

COUR D'APPEL DE NOUMÉA

RG : 07/004

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Michelle FONTAINE, Présidente de Chambre

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Jean-Louis THIOLET, Président de Chambre
Marie-Florence BRENGARD, Conseiller

Mickaela NIUMELE Greffier

ARRÊT du 13 décembre 2007

Décision attaquée rendue le : 15 Décembre 2006

Juridiction : Tribunal mixte de Commerce de NOUMEA

Date de la saisine : 17 Janvier 2007

Ordonnance de fixation : 18 octobre 2007

PARTIES EN CAUSE DEVANT LA COUR

APPELANTE

S.C.I. DE OUA TOYA,

prise en la personne de ses représentants légaux 7 rue Charles Carré - 98800 NOUMEA

représentée par Me Valérie ROBERTSON, avocat

INTIMÉE

S.A.R.L. ELEVAGES DIAMANT,

prise en la personne de ses représentants légaux Vallée de Poquereux - 98880 LA FOA

représentée par la SELARL JURISCAL, avocats

Débats : le 15 novembre 2007 en audience publique où Marie-Florence BRENGARD, Conseiller, a présenté son rapport,

A l'issue des débats, la Présidente a déclaré que l'affaire était mise en délibéré et que le dossier avec l'arrêt serait remis au greffe le 13 décembre 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 Michelle FONTAINE, Présidente, et par Mickaela NIUMELE, Greffier, présent lors de la remise au greffe.

PROCÉDURE DE PREMIÈRE INSTANCE

Suivant ordonnance rendue le 15 décembre 2006 à laquelle il sera renvoyé pour l'exposé des faits, de la procédure et des prétentions des parties, le juge de la mise en état a condamné la SCI DE OUA TOYA à payer à la SARL ELEVAGES DIAMANTS une indemnité provisionnelle de 1.200.000 FCFP.

La signification de ladite ordonnance ne figure pas au dossier.

PROCÉDURE D'APPEL

Le 17 janvier 2007 la SCI DE OUA TOYA a régulièrement relevé appel en sollicitant de la Cour statuant après réformation de la décision déferée, le rejet de la demande de provision présentée par la SARL ELEVAGES DIAMANTS et la condamnation de celle-ci à lui payer une indemnité de procédure de 255.000 FCFP.

Elle fait valoir que :

- l'expert a fixé le montant des indemnités "éventuellement" dues par le bailleur,
- la SARL ELEVAGES DIAMANTS a récupéré intégralement les écrevisses de sorte que la somme de 596.160 FCFP prise en compte par l'expert au titre de l'article 12 du bail n'a plus de cause,
- elle n'est pas davantage redevable de l'indemnisation calculée sur la base de l'article 11 du bail à hauteur de 2.193.577 FCFP car d'une part, les aménagements décrits par l'expert ont certainement été réalisés grâce à des subventions publiques, d'autre part, les 4 bassins en fonctionnement n'ont généré qu'un chiffre d'affaire dérisoire de 270.000 FCFP et enfin, il n'a pas été justifié du montant des investissements exposés par la locataire.

Le 28 mars 2007 la SARL ELEVAGES DIAMANTS a demandé à la Cour :

- en principal, statuant après infirmation partielle des dispositions limitant le quantum de la provision à 1.200.000 FCFP, de condamner la SCI DE OUA TOYA à payer une somme de 2.789.737 FCFP à ce titre,
- subsidiairement, confirmer en l'état l'ordonnance querellée,
- en toute hypothèse, condamner la SCI DE OUA TOYA au paiement d'une indemnité de procédure de 300.000 FCFP.

Elle conclut à l'homologation du rapport d'expertise sur le montant de l'indemnité due par le bailleur.

En réplique aux arguments soulevés par l'appelante, elle indique que l'indemnisation fixée par l'expert lui est due car :

- elle a été contrainte de reprendre les écrevisses mais dans des conditions qui lui ont fait perdre 50 % du cheptel,

- elle a financé les travaux décrits par l'expert sur ses fonds propres et non à l'aide de subventions et si les bassins ont été rebouchés, c'est à la demande expresse du bailleur,

- la SCI DE OUA TOYA n'a contesté la valeur des documents étudiés par l'expert qu'après le dépôt de son rapport,

- elle n'a pas fait preuve d'amateurisme mais a débuté dans une production alors peu développée en Calédonie.

Par conclusions des 30 mai et 11 septembre 2007 la SCI DE OUA TOYA a demandé que lui soit alloué le bénéfice de ses précédents moyens et prétentions.

Le 6 août 2007 la SARL ELEVAGES DIAMANTS a produit de nouvelles pièces.

Le 18 octobre 2007 il a été rendu une ordonnance de fixation de l'affaire à l'audience du 15 novembre 2007.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Le premier juge a rappelé les dispositions contractuelles qui permettaient d'envisager l'indemnisation du preneur, la SARL ELEVAGES DIAMANTS, par la SCI DE OUA TOYA après la résiliation du bail les liant.

Il n'est pas produit la moindre pièce nouvelle en appel et même depuis l'arrêt rendu le 12 juin 2006 ayant réglé le litige existant entre les parties, les éléments du dossier sont inchangés.

Si le juge de la mise en état a fondé sa décision sur les constatations de l'expert M. A relativement aux bassins construits par le preneur sur le fonds, il a tenu compte de la plus-value réelle résultant de ces aménagements et surtout de la plus-value non sérieusement contestable en statuant ainsi dans les limites de sa compétence juridictionnelle.

Or, la SCI DE OUA TOYA déclare que les bassins ont " très probablement " été creusés grâce à des subventions mais sans offrir un seul élément matériel pouvant étayer ses allégations.

Elle argumente également à propos du faible chiffre d'affaire généré par lesdits bassins : cependant, l'expert a constaté que l'activité des bassins est réelle mais non optimisée du fait de l'incertitude concernant la reconduction du bail.

A ce stade de la procédure, il est indifférent de relever que le preneur s'est abstenu de produire le justificatif de l'investissement effectué, puisque seul le principe d'une obligation non contestable est à retenir par le juge de la mise en état et que sur ce point, il n'existe pas de difficulté.

Les moyens soulevés par l'appelante ne sont donc pas pertinents.

La SARL ELEVAGES DIAMANTS conteste le quantum de la provision sur la seule base des conclusions de l'expert judiciaire qui a pourtant clairement indiqué que le montant de l'indemnisation proposée, était indicatif et dépendrait des éléments produits devant le juge du fond.

Dans ces conditions il convient de confirmer l'ordonnance déferée en toutes ses dispositions.

Il sera alloué à la SARL ELEVAGES DIAMANTS une indemnité de procédure de 100.000 FCFP que la SCI DE OUA TOYA devra lui verser en vertu de l'article 700 du Code de Procédure Civile de la Nouvelle-Calédonie.

L'appelante sera condamnée aux dépens.

PAR CES MOTIFS

La Cour, statuant par arrêt contradictoire déposé au greffe ;

Déclare l'appel recevable en la forme ;

Confirme en toutes ses dispositions l'ordonnance déferée ;

Rejette le surplus des demandes ;

Condamne la SCI DE OUA TOYA à payer à la SARL ELEVAGES DIAMANTS une indemnité de procédure de cent mille (100.000) FCFP ;

La condamne aux dépens dont distraction au profit de la SELARL d'avocats JURISCAL.

Et signé par Michelle FONTAINE, Présidente, et par Mickaela NIUMELE, Greffier présent lors de la remise du dossier avec l'arrêt au greffe.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT