

COUR D'APPEL DE NOUMÉA

RG : 07/485

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Michelle FONTAINE, Présidente de Chambre

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Christian MESIERE, Conseiller

Anne AMAUDRIC du CHAFFAUT, Conseiller

Mickaela NIUMELE, Greffier lors des débats

ARRÊT du 21 février 2008

Décision attaquée rendue le : 07 Mars 2007

Juridiction : Tribunal de première instance de NOUMEA

Date de la saisine : 30 Août 2007

Ordonnance de fixation : 02 octobre 2007

PARTIES EN CAUSE DEVANT LA COUR

APPELANT

M. X né le ... à ANGERS (49000) demeurant ... 98800 NOUMEA

représenté par la SELARL AGUILA-MORESCO, avocats

INTIMÉ

M. Y né le ... à MAASTRICHT demeurant ... 98800 NOUMEA

Comparant

Débats : le 10 janvier 2008 en audience publique où Michelle FONTAINE, Présidente de Chambre, 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 21 février 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

Par acte sous seings privés du 1er mai 1997, Y a donné à bail à X un appartement sis à NOUMEA, ..., moyennant un loyer mensuel de 120.000 FCFP, outre charge.

Le 12 août 2006, Y a donné commandement à X de justifier d'une police d'assurance des lieux loués, libérer le local du rez-de-chaussée ainsi que les parties communes, et payer la somme de 1.013.068 FCFP à titre de rappel d'indexation des loyers pour la période courue depuis janvier 2001.

Cet acte rappelait la clause résolutoire insérée au bail.

Par acte du 9 novembre 2006, Y a fait citer X devant le juge des référés aux fins de voir constater la résiliation du bail et obtenir l'expulsion, sous astreinte, du locataire, non seulement des lieux loués, mais encore de ceux occupés illicitement (un local et deux places de parking), ainsi que la condamnation provisionnelle de X à lui payer 1.013.068 FCFP au titre des loyers et charges impayées au 31 août 2006, outre une indemnité provisionnelle d'occupation de 151.585 FCFP et 60.000 FCFP pour frais irrépétibles.

X s'était opposé à la demande principale, au motif que le bailleur s'était abstenu pendant cinq ans de solliciter un rappel d'indexation, qu'il avait accordé l'autorisation verbale d'occuper un local situé au rez-de-chaussée, et que les deux places de parking étaient attachées à l'appartement.

Il affirmait avoir souscrit une police d'assurance et faisait état de désordres auxquels le bailleur n'avait jamais remédié.

Il réclamait le remboursement de la somme de 38.755 FCFP versée pour le remplacement d'un chauffe-eau, et une indemnité de procédure.

Par ordonnance du 7 mars 2007, le juge des référés a :

- ordonné à X de rendre libres les lieux dont il est occupant sans droit ni titre au rez-de-chaussée dans le mois de la signification de la décision, sous peine d'expulsion à ses frais, de lui même et de tous occupants de son chef, y compris par la force publique,

- dit que X devra procéder dans les mêmes délais, à l'enlèvement de ses véhicules Renault Master et Renault Traffic qui occupent en permanence deux places de parking de l'immeuble,

- pour l'exécution de ces obligations, prononcé une astreinte de 20.000 FCFP par jour de retard durant trois mois, passé lequel délai il pourra de nouveau être fait droit,

- condamné X à payer à Y une somme provisionnelle de 960.406 FCFP à titre d'indexation des loyers,

- dit n'y avoir lieu à référé du chef de la demande reconventionnelle de X,

- débouté les parties de leur demande de frais irrépétibles et partagé les dépens par moitié.

PROCÉDURE D'APPEL

Par requête déposée le 26 avril 2007, X a régulièrement interjeté appel de cette décision pour laquelle aucune signification ne figure au dossier.

L'affaire a été radiée par ordonnance du 5 juin 2007, faute de dépôt du mémoire ampliatif, puis rétablie lors du dépôt de ce mémoire, le 30 août 2007.

Dans ces écritures, l'appelant demande à la Cour de :

- confirmer l'ordonnance en ce qu'elle a dit n'y avoir lieu à référé du chef des demandes en résiliation du bail, expulsion, et indemnité d'occupation,

- l'infirmier pour le surplus et condamner Y à lui payer la somme de 38.755 FCFP en remplacement du chauffe-eau à gaz, outre une indemnité de procédure de 300.000 FCFP et les dépens, dont distraction au profit de la SELARL AGUILA-MORESCO, avocats.

X fait valoir que, malgré l'existence d'une clause d'indexation figurant au bail, le bailleur avait renoncé pendant huit ans à s'en prévaloir, que lui-même n'a d'ailleurs eu connaissance du décompte établi par le bailleur que par lettre de ce dernier en date du 3 mai 2005 et ce, pour les loyers à venir.

Il estime en conséquence ne pas être redevable de la somme mise à sa charge par le premier juge.

X invoque encore les désordres affectant les lieux loués, pour justifier l'absence d'augmentation du loyer, à savoir, les infiltrations d'eau, l'état défectueux de la peinture à de nombreux endroits de la maison, les fissures, le manque de stabilité du garde-corps au sommet de l'escalier menant au toit, et la fuite au pied du chauffe-eau solaire installé sur le toit de l'immeuble.

L'appelant impute encore à faute au bailleur un manquement à ses obligations contractuelles en s'étant abstenu de remédier à ces désordres, et en mettant à la charge des locataires les charges d'eau, en coupant le chauffe-eau solaire, et en n'assurant pas la fermeture des ouvertures, ce qui a créé des difficultés lors de l'établissement d'un contrat d'assurance.

X affirme qu'il avait à sa disposition le local du rez-de-chaussée, comme les autres locataires de l'immeuble, parmi lesquels Monsieur A, qui en a attesté.

Il ajoute que les deux places de parking, qui correspondent aux parties communes, étaient attachés à l'appartement qu'il louait, et qu'aucune gêne ne s'induit de l'occupation de ces lieux, alors que Y a fait construire des bureaux en face de l'immeuble, sans prévoir d'emplacements de parking attenantes à cet immeuble.

L'appelant indique qu'il verse aux débats en appel une attestation de l'entreprise J7 Rénovation Service, qui a remplacé le chauffe-eau et témoigné de la vétusté et du danger que représentait le chauffe-eau usagé.

Par conclusions déposées le 28 septembre 2007, Y réclame la confirmation de l'ordonnance et rappelle que malgré un rappel par lettre du 3 mai 2005, le locataire n'a jamais

procédé au paiement de l'indexation prévue au contrat, et qu'il réclame dans la limite de la prescription de cinq ans.

Il fait valoir qu'un fourgon a été enlevé mais qu'il demeure une épave sur le parking, ce qui cause un dommage aux autres occupants de l'immeuble, et il verse aux débats un constat d'huissier du 16 août 2007.

Il conteste avoir autorisé X à occuper le local du rez-de-chaussée et fait état de la vente d'un appartement auquel ce local est attaché et de l'empêchement du nouveau propriétaire de jouir de ce bien.

L'ordonnance de fixation est intervenue le 2 octobre 2007.

Par lettre du 8 octobre 2007, Y a averti de son absence du territoire du 10 octobre au 2 décembre 2007.

Par écritures en réplique déposées le 17 octobre 2007, X insiste sur le caractère facultatif de l'indexation prévue au contrat de bail, sur le fait que l'application de cette indexation n'a été sollicitée par le bailleur que le 3 mai 2005, pour l'avenir, ce qui doit entraîner le paiement éventuel de sommes que depuis cette date.

Il conteste encore devoir cette indexation au regard de l'état des lieux loués.

L'appelant précise que Y a fait exécuter l'ordonnance déferée par diverses procédures, notamment de saisie arrêt.

Il fait observer que l'intimé n'a pas contesté le témoignage de monsieur A sur l'autorisation du bailleur d'utiliser le local du rez-de-chaussée.

X maintient qu'une place de parking est attachée à l'appartement qu'il loue, et que le bailleur ne démontre pas le préjudice causé aux autres occupants de l'immeuble par l'utilisation d'une place de parking, non plus que la vente d'un appartement dans l'immeuble.

À l'audience du 10 décembre 2007, l'affaire a été renvoyée au 10 janvier 2008, afin de permettre à l'intimé de répliquer.

Par conclusions déposées le 4 janvier 2008, Y conclut à la confirmation du jugement et au débouté des demandes de l'appelant.

L'intimé maintient son argumentation et il verse aux débats un acte de vente d'un appartement F3 le 1er avril 2007 dans l'immeuble litigieux, à un sieur B, qui atteste n'avoir pas de clé de cadenas du local du rez-de-chaussée, ainsi qu'une attestation d'une société SCAM relative à l'occupation d'une place de parking par une épave de véhicule Renault, entraînant une gêne pour les habitants de l'immeuble.

Il excipe du paiement par l'appelant des sommes sur commandement d'huissier en exécution de l'ordonnance de référé.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Attendu que le bail conclu le 1er mai 1997 ne mentionne que l'appartement de type F5 au 2ème étage de l'immeuble ainsi qu'une terrasse toiture avec étendoir à linge et chauffe-eau solaire, étant précisé en outre que le tout existe "avec ses aisances et dépendances sans exception ni réserve et sans qu'il en soit fait plus ample désignation, le preneur déclarant parfaitement connaître les lieux pour les avoir vus et visités"....;

Attendu que le dernier alinéa de l'article 5 du contrat prévoit que "le montant du loyer pourra être majoré chaque année, la majoration se faisant en fonction de la variation de l'index du bâtimentcalculée par l'INSEE publiée au journal officiel de la Nouvelle-Calédonie" ;

Attendu que par divers courriers à compter du 3 mai 2005, Y a déclaré faire application de l'indexation, à compter de ce même mois faisant passer le loyer de 120.000 FCFP à 140.000 FCFP, hors charges ;

Attendu que le 2 juin 2005, X, en réponse à la lettre du 3 mai indiquait que l'indexation ne pouvait porter que sur cinq ans et que l'augmentation serait effective dès que l'appartement serait remis aux normes, par des travaux d'étanchéité des murs extérieurs et du toit terrasse, et des mesures de sécurité (barrière sur le balcon, rambarde sur la terrasse, portes et fenêtres), réparation ou changement du chauffe-eau solaire ;

Attendu que par commandement délivré le 12 septembre 2005, le bailleur réclamait paiement de la somme de 1.013.068 FCFP représentant l'indexation du loyer à compter de mai 2001, outre la libération du local du rez-de-chaussée, et la justification de l'assurance du logement en invoquant la clause résolutoire ;

Attendu que X refusait de payer la somme précitée, sollicitait le paiement du chauffe-eau remplacé, et indiquait que le local était utilisé avec l'accord verbal du propriétaire depuis le début de la location, et que les deux places de parking dépendant de l'appartement étaient occupées par des véhicules en état de marche ;

Mais attendu que la mention dans le bail des aisances et dépendances non précisées mais censées être connues des parties, constitue une contestation sérieuse sur le caractère illicite de l'utilisation du local du rez-de-chaussée, et des places de parking, alors surtout que l'attestation du sieur A fait état de l'autorisation tacite du propriétaire d'occuper le local du rez-de-chaussée; qu'il n'y a pas lieu à référé de ce chef ;

Attendu que X, qui avait reconnu le principe de l'augmentation du loyer dans la limite de la prescription de cinq ans, par courrier du 2 juin 2005, n'est pas fondé à opposer à ce paiement l'inexécution par le bailleur de ses obligations contractuelles par la réalisation de travaux, faute d'avoir été autorisé à consigner les sommes par décision de justice et de reconnaissance des désordres allégués ;

Attendu que c'est à bon droit que le premier juge a condamné X à payer à Y la somme provisionnelle de 960.406 FCFP au titre de l'indexation des loyers ;

Attendu que le rejet de la demande de référé quant à la demande reconventionnelle de X sur le remboursement du chauffe-eau sera confirmé, par les motifs du premier juge ;

Attendu que l'appelant sera débouté de sa demande de frais irrépétibles et condamné aux dépens, de première instance et d'appel.

PAR CES MOTIFS

La Cour, statuant par arrêt contradictoire déposé au greffe ;

Déclare l'appel recevable ;

Infirmes l'ordonnance sur la libération du local du rez-de-chaussée et des places de parking sous astreinte, et dit n'y avoir lieu à référé de ce chef ;

Confirme l'ordonnance déferée sur la condamnation de X à payer la somme de 960.406 FCFP au titre de l'indexation des loyers, et sur le rejet de la demande reconventionnelle de X ;

Déboute X de sa demande de frais irrépétibles et le condamne aux dépens de première instance et d'appel.

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