

COUR D'APPEL DE NOUMÉA

RG : 07/667

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Jean-Louis THIOLET, Président de Chambre

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Jean-Michel STOLTZ, Conseiller

Marie Florence BRENGARD, Conseiller

Mickaëla NIUMELE, Greffier lors des débats

ARRÊT du 07 février 2008

Décision attaquée rendue le : 29 Août 2007

Juridiction : Tribunal de première instance de NOUMEA

Date de la saisine : 22 Novembre 2007

Ordonnance de fixation : 06 décembre 2007

PARTIES EN CAUSE DEVANT LA COUR

APPELANT

M. X né le ... à NOUMEA (98800) demeurant ... 98870 BOURAIL

représenté par Me Philippe OLIVIER, avocat

INTIMÉ

M. Y né le ... à NOUMEA (98800) demeurant ... 98870 BOURAIL

représenté par la SELARL AGUILA-MORESCO, avocats

Débats : le 24 janvier 2008 en audience publique où Jean-Louis THIOLET, Président de Chambre, 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 07 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 Jean-Louis THIOLET, Président, et par Mickaëla NIUMELE, Greffier, présent lors de la remise au greffe.

PROCÉDURE DE PREMIÈRE INSTANCE

Par ordonnance de référé rendue le 29 août 2007, le président du tribunal de première instance de NOUMEA, a sur le fondement des dispositions de l'article 809 alinéas 1 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie :

- ordonné l'expulsion de monsieur X de la maison par lui occupée au village de NEMEARA commune de BOURAIL, faute par lui d'avoir libéré les lieux dans les deux mois suivant la signification de l'ordonnance,
- condamné monsieur X à payer à monsieur Y (propriétaire de cette maison) une indemnité provisionnelle d'occupation de 40.000 FCFP par mois à compter de l'ordonnance et jusqu'à complet délaissement des lieux outre la somme de 60.000 FCFP au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie.

PROCÉDURE D'APPEL

Par requête enregistrée à la Cour le 22 novembre 2007, monsieur X a relevé appel de l'ordonnance susvisée.

Au soutien de son appel, ce dernier a fait valoir :

- que l'intimé ne rapporte pas la preuve qu'il est sans droit ni titre pour occuper la maison concernée,
- que le juge des référés n'était pas compétent pour se prononcer en l'espèce sans préjudicier au principal alors qu'il bénéficiait d'un prêt à usage,
- que le juge des référés n'a pas répondu à sa demande de délai.

Il demande en conséquence à la Cour à titre principal de dire que la juridiction des référés était incompétente pour prononcer son expulsion et à titre subsidiaire de lui accorder un délai de 24 mois pour quitter les lieux.

De son coté, monsieur Y a conclu à la confirmation de l'ordonnance déférée et à la condamnation de monsieur X à lui verser la somme de 150.000 FCFP au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie.

Il rappelle :

- qu'à la demande du maire de BOURAIL, il a mis provisoirement et gratuitement au cours de l'année 2001 sa maison sise au lieu-dit NEMEARA à la disposition de monsieur X et de sa famille dans l'attente qu'il trouve une solution de logement,
- que par la suite il a tenté en vain de récupérer cet immeuble pour y effectuer des travaux,
- que la maison s'étant grandement dégradée notamment à la suite du passage du cyclone ERIKA, la société BARRELEC a constaté que la maison n'était plus aux normes et qu'il existait un risque d'incendie et d'électrocution des personnes y logeant,

- que malgré une proposition du maire de BOURAIL de mettre à la disposition de monsieur X et de sa famille un logement gratuit, ce dernier a refusé,

- que c'est dans le but de faire des travaux et d'occuper lui-même la maison, qu'il a saisi le juge des référés.

Il considère :

- que l'appelant ne peut soulever l'incompétence du juge des référés alors même qu'il a présenté une défense au fond et que son exception d'incompétence doit être rejetée,

- que par ailleurs en l'espèce l'accord qui liait les parties ne peut être considéré comme un prêt à usage mais comme une convention d'occupation précaire dans l'attente qu'il soit proposé un logement à monsieur X et à sa famille par le maire, ce qui a été fait,

- que le refus de monsieur X de quitter les lieux après que le maire lui ait proposé un logement, l'a rendu sans droit ni titre pour occuper la maison d'habitation qu'il avait mis provisoirement à sa disposition,

- que monsieur X qui occupe sa maison sans droit ni titre depuis plus de 5 ans est de mauvaise foi et ne peut bénéficier d'un délai de grâce supplémentaire.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Attendu qu'il convient de rappeler :

- que le juge des référés s'est exclusivement basé sur les dispositions de l'article 809 alinéa 1 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie pour considérer qu'il existait en l'espèce un trouble manifestement illicite justifiant l'expulsion de monsieur X et de toutes personnes de son chef, du logement qu'avait mis à sa disposition monsieur Y et sur le fondement de l'article 809 alinéa 2 du même code pour accorder à monsieur Y une indemnité provisionnelle de 40.000 FCFP par mois,

- que la compétence du juge des référés ne peut donc être vérifiée que par rapport aux textes susvisés et donc d'une part après qu'ait été tranchée la question de savoir s'il existait en l'espèce un trouble manifestement illicite tenant à l'occupation par monsieur X de la maison appartenant à monsieur Y et d'autre part qu'ait été tranché le point de savoir s'il existait en l'espèce entre les parties au procès une obligation non sérieusement contestable susceptible de justifier l'allocation d'une indemnité provisionnelle d'occupation,

Attendu que force est d'admettre que si monsieur Y affirme avoir laissé à la disposition de monsieur X une maison d'habitation lui appartenant à titre gratuit, pendant le temps qui lui était nécessaire pour trouver un logement, cette affirmation n'est nullement contredite par monsieur X;

Attendu que cette mise à disposition à titre gratuit d'une habitation pendant un temps indéterminé afin de lui permettre de trouver un autre logement, ne peut être considérée que comme une convention d'occupation précaire dont la fin, après un délai raisonnable et susceptible de permettre à un occupant moyennement prudent et diligent de trouver un autre logement, ne dépend que de la volonté exprimée de son propriétaire d'en reprendre possession ;

Attendu qu'en l'espèce monsieur X occupe à titre gratuit depuis plusieurs années la maison appartenant à monsieur Y, que ce dernier l'a à plusieurs reprises sommé de lui restituer son bien ;

Que malgré ces sommations et la proposition du maire de BOURAIL de mettre à sa disposition un logement gratuit ce dernier s'est maintenu sans titre dans les lieux par lui occupés ;

Que l'occupation par monsieur X de la maison de monsieur Y constitue donc un trouble manifestement illicite que le juge des référés avait compétence et pouvoir de faire cesser ;

Attendu de même que tout propriétaire d'un immeuble indûment occupé est en droit de réclamer des indemnités d'occupation à celui qui occupe son bien,

Que c'est donc à bon droit que le juge des référés a condamné à compter de sa décision monsieur X à payer une indemnité d'occupation de 40.000 FCFP par mois à monsieur Y;

Attendu que même si c'est à torts que le juge des référés ne s'est pas expressément exprimé sur la demande de délai formulée par monsieur X, la Cour en évoquant sur ce moyen, doit constater que l'occupation par monsieur X de la maison de monsieur Y a largement dépassé le délai raisonnable sus visé et est devenue abusive, de sorte qu'aucun délai de grâce, autre que les deux mois que lui a accordé le premier juge après la signification de son ordonnance pour libérer les lieux, ne saurait lui être octroyé ;

Attendu que l'équité commande de mettre à la charge de monsieur X les frais non répétibles engagés par monsieur Y que la Cour détermine à la somme de 100.000 FCFP, ainsi que les dépens d'appel.

PAR CES MOTIFS, La Cour, statuant en matière de référé et par arrêt contradictoire déposé au greffe ;

Reçoit comme régulier en la forme l'appel interjeté ;

Confirme pour les motifs sus visés l'ordonnance déferée en toutes ses dispositions ;

Evoquant sur la demande de délai de grâce et, y ajoutant ;

Dit qu'aucun délai de grâce, autre que les deux mois que lui a accordé le premier juge après la signification de son ordonnance pour libérer les lieux, ne saurait être octroyé à monsieur X et à tous occupants de son chef pour libérer les lieux ;

Condamne monsieur X à payer à monsieur Y, la somme de cent mille (100.000) FCFP au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie ;

Condamne monsieur X aux dépens d'appel, avec droit de recouvrement direct au profit de la SELARL d'avocats AGUILA-MORESCO.

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

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT