

COUR D'APPEL DE NOUMÉA

RG : 06/141

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Jean-Michel STOLTZ, Conseiller

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Christian MESIERE, Conseiller

Roland POTE, Conseiller

Michaëla NIUMELE Greffier

ARRÊT du 27 septembre 2007

Décision attaquée rendue le : 09 Janvier 2006

Juridiction : Tribunal de première instance de NOUMEA

Date de la saisine : 21 Mars 2006

Ordonnance de clôture : 28 juin 2007

PARTIES EN CAUSE DEVANT LA COUR

APPELANTS

1 - M. X

2 - M. Y, demeurant ensemble ... - 98800 NOUMEA

représentés par Me Servane GARRIDO-LUCAS, avocat

INTIMÉE

Mme Z, née le ... à NOUMEA (98800) demeurant ... - 98845 NOUMEA CEDEX

représentée par Me Denis MILLIARD, avocat

Débats : le 16 août 2007 en audience publique où Jean-Michel STOLTZ, 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 27 septembre 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 Jean-Michel STOLTZ, Président, et par Michaëla NIUMELE, Greffier, présent lors de la remise au greffe.

PROCÉDURE DE PREMIÈRE INSTANCE

Par jugement du 9 janvier 2006 auquel il est référé pour le rappel de la procédure ainsi que l'exposé des faits, moyens et demandes, le tribunal de première instance de Nouméa a :

- rejeté l'exception de prescription soulevée,
- prononcé la résolution du bail du 29 mars 2000 liant les parties à la date du 31 janvier 2006,
- ordonné que messieurs X et Y (ci-après les consorts X/ Y) quittent et rendent les lieux dans les deux mois de la signification,
- dit n'y avoir lieu à astreinte,
- condamné les consorts X/ Y à payer à madame Z une indemnité d'occupation de 150.000 FCFP par mois à compter du 1er février 2006 et jusqu'à complet délaissement des lieux ainsi que la somme 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 requête déposée au greffe le 21 mars 2006, les consorts X/ Y ont interjeté appel de cette décision signifiée le 21 février 2006.

Par mémoire ampliatif déposé le 21 juin 2007, ils soutiennent l'argumentation suivante.

In limine litis, ils observent que le point de départ de la revendication se situe bien le 11 juin 1999 et que par application de l'article 2277 du Code Civil et de la prescription quinquennale y édictée, la revendication ne pouvait porter que sur le principe de 10 mois de loyers et ceux échus depuis le dépôt de la requête ce qui justifie l'infirmer.

Ils reprennent ensuite leur inscription en faux contre la lettre du 3 octobre 2002 et demandent à la Cour d'apprécier et à défaut, de prononcer le sursis à statuer.

A titre principal, ils reprochent au tribunal la dénaturation de l'accord des parties.

Ils soutiennent, s'agissant de l'accord des parties :

- que c'est bien en prenant en considération l'ensemble des travaux réalisés sur la villa No 4 et la valorisation des multiples services rendus à l'intimée que les parties ont signé ce bail,
- que Madame Z savait pertinemment que les exposants n'avaient pas réalisé la rénovation totale de la villa No 6 quand elle a signé le bail,
- que de plus, en écrivant que cette rénovation avait été faite, elle avait accepté que cela ne devienne pas une condition à charge des appelants.

Ils estiment que cette clause n'a qu'un seul sens et ne se prête à aucune interprétation pas plus qu'elle ne laisse pas de place au doute.

Ils en veulent pour preuve le recours à un faux et les travaux sur la villa No 6 que Madame Z a financés sans sourciller.

A titre subsidiaire, ils font valoir qu'ils ont été de totale bonne foi et qu'ils justifient du fondement de l'accord de mars 2000.

Sur le seul coût des travaux effectués sur la villa n°4, ils maintiennent qu'il convient, outre le montant des matériaux justifiés pour 3.601.116 FCFP, de prendre en compte la mise en œuvre effectuée telle qu'évaluée à 1.645.471 FCFP.

Ils relèvent que la revendication des 10 mois de loyers par Madame Z était déjà largement couverte et la rendait redevable à l'égard des appelants de la somme de 840 000 F CFP à valoir sur les loyers échus et à échoir, depuis mars 2005, conformément à l'accord de mars 2000.

Sur la réalité des accords des parties, ils maintiennent que c'est en tenant compte des travaux effectués sur la villa n°4 et de l'aide apportée à Madame Z pour la rentabilisation de ses actifs que les parties ont conclu le bail du 29 mars 2000.

Ils décrivent ainsi cette aide :

- aide à la vente du terrain bâti de la villa N° 9,
- recherche d'une solution pour valoriser les villas N° 1-3 et 8,
- aide à la vente de la propriété de Naïa,
- total des avantages financiers procurés à Madame Z par le déménagement de la villa N° 4 à la villa N°6 estimés à 29 290 669 FCFP.

S'agissant de leur indemnisation, les appelants réclament tout d'abord les charges mensuelles indues qu'ils ont dues acquitter, soit 275 000 F CFP puisque c'est fin 2003 que Madame Z a décidé de ne plus utiliser son studio.

Ils estiment ensuite la procédure abusive, font valoir que cette situation leur a créé un préjudice financier et moral important et réclament :

- au titre de la clause du bail 47 mois de loyers soit 3.440.000 FCFP,
- au titre du préjudice moral la somme de 1.000.000 FCFP.

Les consorts X/ Y sollicitent en conséquence de la cour :

In limine litis,

- de juger qu'il y a lieu à prescription extinctive de l'action de la requérante de juin 1999 à mars 2004,

- de prendre acte de l'inscription en faux et si nécessaire de prononcer le sursis à statuer,
- Au fond,
- de réformer en toutes ses dispositions le jugement entrepris,
- de juger que le contrat de bail du 27 mars 2000 en des termes clairs et précis ne fait aucune obligation aux preneurs d'effectuer quelques travaux que ce soit,
- de juger qu'en engageant une procédure judiciaire afin de dénaturer le contrat précité, Madame Z a violé l'accord des parties,
- de juger que ce comportement a causé un important préjudice moral et financier aux appelants et de condamner en conséquence l'intimée à leur régler :
 - + au titre du préjudice moral, la somme de 1.000.000 FCFP,
 - + au titre du préjudice financier 3.440.000 FCFP,
 - + au titre des charges mensuelles 275 000 F CFP,
- de juger que les sommes dues produiront intérêts au taux légal avec anatocisme à compter du dépôt de la requête introductive d'instance,
- de condamner l'intimée, au visa de l'article 700 du Code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie, à leur régler 150 000 F CFP,
- de condamner Madame Z aux entiers dépens.

Par conclusions déposées le 13 septembre 2006, Madame Z réplique que les écritures des appelants ne sont qu'une somme de contrevérités et qu'elle reprend son argumentation de première instance.

Elle rappelle :

- que le bail du 29 mars 2000 rédigé de la plume des preneurs disposait que le loyer était maintenu à la somme dérisoire de 80.000 francs par mois en contrepartie de quoi les preneurs s'engageaient à effectuer pour 9.600.000 FCFP de travaux dans les deux villas sur une durée de 10 ans,
- que cela signifie, pour la seule villa n° 6, pour 6.000.000 FCFP de travaux dont il n'a jamais été justifié.

Elle rappelle que ce n'est que devant le tribunal que les appelants ont produit un décompte faisant état de 5.246.587 FCFP de travaux pour la villa n° 4 et non plus de 3.601.116 FCFP.

Elle conteste formellement ce décompte tout comme elle conteste que les preneurs aient fait pour 2.290.689 FCFP de travaux dans la villa n° 6.

Elle estime que le tribunal a été extrêmement généreux en accordant crédit aux décomptes produits par les locataires.

Elle produit deux documents à savoir une description de l'expert A datée du 25 mai 2006, critique quant à l'état extérieur de la villa, et un procès-verbal de constat d'huissier, documents qui sont révélateurs, selon elle, du manquement aux obligations contractuelles.

Concernant la villa n° 4, Madame Z maintient que les locataires n'ont justifié auprès d'elle que de 3.602.000 FCFP de travaux et que le décompte de 5.246.587 FCFP est purement de circonstance.

Elle maintient que la commune intention des parties était très claire, qu'elle est exprimée dans la convention du 29 mars 2000.

Elle estime l'argument consistant à inclure une plus value éventuelle dans la valeur des villas 4 et 6 tout aussi inopérant qu'irrecevable.

Elle maintient :

- que, de convention expresse, le loyer était payable par compensation de travaux faits aux frais des preneurs pour une valeur de 9.600.000 francs,

- que ceux-ci ont justifié de 3.601.116 FCFP de travaux,

- qu'ils ont occupé les villas pendant 74 mois ce qui aurait dû coûter aux locataires 5.920.000 FCFP soit un solde favorable en sa faveur de 2.318.884 FCFP ce qui revient à une occupation gratuite des lieux pendant 29 mois.

Madame Z estime qu'elle était donc fondée devant le tribunal à solliciter la condamnation de ses locataires à lui payer cette somme arrondie par elle à deux millions de francs, observe que le premier juge a omis de statuer ce qui aurait justifié un appel de sa part mais que, privilégiant le départ des locataires elle ne demande que la confirmation.

Elle demande à la Cour de débouter les appelants de leurs prétentions en considérant que l'appel est abusif et justifie paiement d'une indemnité non inférieure à 1.5 millions de FCFP.

Sur la prescription, elle considère le débat assez théorique dans la mesure où le tribunal n'a pas évoqué sa demande en paiement de loyers et qu'elle n'a pas interjeté appel.

Elle demande la somme de 200.000 FCFP en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie outre la condamnation aux entiers dépens.

Par conclusions déposées le 1er décembre 2006, les consorts X/ Y font observer :

- que Madame Z ne répond pas à son moyen sur la prescription,

- qu'elle n'est pas fondée à s'en rapporter à ses écritures de première instance,

- que les constatations de l'expert et de l'huissier ne seraient réellement pertinentes que si lors de la signature du bail un état des lieux avait été réalisé,

- que les écritures de Madame Z constituent un aveu judiciaire en ce qu'elle reconnaît la vérité de l'accord des parties à savoir que, de convention expresse, le loyer étant payable par compensation avec non plus des travaux à faire, mais avec la prise en compte de la valorisation d'une partie des avantages financiers, non contestés.

Par conclusions déposées le 29 janvier 2007, les consorts X/ Y ont déposé une demande de donner acte de ce qu'ils s'inscrivaient en faux contre la lettre de Madame Z datée du 3 octobre 2002 produite en annexe de la requête introductive d'instance et sollicitent l'examen de l'écrit litigieux conformément aux dispositions du Code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie.

Par conclusions déposées le 4 avril 2007, Madame Z fait valoir :

- qu'une seule lettre signée de sa main a été reçue par les appelants et que la seconde lettre, non signée, a été envoyée par erreur.

- qu'elle retire volontairement cette pièce de la procédure.

Par conclusions déposées le 16 mai 2007, les consorts X/ Y maintiennent leur demande d'incident et sollicitent qu'il soit statué sur l'inscription de faux.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur l'inscription de faux :

Attendu que Mme Z a indiqué retirer de la procédure la pièce arguée de faux par les appelants ;

Qu'il y a lieu de lui en donner acte conformément à l'article 301 du Code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie ;

Que la cour observe, en tout état de cause, que la pièce contestée n'est pas signée, que les explications données sur un double envoi intempestif sont crédibles et que l'on peut se demander en quoi cette pièce serait un faux, le fait qu'une partie affirme un fait erroné dans un document ne faisant pas de ce document un faux ;

Sur la prescription :

Attendu que le contrat signé le 29 mars 2000 "annule et remplace celui relatif à la villa n° 4...en date du 16 juin 1999" ;

Qu'il en résulte que Mme Z qui a déposé sa requête introductive le 30 mars 2005 est fondée à réclamer la totalité des loyers depuis la signature du contrat ;

Que le fait que les sommes investies sous l'ancien contrat pour la rénovation de la villa N° 4 soient reprises en compte dans le second contrat n'a pas pour effet de modifier le point de départ de la prescription qui court de chaque mensualité impayée ;

Qu'au demeurant, ainsi que l'observe l'intimée, ce débat est sans intérêt particulier dès lors que le premier juge n'a pas statué sur sa demande au titre des loyers et qu'elle ne demande que la confirmation ;

Que la décision déferée qui a rejeté l'exception de prescription sera donc confirmée ;

Au fond :

Sur l'accord des parties :

Attendu que c'est sans dénaturer l'accord des parties que le premier juge a pu considérer que la contrepartie de l'occupation des lieux était la réalisation de travaux et que les locataires ne s'étaient pas acquittés de cette obligation dans les termes convenus ;

Que le bail signé le 29 mars 2000 stipule expressément "que les sommes investies par les preneurs dans les villas n° 4 et n° 6 correspondent à 120 mois d'avance sur le loyer de la villa n° 6" ;

Que la seule ambiguïté tient à l'emploi des termes "ayant réalisé la rénovation totale des villas n°4 et n°6" ce dont les appelants déduisent que la réalisation des 9.600.000 FCFP (soit 120 mois de loyer serait un fait acquis, que la signature du bail vaudrait donc quitus et reconnaissance du paiement de cette somme, et que la contrepartie réelle serait dans la valorisation des actifs de Mme Z;

Mais attendu que la cour considère qu'une telle interprétation se heurte aux termes du contrat et n'est soutenue par aucun élément objectif ;

Que la phrase litigieuse qui est partiellement exacte pour la villa n° 4 doit être considérée comme une anticipation de ce qui va se dérouler ;

Que cette analyse est confirmée :

- par les termes similaires du premier contrat du 16 juin 1999 ainsi rédigé "les preneurs ayant pris en charge la rénovation totale de la villa pour un montant total de 3.200.000 FCFP", rénovation correspondant nécessairement à des travaux à venir, les appelants rappelant dans leur chronologie des faits pour le mois de juin 1999 (conclusions du 26 juin 2005) "Il est convenu, après visite de la villa n° 4, que les susnommés y feront divers travaux de rénovation évalués à 3.200.000 FCFP, ce tel que noté au bail" ;

- par les propres termes des conclusions des appelants (conclusions du 26 juin 2005 p. 4) relatives au mois de mars 2000 lors de la signature du second contrat, "la villa n° 6 ...nécessite divers travaux...il est convenu qu'ils seront pris en charge par Messieurs Y et X" ;

Que la position soutenue par les appelants est par ailleurs contredite par leur propre affirmation de la réalisation de 2.290.689 FCFP de travaux dans la villa n° 6 ;

Que la cour qui ne comprend pas pourquoi les prétendus avantages financiers apportés à Mme Z n'auraient pu faire l'objet d'une prise en compte expresse dans le contrat - la cause n'en étant pas illicite - n'admettra pas l'existence d'une compensation contractuelle à ce titre et retiendra donc que la location de la villa n° 6 se compensait d'une part avec les travaux déjà réalisés sur la villa n° 4, d'autre part avec la réalisation prévue de travaux sur la villa n° 6 ;

Qu'il convient donc de déterminer le montant des travaux réalisés pour vérifier le respect des obligations contractuelles ;

Sur le montant des travaux :

Attendu que les locataires savaient à la signature du bail qu'il leur appartiendrait d'établir la réalité des travaux se compensant avec les loyers ; que seuls seront donc pris en considération les factures dont l'imputation aux travaux des villas n° 4 ou 6 est incontestable ;

Que la cour constate que les demandeurs se sont contentés de verser des séries de factures et devis, non numérotés, et non explicitées ;

Que les factures qui ne portent que le nom de Mme Z ou sans précision de lieu de chantier, contestées par la bailleuse et dont la réalisation ne résulte d'aucun constat ou d'aucune expertise ne seront pas prises en compte ;

S'agissant de la villa n° 4 :

Attendu tout d'abord que le bail ne prévoit que la prise en compte "des sommes investies" et non la rétribution de la propre main d'œuvre des locataires ;

Qu'on s'interrogerait d'ailleurs sur l'intérêt de la propriétaire de laisser ceux qui ne seraient en définitive que des artisans, occuper les lieux sans rien payer ;

Attendu que le bail initial prévoyait 3.200.000 FCFP de travaux et que Mme Z admet, sur factures, un montant total de 3.601.116 FCFP ;

Qu'à défaut de démonstration de la réalité de travaux supplémentaires, seule cette somme sera retenue ;

S'agissant de la villa n° 6 : (justificatif n° 15)

Attendu que la main d'œuvre ne saurait être prise en compte ainsi qu'observé ci-avant ce qui exclut la prise en compte des "travaux personnels" ;

Qu'aucune clause contractuelle ne prévoit le nettoyage et l'entretien du lotissement pour 720.000 FCFP ;

Que les devis ou factures pro forma dont la preuve du paiement n'est pas rapportée seront écartés de même que les factures au nom de M X ou Y sans autre précision de localisation des travaux ;

Que les factures se rapportant à des dépenses du ressort des locataires (entretien piscine ou entretien de la maison) seront écartées ;

Que la cour ne retiendra que les factures suivantes :

- factures relatives à la réfection de la piscine qui sont du ressort du bailleur 95.000 FCFP + 102.000 FCFP soit 197.000 FCFP,

- facture G réfection de portes 210.000 FCFP,

- facture lave-main et pose 13.712 FCFP + 7.592 FCFP soit 21.304 FCFP,

- facture de gravillons livrés sur place 17.500 FCFP

soit un total de 445.804 FCFP ;

Attendu que le total des travaux qui sera retenu pour les deux villas s'établit à 3.601.116 FCFP + 445.804 FCFP = 4.046.920 FCFP ;

Sur la résiliation du bail :

Attendu qu'il résulte du dossier d'une part que les locataires n'ont réalisé de travaux que pour une équivalence de l'ordre de 4 ans et deux mois de loyers (étant observé que, dans la réalité, ils ont occupé les lieux à compter du 16 juin 1999), d'autre part qu'ils n'entendaient pas réaliser d'autres travaux puisqu'ils soutiennent que la contrepartie des loyers jusqu'en 2010 était déjà couverte par la valorisation des actifs de la bailleuse ;

Que la sommation interpellatrice du 31 décembre 2004 sommant les locataires de justifier des travaux dans la villa, constituait en tant que de besoin une mise en demeure d'avoir à respecter les obligations contractuelles à laquelle il n'a pas été donné suite ;

Qu'il y a donc lieu de considérer que les consorts X/ Y n'ont pas respecté les obligations contractuelles mises à leur charge et que la résiliation du bail doit être confirmée ;

Qu'il en découle que le jugement déféré sera confirmé en ce qu'il a débouté les consorts X/ Y de leur demande de dommages-intérêts au titre d'un préjudice moral et qu'ils seront déboutés de leur demande de préjudice financier formé en stade d'appel ;

Sur la demande au titre du remboursement des charges indues :

Attendu qu'il résulte des termes du bail que les locataires devaient régler une provision mensuelle de 5.000 FCFP ;

Qu'aucun élément du dossier n'établit l'existence d'un accord amiable lié à l'occupation de son studio par la bailleuse selon lequel c'est elle qui devait assumer cette charge en contrepartie ;

Que ce point est dénié par madame Z et que les locataires n'ont d'ailleurs émis aucune protestation lorsqu'ils ont réglé les charges en retard le 6 décembre 2004, le courrier de M. Y du 12 décembre 2004 à l'Agence Générale n'évoquant que les fuites d'eau de la piscine ;

Qu'ils ont eux-mêmes admis sur sommation qu'ils devaient la somme de 330.000 FCFP qu'ils ont réglée ;

Qu'en conséquence à défaut de preuve, les appelants seront déboutés de cette demande de remboursement sur lequel le tribunal n'avait pas statué ;

Sur la demande de dommages-intérêts pour appel abusif

Attendu que l'appel est un droit et que madame Z ne caractérise pas en quoi son exercice serait abusif ; qu'elle sera déboutée de cette demande ;

PAR CES MOTIFS

La Cour, statuant par arrêt contradictoire déposé au greffe ;

Donne acte à Mme Z de ce qu'elle retire de la procédure la pièce arguée de faux par les appelants ;

Confirme le jugement déféré en ce qu'il a écarté l'exception de prescription ;

Le confirme également en ce qu'il a jugé que messieurs X et Y n'avaient pas respecté leurs obligations contractuelles et a prononcé la résiliation du bail et fixé le montant de l'indemnité d'occupation ;

Y ajoutant :

Déboute messieurs X et Y de leurs demandes de remboursement des charges et de réparation de leur préjudice financier et moral ;

Déboute madame Z de sa demande de dommages-intérêts pour appel abusif ;

Condamne solidairement messieurs X et Y à payer à madame Z la somme de Deux cent mille (200.000) FCFP en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie ;

Les condamne en outre aux entiers dépens d'appel avec distraction au profit de Me MILLIARD, avocat.

Et signé par Jean-Michel STOLTZ, Président, et par Michaëla NIUMELE, Greffier présent lors de la remise du dossier avec l'arrêt au greffe.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT