

# **COUR D'APPEL DE NOUMÉA**

**RG : 06/483**

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

Michelle FONTAINE, Présidente de Chambre

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Christian MESIERE, Conseiller

Marie-Florence BRENGARD, Conseiller

Mickaela NIUMELE, Greffier lors des débats

ARRÊT du 10 janvier 2008

Décision attaquée rendue le : 13 Février 2006

Juridiction : Tribunal de première instance de NOUMEA

Date de la saisine : 18 Septembre 2006

Ordonnance de clôture : 16 octobre 2007

**PARTIES EN CAUSE DEVANT LA COUR**

**APPELANTE**

SOCIETE OGI prise en la personne de son représentant légal Angle de la rue de la Somme et la Gare Routière 98800 NOUMEA

représentée par la SELARL TEHIO, avocats

**INTIMÉE**

SCI BEAUMONT prise en la personne de son gérant en exercice demeurant Rue ... 98800 NOUMEA

représentée par Me Xavier LOMBARDO, avocat

Débats : le 29 novembre 2007 en audience publique où Marie-Florence BRENGARD, 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 Michelle FONTAINE, Présidente, et par Mickaela NIUMELE, Greffier, présent lors de la remise au greffe.

#### PROCÉDURE DE PREMIÈRE INSTANCE

Suivant jugement rendu le 13 février 2006 auquel il convient de se référer pour l'exposé des faits, de la procédure et des prétentions des parties, le tribunal de première instance de NOUMEA a :

- reçu la SARL OGI en son opposition qu'il a déclaré partiellement fondée,
- condamné la SARL OGI à payer à la SCI BEAUMONT la somme de 6.877.290 FCFP,
- déclaré irrecevable pour le surplus la demande de la SCI BEAUMONT,
- suspendu les effets de la clause résolutoire visée par la mise en demeure délivrée le 9 juillet 2004 pendant un délai de 6 mois à compter de la signification dudit jugement,
- dit que la SARL OGI devra s'acquitter de sa dette avant l'expiration de ce délai,
- dit n'y avoir lieu à l'application de l'article 700 du Code de Procédure Civile et condamné la SARL OGI aux dépens.

Par jugement du 24 avril 2006 rendu entre les mêmes parties, le tribunal a :

- rejeté la demande de la SCI BEAUMONT en ce qu'elle tend dans le cadre d'une requête en omission de statuer, à obtenir la réformation des dispositions du jugement du 13 février 2006,
- reçu pour le surplus la requête en omission de statuer,
- dit que le jugement du 13 février 2006 sera complété comme suit :

“Dit que faute par la société OGI de s'acquitter de l'intégralité de sa dette dans le délai, la clause résolutoire sera acquise à la SCI BEAUMONT,

Dit que la société GOI devra alors quitter et rendre libres les lieux qu'elle occupe au centre commercial situé rue de la Somme et Gare Routière - Centre Ville à NOUMEA, dans le mois de sa défaillance, à défaut de quoi, elle sera expulsée à ses frais, risques et périls ainsi que tous occupants de son chef et ce par toutes voies et moyens de droit, même avec l'assistance de la force publique si besoin est,

Dit n'y avoir lieu à astreinte,

Fixe à la somme de 500.000 FCFP le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle qui sera due par la société OGI à la société BEAUMONT, à compter de la date d'acquisition de la clause résolutoire” ;

- dit que la décision sera mentionnée en marge de la minute du jugement du 13 février 2006 numéro 06.283 ainsi que sur les expéditions dudit jugement ;

- laissé les dépens de l'instance à la charge de l'Etat.

Les deux décisions ont été signifiées le 28 août 2006.

#### PROCÉDURE D'APPEL

Le 18 septembre 2006 la SARL OGI a régulièrement relevé appel.

En son mémoire ampliatif en date du 8 novembre 2006 l'appelante a demandé à la Cour, statuant après réformation des jugements critiqués, de :

- fixer que les arriérés de loyers s'élèvent à la somme de 2.131.570 FCFP
- l'autoriser à payer sa dette en 24 mensualités de 88.815 francs CFP chacune, en précisant qu'à défaut de versement d'une seule mensualité, la totalité de la somme restant due, sera exigible,
- dire qu'en cas de non-paiement, la SARL OGI devra quitter les lieux loués,
- fixer l'indemnité d'occupation mensuelle à la somme de 200.000 FCFP,
- condamner la SCI BEAUMONT à lui régler une indemnité de procédure de 126.000 FCFP.

Au soutien de ses prétentions, elle fait valoir que le bailleur ne l'a pas informée en temps utile de l'augmentation du loyer, qu'elle a donc continué à lui verser une somme de 196.825 FCFP et que du fait de l'annulation par le tribunal de la clause de révision de 7 % , le loyer est resté figé au montant dû en 1998 soit 257.727 FCFP de sorte qu'elle n'est redevable que de la différence entre ces deux montants

Le 23 janvier 2007 la SCI BEAUMONT a déposé des conclusions contenant appel incident aux fins d'entendre la Cour :

- réformer la décision du 13 février 2006 en ce qu'elle a fixé le point de départ de la prescription quinquennale au 30 novembre 2005 et a dit que la Délibération 094/2000 est applicable en l'espèce,

- en conséquence, constater la validité de la clause contractuelle d'indexation et condamner la SARL OGI à lui verser la somme de 25.519.338 FCFP au titre des arriérés dus de septembre 1999 à juillet 2004,

- subsidiairement, en cas d'application de ladite Délibération, dire que le loyer s'élève à 295.072 FCFP par module depuis septembre 2000 et condamner la SARL OGI à lui régler la somme de 3.226.229 FCFP pour la période de septembre 1999 à août 2000, et celle de 27.146.624 FCFP pour le surplus soit un montant global de 30.372.853 FCFP,

- sur la clause résolutoire, constater que ses effets sont acquis depuis le 10 août 2004, ordonner l'expulsion de l'occupante et fixer l'indemnité d'occupation dont elle est redevable à 500.000 FCFP mensuelle par module,

- en tout état de cause, débouter la SARL OGI de ses prétentions et la condamner au versement d'une indemnité de procédure de 300.000 FCFP au titre des frais irrépétibles.

La SCI BEAUMONT soutient les moyens suivants :

- l'indexation du loyer n'entre pas dans le champ d'application de la Délibération 94/2000,

- la prescription n'est pas acquise car la demande de condamnation en paiement des arriérés de loyers a été présentée le 30 septembre 2004,

- aucun délai de grâce ne peut être consenti à la locataire qui ne paie plus de loyer depuis le mois d'octobre 2003.

Les 3 avril et 31 août 2007, la SARL OGI a déposé de nouvelles écritures aux fins de réitérer ses précédentes conclusions en insistant sur l'applicabilité à l'espèce de la Délibération prohibant la clause d'indexation en cause.

Par conclusions du 4 juin 2007 la SCI BEAUMONT a maintenu que la Délibération 94/2000 n'ayant pas une nature législative, ne peut être appliquée de manière rétroactive aux contrats en cours.

L'ordonnance de clôture et de fixation de l'affaire a été rendue le 16 octobre 2007.

#### MOTIFS DE LA DÉCISION

- Sur l'applicabilité de la Délibération n°094 du 8 août 2000 publiée au JONC du 5 septembre 2000,

La Délibération n°094 relative à la révision des loyers des baux d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal qui renvoie au décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 en ce qui concerne le renouvellement des baux à usage commercial, dispose de manière explicite dans l'article 27 que ses dispositions sont applicables aux contrats conclus ou renouvelés avant le 16 mars 1999.

Les délibérations du Congrès de NOUVELLE-CALEDONIE ont une valeur réglementaire et peuvent être contestées devant le tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie.

Mais en l'absence d'annulation par la juridiction compétente, les délibérations sont exécutoires de plein droit dès qu'il a été procédé à leur publication au Journal officiel de la Nouvelle-Calédonie (JONC) par le Président du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie et à leur transmission au Haut-commissaire de la République.

Il est manifeste qu'une clause d'indexation du loyer concerne les modalités de révision contractuelle de son montant et tombe ainsi dans le champ d'application de la Délibération susvisée.

La convention en litige conclue devant notaire le 5 janvier 1990 pour une durée de 3, 6 ou 9 années ayant commencé à courir le 1er décembre 1989, s'est poursuivie par tacite reconduction et entre ainsi dans les baux visés par l'article 27 précité.

C'est donc à bon droit que le tribunal a appliqué à l'espèce la Délibération du 8 août 2000.

Il n'est justifié en appel d'aucun moyen nouveau pertinent et sérieux permettant de déclarer régulière la clause d'indexation du loyer de 7 % l'an mentionnée au bail conclu avant le 16 mars 1999 que le premier juge a annulé pour non-conformité aux dispositions d'ordre public des articles 13 et 26 de la Délibération précitée prohibant une telle condition de réactualisation des mensualités locatives n'ayant pas de une relation directe avec l'objet du statut ou de la convention ou avec l'activité de l'une des parties.

Le jugement sera donc confirmé sur l'annulation de la clause à compter du mois de septembre 2000, date d'entrée en vigueur de la Délibération 094.

Il est acquis que par l'effet de la dernière indexation utile du 1er décembre 1999, au mois de septembre 2000, le loyer s'élevait à 295.073 FCFP pour chacun des deux modules loués tandis que la locataire ne versait que 196.825 FCFP par local.

Il ressort cependant des pièces du dossier que la SCI BEAUMONT a formulé sa demande en paiement des rappels locatifs depuis 1999 par conclusions déposées le 20 septembre 2004 :

Dès lors, ses prétentions doivent être examinées à compter du mois de septembre 2000 sans qu'interfère une quelconque prescription depuis cette date.

Il apparaît ainsi que la SARL OGI demeure redevable au titre des arriérés de loyers pour un module, de la somme de 3.730.650 FCFP décomposée comme suit : 295.073 -196.825 x 38 mois (1/09/2000 au 31/10/2003), soit au total pour les deux locaux : 7.461.300 FCFP.

La demande de délai de grâce sera rejetée faute de production du moindre élément pour l'étayer.

La dette locative n'est pas contestée ni contestable en son principe de sorte que la mise en demeure de payer visant la clause résolutoire contractuelle était causée et qu'il convient d'infirmar le jugement du 13 février 2006 ayant suspendu pendant 6 mois les effets de la clause résolutoire qui étaient acquis au bailleur dès le 10 août 2004.

Dès lors c'est à bon droit qu'en exécution des dispositions contractuelles, le tribunal a, par le jugement rectificatif du 24 avril 2006, prononcé la résiliation du bail et ordonné l'expulsion de la SARL OGI occupante privée de titre.

Au regard des éléments de la cause, il convient, statuant après réformation du jugement du 24 avril 2006 sur ce point, de condamner la SARL OGI à verser une indemnité d'occupation de 300.000 FCFP pour chacun des deux modules, soit 600.000 FCFP par mois à compter d'août 2004 et jusqu'à libération effective des lieux objet du bail rompu.

Les demandes au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile de la Nouvelle-Calédonie seront rejetées.

La SARL OGI conservera la charge des dépens d'appel.

Les demandes présentées sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile de la Nouvelle-Calédonie seront rejetées.

La SARL OGI sera condamnée aux dépens.

PAR CES MOTIFS

La Cour, statuant par arrêt contradictoire déposé au greffe ;

Déclare les appels recevables en la forme ;

Infirmes les jugements déférés sur le montant des rappels de loyers dus par la SARL OGI et de l'indemnité d'occupation ainsi que sur la suspension des effets de la clause résolutoire ;

Statuant à nouveau de ces chefs ;

Condamne la SARL OGI, prise en la personne de son représentant légal, à payer la SCI BEAUMONT, prise en la personne de son représentant légal, la somme de sept millions quatre cent soixante et un mille trois cent (7.461.300) FCFP ;

Fixe à la somme de six cent mille (600.000) FCFP le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle due par la SARL OGI depuis le mois d'août 2004 et jusqu'à libération effective des lieux, objet du bail rompu ;

Dit que les effets de la clause résolutoire sont acquis aux bailleurs depuis le 10 août 2004 ;

Confirme l'ensemble des autres dispositions des décisions entreprises,

Rejette le surplus des prétentions plus amples ou contraires, notamment les demandes au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile de la Nouvelle-Calédonie ;

Condamne la SARL OGI aux dépens avec distraction au profit de Maître Xavier LOMBARDO, avocat.

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