

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

N° de RG: 13/00044

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

LA SCI PIVI

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Laurent X

M. Pierre GAUSSEN, Président de Chambre,
président,
M. Yves ROLLAND, Président de Chambre,
M. François BILLON, Conseiller,

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

Audience publique du jeudi 24 octobre 2013

ARRÊT :

- réputé 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,
- signé par M. Pierre GAUSSEN, président, et par Stephan GENTILIN, greffier, auquel la minute de la décision a été transmise par le magistrat signataire.

PROCÉDURE DE PREMIÈRE INSTANCE

Par contrat de bail daté du 15 octobre 2011, la Société Civile Immobilière PIVI a donné en location à Monsieur Laurent X... un appartement sis à Nouméa, Lot no3, ..., moyennant un loyer mensuel actuellement de 92. 000 francs Pacifique.

Par acte d'huissier en date du 28 novembre 2012, la Société Civile Immobilière PIVI, exposant que son locataire présentait plusieurs mois de loyers impayés, l'a fait assigner en référé, par-devant le président du tribunal de première instance de Nouméa, afin d'obtenir, avec constat de la résiliation du contrat de bail et l'expulsion, sous astreinte de 10. 000 francs par jour de retard, sa condamnation à lui payer la somme provisionnelle de 374. 305 francs Pacifique au titre des loyers et charges impayés au 20 septembre 2012, outre une indemnité de retard de 37. 430 francs Pacifique et une indemnité provisionnelle d'occupation des lieux de 184. 000 francs Pacifique par mois et la somme de 100. 000 francs pacifique au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

A l'audience, Monsieur Laurent X... a contesté le principe de la dette elle-même assurant avoir tout apuré et ne plus être redevable du moindre loyer de retard.

La SCI PIVI a confirmé l'apurement de la dette mais fait valoir que la clause résolutoire est acquise le paiement des loyers dûs ne s'étant pas effectué dans le délai de quinze jours suivant sa signification de la sommation interpellative avec énonciation de la clause résolutoire.

Par ordonnance rendue le 16 janvier 2013, le juge des référés a :

Au fond, renvoyé les parties à mieux se pouvoir et au provisoire,

Constaté que Monsieur Laurent X... a entièrement apuré sa dette locative due au 20 septembre 2012,

Débouté la Société Civile Immobilière PIVI de sa demande de constat de la résiliation du contrat de bail, liant les parties,

Condamné Monsieur Laurent X... à payer à la Société Civile Immobilière PIVI la somme de QUARANTE MILLE (40. 000) francs Pacifique au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Débouté la Société Immobilière de Nouvelle-Calédonie du surplus de ses demandes.

PROCEDURE D'APPEL

Par requête déposée le 1er mars 2013 au greffe de la cour, la SCI PIVI relevait appel de cette décision, et aux termes de son mémoire ampliatif d'appel du même jour demandait à la cour de :

- constater l'acquisition de la clause résolutoire,
- constater la résiliation du bail au 12 octobre 2012,
- condamner M. Laurent X... à payer à la SCI PIVI une indemnité de 37 430 F CFP au titre des pénalités de retard conventionnelles,
- le condamner à payer à la SCI PIVI une indemnité conventionnelle mensuelle à compter du mois de novembre 2012 inclus d'un montant mensuel de 184 000 F CFP jusqu'à parfaite libération des lieux occupés,
- ordonner à M. X... ainsi qu'à tous occupants de leur chef de libérer les lieux occupés sous astreinte de 10 000 F CFP par jour de retard jusqu'à parfaite libération des lieux occupés à compter de la signification de l'ordonnance à intervenir,
- ordonner en tant que de besoin le recours à la force publique,
- condamner M. X... à payer à la SCI PIVI la somme de 100 000 F CFP au titre de l'article 700 du code de procédure civile de Nouvelle Calédonie.

Au soutien de ce recours, elle fait valoir, pour l'essentiel :

- qu'il ne peut être contesté que M. X... ne s'est pas acquitté du paiement des loyers dans le délai du commandement, de sorte que la clause résolutoire est acquise de plein droit.

M. X... ne s'est pas fait représenter, alors qu'il est établi que la requête d'appel lui a été régulièrement signifiée et que le mémoire ampliatif lui a été notifié.

Le présent arrêt sera donc réputé contradictoire.

Par note en délibéré reçue le 11 octobre 2013, le conseil de la SCI PIVI nous a informé de ce que le locataire, M. X..., avait quitté les lieux le 4 avril 2013.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Attendu qu'il n'est pas contesté que M. X... ne s'est pas acquitté du paiement des loyers dans le délai du commandement ;

Que par l'effet de la clause résolutoire insérée dans le bail liant les parties et de la sommation interpellative avec énonciation de la clause résolutoire en date du 26 septembre 2012, rappelant la dite clause, le contrat de bail est résilié de plein droit ;

Que, dès lors, la décision entreprise doit être infirmée en ce qu'elle a débouté la SCI PIVI de sa demande de constat de la résiliation du contrat de bail ;

Attendu qu'il est établi que le locataire a définitivement quitté les lieux le 4 avril 2013 ;

Que l'indemnité conventionnelle mensuelle, égale au double du loyer, est manifestement excessive et doit être réduite en application de l'article 1152 du code civil ;

Que, dès lors, il y a lieu de condamner M. X... à payer à la SCI PIVI une indemnité d'occupation mensuelle à compter du mois de novembre 2012 inclus d'un montant mensuel de 92 000 F CFP jusqu'à la libération des lieux occupés ;

Que la demande de libération des lieux occupés, à compter de la signification de l'ordonnance à intervenir, est devenue sans objet, en raison du départ définitif du locataire ;

Qu'enfin, en application de l'article 1152 du code civil, l'obligation relative au paiement de la pénalité de retard doit être réduite à néant ;

Sur l'application de l'article 700 du code de procédure de Nouvelle Calédonie

Attendu qu'il convient de confirmer l'ordonnance de référé en ce qu'elle a alloué à la SCI PIVI une somme de 40 000 francs au titre des frais irrépétibles ;

Attendu qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité complémentaire de 60 000 F CFP au titre des frais irrépétibles d'appel ;

PAR CES MOTIFS

LA COUR,

Statuant par arrêt réputé contradictoire déposé au greffe ;

Dit l'appel recevable,

Confirme l'ordonnance de référé rendue le 16 janvier 2013, en ce qu'elle a condamné Monsieur Laurent X... à payer à la Société Civile Immobilière PIVI la somme de QUARANTE MILLE (40 000) francs Pacifique au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

La réforme pour le surplus et statuant à nouveau,

Constate l'acquisition de la clause résolutoire,

Constate la résiliation du bail au 12 octobre 2012,

Constate que le locataire, M. X..., a définitivement quitté les lieux le 4 avril 2013,

Condamne M. Laurent X... à payer à la SCI PIVI une indemnité d'occupation mensuelle à compter du mois de novembre 2012 inclus d'un montant mensuel de quatre-vingt-douze mille (92 000) F CFP jusqu'à la libération des lieux occupés,

Condamne M. X... à payer à la SCI PIVI la somme de soixante mille (60 000) F CFP au titre des frais irrépétibles d'appel.

Condamne M. X... aux entiers dépens, en ce compris les procès-verbaux de sommation interpellative, dont distraction au profit de la Selarl CALEXIS, avocat, sur ses affirmations de droit.