du 8 mars 2012, la Commune du Mont Dore conclut à la confirmation du jugement déferé et sollicite l'octroi de la somme de 250. 000 FCFP en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie.

Elle soutient pour l'essentiel :

- que la vente ne présentait pas un caractère parfait puisqu'elle était conditionnée par l'autorisation administrative de procéder à la division de la parcelle concernée qui n'a pu être obtenue du fait des difficultés foncières établies et connues par l'appelante,
- que à défaut de l'autorisation de division foncière, le bien immobilier ne pouvait être isolé et demeurait par conséquent non transférable,
- que d'ailleurs, X... était parfaitement informée puisqu'elle sollicite à ce jour la résolution de la vente et des dommages et intérêts non justifiés et en profite pour battre monnaie.

S'agissant du préjudice invoqué, elle souligne :

- que l'appelante ne pouvait entreprendre en sa qualité de locataire des travaux,
- qu'il en est ainsi des travaux ayant trait au spa-pool datant du mois de mai 2005 ou de celle de SOCABOIS qui datent d'avril 2007,
- qu'elle ne pouvait ignorer que la vente ne pouvait devenir définitive que si l'option était levée.

S'agissant de la perte de la plus-value, elle fait valoir :

- que la vente étant impossible, toute revente l'est également ce qui exclut toute possibilité de perception d'une éventuelle plus-value.

Les ordonnances de clôture et de fixation sont intervenues le 13 août 2012.

## MOTIFS DE LA DÉCISION

### Sur la vente

Dans le dispositif de ses conclusions X... se borne à demander à la cour de constater que la vente est parfaite sans en tirer les conséquences de droit. Cependant en page 5 de son mémoire d'appel elle indique que " la vente étant parfaite, elle devra être résolue et elle devra être indemnisée de son préjudice ". Par conséquent, elle demande la résolution de la vente car peu importe que les prétentions soient exprimées dans les motifs et non dans le dispositif de la décision.

Il est constant que la promesse de vente vaut vente lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix. Elle peut être soumise à une condition suspensive. Elle devient parfaite si la condition suspensive se réalise.

En l'espèce X... a adressé au maire de la commune du Mont-Dore le 29 novembre 2006 une correspondance aux termes de laquelle elle lui indiquait " en réponse à votre courrier concernant la vente de logement de fonction, j'ai l'honneur d'accepter votre offre de vente de 18 millions ".

Le 23 janvier 2007 le maire de la commune acceptait cette offre, en mentionnant expressément que " La transaction immobilière ne pourra se faire qu'à l'issue de la procédure de division de la parcelle engagée par la ville auprès de la Province Sud qui a une durée d'environ quatre mois.

C'est donc par de justes motifs que le premier juge en déduit qu'il résultait de ces correspondances que les parties s'étaient accordées sur la chose et sur le prix mais avaient subordonné les effets de leur promesse synallagmatique de vente à la réalisation d'une formalité supplémentaire la division de la parcelle.

Cependant aux termes de l'article 1178 du code civil la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur sous cette condition, qui en a empêché la réalisation de celle-ci.

Il appartient donc en premier lieu à la commune, de démontrer qu'elle a accompli les formalités nécessaires auprès de la Province Sud pour obtenir la division de parcelle telle qu'indiquée dans la correspondance du 23 janvier 2007.

Dans son courrier du 28 juillet 2008, le maire se limite à informer X... de l'impossibilité de réaliser la vente du fait de revendications foncières.

La commune ne verse aux débats aucun document qui tendrait à démontrer qu'elle a entrepris les démarches en ce sens et qu'elle s'est vue opposer un refus administratif au demeurant de la compétence de la Province Sud

Ainsi la vente est parfaite, la condition suspensive ne s'étant pas réalisée par la défaillance de la commune dans ses obligations, sans qu'il soit besoin d'analyser les autres moyens de l'appelante sur ce point.

En l'absence de réitération dans le délai de quatre mois mentionné dans la correspondance du 23 janvier 2007, Il sera donc fait droit à la demande de résolution de la vente.

La décision sera donc réformée sur ce point.

Sur les demandes de dommages et intérêts

Aux termes de l'article 910-3 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie, le mémoire ampliatif d'appel et les conclusions d'appel doivent formuler expressément les prétentions des parties et les moyens de fait et de droit sur lesquels chacune des prétentions est fondée.

En l'espèce, X... se borne à solliciter des demandes en réparation de ses préjudices dans le dispositif de son mémoire mais ne formule pas expressément des moyens de fait et de droit à l'appui de celles-ci.

En conséquence, elle sera déboutée de ses demandes en dommages et intérêts.

Le jugement sera donc confirmé sur ces chefs de demandes.

Sur les frais irrépétibles

L'équité commande de ne pas faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie.

Les deux parties succombant, il sera fait masse des dépens qui seront partagés par moitié.

PAR CES MOTIFS :

La Cour,

Statuant publiquement par arrêt contradictoire déposé au greffe :

Déclare l'appel recevable ;

Infirmes le jugement déferé en ce qu'il a débouté X... de sa demande tendant à la résolution de la vente ;

et statuant à nouveau,

Constate que la condition suspensive ne s'est pas réalisée par le fait fautif de la commune du MONT DORE,

en conséquence,

Constate que la vente sur le logement No54 sis au ... commune du Mont-Dore conclue entre la commune du MONT DORE et X... est parfaite ;

Prononce la résolution de la vente ;

Confirme le jugement déferé pour le surplus ;

Déboute X... de ses demandes en dommages et intérêts ;

Fait masse des dépens et dit qu'ils seront partagés par moitié dont distraction au profit des avocats de la cause.