

# **COUR D'APPEL DE NOUMÉA**

**RG : 06/511**

**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

ARRET du 10 janvier 2008

Décision attaquée rendue le : 24 Avril 2006

Juridiction : Tribunal de première instance de NOUMEA

Date de la saisine : 03 Octobre 2006

Ordonnance de clôture : 16 octobre 2007

**PARTIES EN CAUSE DEVANT LA COUR**

**APPELANTE**

LA SCI BEAUMONT prise en la personne de son gérant en exercice 28, rue de la  
Somme - 98800 NOUMEA

représentée par Me Xavier LOMBARDO, avocat

**INTIMÉ**

M. X demeurant ... 98800 NOUMEA

représenté par la SELARL TEHIO, avocats

Débats : le 29 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 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 24 avril 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 :

- déclaré mal fondée l'opposition formée par la société LE DRAGON D'OR aux droits de laquelle se trouve monsieur X à la sommation de déguerpissement délivrée le 13 septembre 2004,
- constaté que la demande d'expulsion, sous astreinte, formée par la SCI BEAUMONT est devenue sans objet,
- fixé à la somme de 50.000 FCFP par mois le montant de l'indemnité d'occupation due par monsieur X venu aux droits de la société LE DRAGON D'OR au titre de l'occupation sans droit ni titre des locaux pour la période du 15 mars 2002 au 24 novembre 2004,
- condamné M.X à payer à la SCI BEAUMONT la somme de 100.000 FCFP en vertu de l'article 700 du Code de Procédure Civile de la Nouvelle-Calédonie et à supporter les dépens.

## PROCÉDURE D'APPEL

Le 3 octobre 2006 la SCI BEAUMONT a relevé appel en demandant à la Cour de :

- confirmer le jugement en ses dispositions ayant rejeté l'opposition à sommation et constaté l'occupation sans droit ni titre,
- ordonner l'expulsion de M.X des lieux sis au 28 rue de la Somme à NOUMEA, au besoin avec l'assistance de la force publique, et en cas d'inexécution sous astreinte de 100.000 FCFP par jour à compter de la décision à intervenir,
- fixer à 750.000 FCFP par mois l'indemnité d'occupation due à compter du 15 mars 2002, tout mois commencé étant dû,
- condamner monsieur X à payer à la SCI BEAUMONT la somme de 250.000 FCFP en application de l'article 700 du Code de Procédure Civile de la Nouvelle-Calédonie.

Le 1er décembre 2006 la société LE DRAGON D'OR et monsieur X ont régularisé des conclusions tendant à entendre :

- constater que la société LE DRAGON D'OR n'a jamais occupé les locaux loués aux époux X et Y, et qu'elle a fait l'objet d'une dissolution le 24 novembre 2004,
- débouter la SCI BEAUMONT de ses prétentions, et la condamner à verser une somme de 500.000 FCFP à titre de dommages-intérêts à monsieur X venant aux droits de la société LE DRAGON D'OR,
- infirmer le jugement sur les condamnations au versement d'une indemnité d'occupation et des frais irrépétibles,
- condamner la SCI BEAUMONT à leur payer une indemnité de procédure de 262.500 FCFP.

Ils soutiennent que la sommation délivrée à l'attention de "Madame Y" est inopérante à l'encontre de la société LE DRAGON D'OR qui ne peut être représentée que par son gérant monsieur X.

Ils ajoutent que les époux X sont les seuls locataires de la SCI BEAUMONT et rappellent que la société LE DRAGON D'OR a été dissoute le 24 novembre 2004.

En son mémoire ampliatif en date du 24 janvier 2007, la SCI BEAUMONT a repris ses demandes précédentes en exposant que :

- les locaux ont été à l'origine loués à une société SOCIEM et ce n'est que fortuitement qu'elle a constaté qu'une certaine société LE DRAGON D'OR dont le gérant était M.X exploitait les lieux sans son autorisation,

- la sommation a été délivrée à une personne disant se nommer Madame Y et la société LE DRAGON D'OR a formé opposition sans avoir été lésée par la prétendue irrégularité,

- à la suite de la dissolution et de la radiation de la société LE DRAGON D'OR, son patrimoine a fait l'objet d'une transmission universelle à monsieur X qui est donc tenu des dettes comme des créances de la société,

- monsieur X est le seul débiteur de l'indemnité d'occupation qui doit cependant continuer à courir car l'intéressé se maintient toujours dans les lieux,

- le quantum de l'indemnité d'occupation doit être réformé et porté à 750.000 FCFP par mois au regard d'un autre dossier dans lequel le juge l'a fixée à 500.000 FCFP pour lui conférer un caractère dissuasif et pénalisant.

Par écritures du 27 mars 2007, monsieur X a sollicité le bénéfice de ses conclusions antérieures ainsi que la condamnation de la SCI BEAUMONT à lui verser une indemnité de procédure de 210.000 FCFP en application de l'article 700 du Code de Procédure Civile de la Nouvelle-Calédonie.

Le 4 juin 2007 la SCI BEAUMONT a réitéré ses fins et moyens précédents.

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

#### MOTIFS DE LA DÉCISION

La SCI BEAUMONT, appelante principale, sollicite donc la réformation partielle du jugement sur le quantum de l'indemnité d'occupation ainsi que sur le rejet de sa demande tendant à l'expulsion des occupants privés de titre.

Les écritures et pièces déposées en appel ne remettent pas en cause les faits constants suivants :

- monsieur X a accepté la transmission à titre universel du patrimoine de la société LE DRAGON D'OR qu'il substitue désormais tant dans la propriété des biens que dans le respect des droits et obligations qu'elle a contractés,

- la société LE DRAGON D'OR, représentée par monsieur X, son gérant en exercice, a formé opposition à la sommation de déguerpir signifiée le 13 septembre 2004 de sorte qu'elle ne peut alléguer avoir subi un grief du seul fait que l'acte d'huissier a été remis à "Madame Y, gérante", d'autant plus que cette dernière a accepté l'acte et y a répondu,

- des écritures même des intimés, il résulte que la société LE DRAGON D'OR n'a jamais été locataire en titre des locaux de la SCI BEAUMONT mais il ressort pourtant de l'extrait Kbis de l'entreprise dissoute que son siège social avait été fixé au n° 28 rue de la Somme à NOUMEA

En l'absence de pièce établissant l'existence d'un autre droit de jouir des lieux, ces éléments caractérisent suffisamment l'occupation illicite d'un bien appartenant à autrui.

Dans ces conditions, il convient de confirmer le jugement en ses dispositions ayant déclaré mal fondée l'opposition formée par la société LE DRAGON D'OR.

Faute de production aux débats du moindre élément prouvant que les locaux ont été effectivement libérés par monsieur X, venant aux droits de la société LE DRAGON D'OR, il y aura lieu, après réformation partielle de la décision de ce chef, de faire droit à la demande d'expulsion des occupants sans titre, au besoin avec l'assistance de la force publique mais sans qu'il soit nécessaire d'ordonner une astreinte.

Le bail commercial consenti à la SARL SOCIEM le 14 juin 1990 portant sur les locaux en cause commande de porter à la somme de 300.000 FCFP le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle que monsieur X venant aux droits de la société LE DRAGON D'OR devra acquitter depuis le 15 mars 2002, date d'immatriculation de ladite société se domiciliant au n° 28 rue de la Somme, et ce, jusqu'à libération effective du fonds appartenant à la SCI BEAUMONT.

Le jugement devra dès lors être réformé sur le montant de l'indemnité d'occupation.

Monsieur X, venant aux droits de la société LE DRAGON D'OR, sera également condamné, d'une part, à payer à la SCI BEAUMONT une indemnité de procédure de 120.000 FCFP en vertu de l'article 700 du Code de Procédure Civile de la Nouvelle-Calédonie, et d'autre part, à supporter les dépens.

PAR CES MOTIFS

La Cour, statuant par arrêt contradictoire déposé au greffe ;

Déclare l'appel recevable en la forme,

Confirme le jugement en ses dispositions ayant déclaré mal fondée l'opposition formée par la société LE DRAGON D'OR aux droits de laquelle se trouve monsieur X,

L'infirmes sur le rejet de la demande d'expulsion et le quantum de l'indemnité d'occupation,

Statuant à nouveau sur ces points,

Ordonne l'expulsion des lieux appartenant à la SCI BEAUMONT situés au n° 28 rue de la Somme à NOUMEA, de monsieur X venant aux droits de la société LE DRAGON D'OR ou de tout autre occupant de son chef, dans un délai d'un mois suivant la signification du présent arrêt, et passé ce délai, au besoin avec l'assistance de la force publique,

Fixe à la somme de trois cent mille (300.000) FCFP le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle que monsieur X venant aux droits de la société LE DRAGON D'OR devra régler depuis le 15 mars 2002 et jusqu'à justification de la libération effective des locaux appartenant à la SCI BEAUMONT,

Rejette le surplus des demandes,

Confirme le jugement sur les frais irrépétibles et les dépens,

Y ajoutant,

Condamne la société LE DRAGON D'OR aux droits de laquelle se trouve monsieur X à payer à la SCI BEAUMONT une indemnité de procédure de cent vingt mille (120.000) FCFP et à supporter les dépens d'appel dont 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