

## **COUR D'APPEL DE NOUMÉA**

**RG : 06/241**

\_\_\_\_\_  
Gérard FEY, Premier Président

\_\_\_\_\_  
Jean-Michel STOLTZ, Conseiller  
Anne AMAUDRIC du CHAFFAUT, Conseiller

\_\_\_\_\_  
Mickaela NIUMELE, Greffier lors des débats

\_\_\_\_\_  
ARRÊT du 10 janvier 2008  
\_\_\_\_\_

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Décision attaquée rendue le : 06 Décembre 2005

Juridiction : Tribunal de première instance de KONE

Date de la saisine : 12 Mai 2006

Ordonnance de clôture : 19 novembre 2007

**PARTIES EN CAUSE DEVANT LA COUR**

**APPELANTS**

1 - M. X né le ... à PORT LYAUTEY (MAROC) demeurant ... 98825 POUEMBOUT

2 - Mme Y née le ... à NOUMEA (98800) demeurant ... 98825 POUEMBOUT

Tous deux représentés par Me Philippe GILLARDIN, avocat

**INTIMÉE**

LA SA SOCIETE MINIERE DU PACIFIQUE SUD prise en la personne de son  
représentant légal OUACO - 98817 KAALA GOMEN

représentée par la SELARL JURISCAL, avocats

Débats : le 06 décembre 2007 en audience publique où Anne AMAUDRIC du  
CHAFFAUT, Conseiller, 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 10 janvier 2008 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 Jean-Michel STOLTZ, Conseiller, en remplacement de Gérard FEY, Président, empêché, et par Mickaela NIUMELE, Greffier, présent lors de la remise au greffe.

#### PROCÉDURE DE PREMIÈRE INSTANCE

Par jugement en date du 6 décembre 2005 auquel il est fait référence pour l'exposé des faits, de la procédure, des moyens et des prétentions des parties, le Tribunal de Première Instance de NOUMEA, section détachée de KONE, a :

- dit que la rétractation des époux X / Y de la promesse de vente présentait un caractère abusif,

- condamné les époux X / Y à payer à la SA SOCIETE MINIERE DU PACIFIQUE SUD (SMSP) la somme de 1.000.000 FCFP à titre de dommages et intérêts avec intérêts au taux légal à compter de la décision outre celle de 100.000 FCFP en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile de la Nouvelle Calédonie.

#### PROCÉDURE D'APPEL

Par acte du 12 mai 2006, les époux X / Y ont régulièrement interjeté appel de la décision non signifiée dont ils demandent la réformation.

En leur mémoire ampliatif d'appel enregistré le 3 août 2006, les époux X / Y demandent à la Cour de :

- débouter la SMSP de sa demande de réparation,

- condamner la SMSP au remboursement de la somme de 2.000.000 FCFP au titre de l'indemnité d'immobilisation, outre celles de 2.000.000 FCFP pour procédure abusive et 315.000 FCFP en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile de la Nouvelle Calédonie.

A cet effet, ils exposent que la promesse est nulle au motif que leur consentement serait entaché d'un dol. Ils soutiennent que la SMSP qui a sollicité un engagement sans réserve dans le projet de l'usine du Nord, a omis de les renseigner sur les risques inhérents au projet.

Ils soulignent en effet que leur habitation et leur exploitation sont situées à 500 mètres du barrage que la SMSP devait construire de sorte qu'elles se trouvaient dans une zone à risques et inondable. Ils considèrent que leur valeur s'en trouvait de ce fait réduite. Ils font valoir que s'ils avaient eu connaissance des risques encourus, ils n'auraient pas donné leur consentement à la promesse de vente.

Sur la rétractation, ils soulignent qu'aux termes de la promesse de vente, ils avaient obligation de réitérer leur engagement s'ils y étaient invités avant le délai fixé au 31 décembre 2004 et le bénéficiaire avait pour obligation de lever l'option avant cette date.

Ils ajoutent qu'après que des discussions étaient intervenues pour définir les conditions d'une indemnisation de nuisances en leur faveur et après avoir admis le principe d'une revalorisation de son offre de prix, le bénéficiaire n'avait pas levé l'option.

Ils considèrent que faute d'avoir levé l'option, la convention était devenue sans effet.

S'agissant du préjudice invoqué, ils soulignent qu'aucun document ne le justifie à l'exception de frais engagés en 1988, soit plus de cinq ans avant la signature de l'acte litigieux.

De plus, ils prétendent qu'aucun lien de causalité n'est établi entre le préjudice invoqué et la faute alléguée. Ils exposent à cet effet que si leur terrain était l'élément déterminant de l'entier projet de l'usine du Nord on ne peut imaginer que la SMSP ait pu prendre le risque de ne pas s'en assurer la maîtrise foncière. Par ailleurs, ils estiment que le motif selon lequel la SMSP ne voulait pas se départir des 20.000.000 FCFP avant d'avoir fait son étude de faisabilité apparaît bien modique en comparaison des préjudices invoqués.

Ils réfutent donc toute obligation de réparer le préjudice dont fait état la SMSP et sollicitent le remboursement de l'indemnité d'immobilisation restituée ainsi qu'une somme destinée à réparer l'abus de procédure.

En réponse, dans des écritures enregistrées le 20 septembre 2006, la SMSP demande à la Cour de confirmer la décision attaquée en ce qu'elle a retenu le principe de la responsabilité contractuelle des époux X / Y. Ils forment appel incident sur le montant de l'indemnité et sollicitent l'octroi de la somme de 50.000.000 FCFP à titre de dommages et intérêts et celle de 350.000 FCFP en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile de la Nouvelle Calédonie.

Sur le vice du consentement, elle soutient que les époux X / Y n'ignoraient rien du projet. Elle affirme qu'elle a conclu une promesse car elle entendait avec son partenaire faire une étude de faisabilité. Elle ajoute que les termes de la promesse sont suffisamment explicites pour démontrer que les appelants étaient parfaitement informés.

En l'état de la lettre de rétractation accompagnée du chèque constituant le remboursement de l'indemnité d'immobilisation, elle affirme qu'elle ne pouvait lever l'option. Elle fait remarquer que les motifs, selon elle spéculatifs, qui ont conduit les époux X / Y à revenir sur la promesse qu'ils avaient consentie, sont la négation de leur engagement. Elle fait donc remarquer qu'une telle attitude contrevient aux dispositions de l'article 1134 du Code Civil.

Sur le préjudice, elle indique que les dépenses directes engagées en études et recherches pour la construction du barrage sur le terrain X / Y représente un montant de 7.222.482 dollars US dont elle doit supporter 50 %.

Sur l'indemnité d'immobilisation, elle fait remarquer qu'elle a été remboursée par les appelants de leur propre chef. Elle indique que l'affirmation selon laquelle ils ne pourraient pas bénéficier de leur bien du fait de la procédure ne repose sur aucun élément.

Dans des écritures des 20 novembre 2006, 14 mai et 27 août 2007, les époux X / Y demandent l'entier bénéfice de leur mémoire ampliatif d'appel.

Sur le vice du consentement, ils déclarent qu'ils n'ignoraient rien du projet mais qu'ils n'avaient pas connaissance des conséquences. Ils prétendent qu'ils n'auraient jamais donné leur consentement si toutes les informations leur avaient été données sur les risques. Ils considèrent que le dol est constitué par le silence de la SMSP.

Sur la rétractation, exposant à nouveau que la promesse unilatérale de vente n'est au regard de l'article 1142 du Code Civil qu'une obligation de faire tant que le bénéficiaire n'a pas levé l'option, ils considèrent qu'en l'absence de celle-ci la convention est devenue sans effet par le fait de l'intimée passé le délai du 31 mai 2004.

Sur la mauvaise foi invoquée par la SMSP, ils indiquent que leur démarche n'avait rien de spéculative.

Ils exposent que par leur demande, ils tentaient d'obtenir les assurances techniques et notamment par l'intervention "du comité technique des barrages" des informations sur les risques et conséquences du projet sur leur habitation et leur exploitation. Ils soutiennent donc qu'en fonction de l'appréciation de ces risques et des conséquences financières qu'ils devaient subir, ils souhaitaient obtenir une légitime compensation.

Excipant l'arrêté relatif aux plans particuliers d'intervention concernant certains aménagements hydrauliques du 22 février 2002, ils affirment que les autorités de contrôle n'auraient pas autorisé qu'une habitation soit située près de celui-ci dans la "zone proximité immédiate" et au-dessous du niveau de l'eau. Ils prétendent qu'il appartient à l'industriel destinataire des rapports, études et mise en garde d'informer sur les risques liés au projet qu'il envisage dont la principale conséquence serait de rendre les lieux inhabitables.

Ils font de nouveau remarquer que tous les droits de la SMSP se sont trouvés éteints à compter du 31 décembre 2004, date d'expiration de la promesse.

Sur le préjudice, ils prétendent que la SMSP ne peut faire état d'aucun préjudice dans la mesure où elle n'a directement engagé aucune dépense liée à la convention et qu'elle a renoncé unilatéralement à la réalisation du projet et à la vente envisagée.

En réplique dans ses écritures des 11 avril 2007 et 22 juin 2007, la SMSP soutient que les époux X / Y étaient parfaitement informés et que leur argumentation est développée uniquement pour justifier leur volte face.

Elle fait valoir que les appelants ne rapportent pas la preuve de la réticence dolosive et qu'en tout état de cause une telle preuve est impossible puisqu'elle a toujours transmis tous les éléments qui avaient été portés à sa connaissance et a invité les époux X / Y pour les entretenir du projet

Elle considère qu'il ressort des courriers des époux X / Y, que ceux -ci ont agi dans un intérêt purement spéculatif et que les moyens invoqués sont des faux prétextes.

Enfin, elle affirme que les époux X / Y n'ont pas respecté la promesse unilatérale de vente en rétractant leur engagement de manière expresse et ferme le 22 mars 2004, soit près de 9 mois avant le terme du délai qui leur a été accordé pour lever l'option.

## MOTIFS DE LA DÉCISION

### 1 - Sur la nullité du contrat

Aux termes de l'article 1116 du Code Civil, le dol qui ne se présume pas, est une cause de nullité du contrat lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que sans ces manœuvres l'autre partie n'aurait pas contracté.

La promesse unilatérale de vente stipule en préambule que “ le projet “KONIAMBO” qui constitue un enjeu majeur pour le développement de la province NORD, prévoit la construction d’un barrage avec retenue d’eau sur le site de la OUENDE ; que la SMSP a approché les époux X / Y pour qu’une partie de leur terrain concernée par cette réalisation lui soit cédée ; que la SMSP s’est attachée à présenter et à expliquer le plus précisément possible son projet de même qu’elle a eu le souci d’être à l’écoute des contraintes exprimées par les promettants”.

Dès lors, les époux X / Y étaient suffisamment informés par la SMSP qu’un barrage devait être construit sur le site et qu’ainsi leur propriété pouvait encourir des risques. Il leur suffisait de se renseigner d’autant qu’ils disposaient du temps nécessaire, les pourparlers ayant débuté le 5 février 2003 pour se finaliser par la promesse les 22 et 23 mai 2003.

De plus, aux termes des correspondances en date du 25 février 2004 et du 31 mars 2004 (postérieurement à la lettre de rétraction du 29 mars 2004) émanant de leur conseil, les époux X / Y invoquaient principalement une prise en compte du risque pour solliciter une majoration du prix et affirmer ainsi à nouveau leur intention de vendre.

Il en résulte que la cause de la rétractation était d’entamer de nouveaux pourparlers et d’obtenir un meilleur prix.

En conséquence, faute de démontrer la réticence dolosive de la SMSP, les époux X / Y doivent être déboutés de leur demande en nullité.

Le jugement sera donc confirmé sur ce chef demande.

2 - Sur l’absence de la levée d’option par la SMSP et la demande en remboursement des époux X / Y de l’indemnité d’immobilisation

Il ressort des termes de leur correspondance en date du 29 mars 2004 que les époux X / Y se sont rétractés de leur promesse et ont remboursé de leur propre chef l’indemnité d’immobilisation d’un montant de 2.000.000 FCFP.

En l’état de la rétractation explicite et sans équivoque un mois après leur correspondance du 25 février 2004 et antérieure à la date à laquelle devait intervenir la levée d’option, toute rencontre des volontés réciproques de vendre ou d’acquérir était donc exclue.

Dès lors, les époux X / Y ne peuvent soutenir que la SMSP avait accepté le principe de nouvelles négociations sur le fondement de cette promesse ou que l’absence de la levée d’option résultait des modifications des projets de la SMSP, ce qu’ils ne démontrent pas au demeurant.

Dans ces conditions, la SMSP ne pouvait pas procéder à la levée d’option et la demande en remboursement de la somme de 2.000.000 FCFP sollicitée par les époux X / Y au titre de l’indemnité d’immobilisation doit être rejetée.

3 - Sur la demande de dommages et intérêts

L’analyse des correspondances des époux X / Y démontre qu’ils ont procédé à la rétraction de la promesse de vente aux fins de pouvoir engager de nouveaux pourparlers avec la

SMSP et obtenir une majoration de prix. Ils n'ont ainsi pas exécuté le contrat de bonne foi et ont contrevenu aux dispositions de l'article 1134 du Code Civil.

Il convient dès lors de constater que les promettants se sont soustraits fautivement à une obligation de faire dont l'inexécution se résout en dommages et intérêts en application de l'article 1142 du Code Civil.

Il n'est pas contesté que la SMSP avec son partenaire avait engagé une étude de faisabilité tout à fait justifiée compte tenu de l'ampleur du projet entre 1998 -2004 et non uniquement en 1998 comme le prétendent les appelants. L'état produit aux débats démontre que les frais se sont élevés à la somme de 7.222.482 FCFP et qu'une partie a été engagée postérieurement à la promesse de vente.

Au regard de l'ensemble des ces éléments, le préjudice de la SMSP peut être évalué à la somme de 2.000.000 FCFP.

Dès lors le jugement doit être infirmé sur le montant de l'indemnité accordé.

#### 4 - Sur les frais irrépétibles

L'équité commande d'allouer à la SMSP la somme de 150.000 FCFP, celle accordée au titre de ces frais exposés en première instance étant par ailleurs confirmée.

#### PAR CES MOTIFS

La Cour, statuant par arrêt contradictoire déposé au greffe ;

Déclare l'appel recevable ;

Confirme le jugement déféré en toutes ses dispositions à l'exception du montant de l'indemnité due à titre de dommages et intérêts ;

statuant à nouveau,

Condamne monsieur X et madame Y à payer à la SA SOCIETE MINIERE DU PACIFIQUE, prise en la personne de son représentant légal, la somme de deux millions (2.000.000) FCFP à titre de dommages et intérêts ;

Et, y ajoutant,

Dit que SA SOCIETE MINIERE DU PACIFIQUE ne pouvait pas procéder à la levée d'option ;

en conséquence, Déboute monsieur X et madame Y de leur demande en remboursement de la somme de 2.000.000 FCFP au titre de l'indemnité d'immobilisation ;

Condamne monsieur X et madame Y à payer à la SA SOCIETE MINIERE DU PACIFIQUE, prise en la personne de son représentant légal, la somme de cent cinquante mille (150.000) FCFP au titre des frais irrépétibles d'appel.

Condamne monsieur X et madame Y aux dépens dont distraction au profit de la SELARL d'avocats JURISCAL, sur ses affirmations.

Et signé par Jean-Michel STOLTZ, Conseiller, en remplacement de Gérard FEY, Président, empêché, et par Mickaela NIUMELE, Greffier présent lors de la remise du dossier avec l'arrêt au greffe.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT