

COUR D'APPEL DE NOUMÉA

RG : 07/715

Gérard FEY, Premier Président

Jean-Louis THIOLET, Président de Chambre
Roland POTEE, Conseiller

Mickaela NIUMELE, Greffier lors des débats

ARRÊT du 21 février 2008

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Décision attaquée rendue le : 05 Décembre 2007

Juridiction : Tribunal de première instance de NOUMEA (Juge des Référés)

Date de la saisine : 19 Décembre 2007

Ordonnance de fixation protocole : 19 décembre 2007

PARTIES EN CAUSE DEVANT LA COUR

APPELANTE

Mme X née le ... à LIFOU (98820) demeurant ... 98800 NOUMEA

représentée par Me Pierre Louis VILLAUME, avocat

INTIMÉE

LA SOCIETE LITTORIA ayant pour mandataire la Société SUFFREN AGENCE
représentée par son représentant légal en exercice 28 route de la Baie des Dames - Ducos - 98800
NOUMEA

représentée par Me Marc BERNUT, avocat

Débats : le 07 février 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 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 Gérard FEY,
Président, et par Mickaela NIUMELE, Greffier, présent lors de la remise au greffe.

PROCÉDURE DE PREMIÈRE INSTANCE

Par ordonnance de référé rendue le 5 décembre 2007, le président du tribunal de première instance de NOUMEA a, sur le fondement des dispositions de l'article 809 alinéa 1 du code de procédure civile de Nouvelle Calédonie :

- ordonné l'expulsion, avec au besoin l'assistance de la force publique de madame X et de tous occupants de son chef, de l'appartement par elle occupé et situé commune de NOUMEA, 2 boulevard Vauban, dans les deux mois de la signification de son ordonnance à défaut de quoi elle en serait expulsée à ses frais, risques et périls,

- condamné madame X à payer à la société LITTORIA (propriétaire de cet appartement) une indemnité provisionnelle d'occupation de 55.000 FCFP par mois à compter du 1^{er} mai 2007, jusqu'à complet délaissement des lieux outre la somme de 40.000 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 19 décembre 2007, madame X a relevé appel de l'ordonnance susvisée.

Elle sollicite à titre principal la réformation de l'ordonnance déférée et le débouté des demandes de la société LITTORIA et à titre subsidiaire les plus larges délais de paiements ainsi qu'un délai de 6 mois pour quitter les lieux.

Au soutien de son appel, cette dernière a fait valoir :

- que la locataire en titre, mademoiselle Y, qui avait signé le 16 décembre 2004 un contrat de location avec l'agence SUFFREN AGENCE et qui devait revenir en Nouvelle-Calédonie après un séjour en France lui a proposé d'occuper son appartement,

- qu'il avait été convenu qu'elle paierait le loyer dans l'attente en versant les sommes correspondantes à mademoiselle Y par l'intermédiaire d'une amie commune et que mademoiselle Y reverserait les loyers à l'agence mandataire du propriétaire la société SUFFREN AGENCE,

- que toutefois mademoiselle Y a décidé de rester en France et a donné congé pour la fin du mois d'avril 2007, selon email en date du 25 mars 2007, sans la prévenir de sa décision,

- que le 29 Août 2007 la société LITTORIA lui a adressé une sommation de déguerpir, avant de l'attraire devant le juge des référés.

Elle estime que le bail liant mademoiselle Y à la société LITTORIA n'a pu être résilié par l'envoi d'un simple email, d'une part, car l'article 3 du contrat prévoyait que le congé serait donné par lettre recommandée et, d'autre part, car le congé devait être donné au moins deux mois avant l'échéance normale du bail ce qui n'a pas été le cas en l'espèce.

Elle affirme par ailleurs que la société bailleuse était parfaitement au courant de la sous-location dont elle bénéficiait et qu'elle a participé au paiement des loyers.

Faisant par ailleurs état de sa situation financière difficile et notamment de son faible salaire mensuel (103.760 FCFP) et de ses charges importantes résultant entre autres frais de l'entretien de sa fille, elle sollicite des délais de paiements relativement à sa condamnation au paiement des indemnités d'occupation et des délais pour quitter les lieux.

De son côté, la société LITTORIA a conclu à la confirmation de la décision déférée et à la condamnation de madame X à lui verser la somme de 80.000 FCFP au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie.

Elle rappelle :

- que madame X a occupé les lieux à son insu,
- que cette dernière est sans droit ni titre et ne peut se prévaloir de ce que la locataire en titre aurait résilié son bail dans des conditions irrégulières,
- que suite à l'email de résiliation de sa locataire, l'agence immobilière a constaté la présence de l'appelante dans les lieux,
- qu'après l'échec de la reprise de possession des lieux, l'appelante a fait l'objet d'une sommation de déguerpir.

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 existe en l'espèce un trouble manifestement illicite justifiant l'expulsion de madame X et de toutes personnes de son chef, du logement qu'elle occupait et qui avait été mis temporairement à sa disposition par la locataire de la société LITTORIA et sur le fondement de l'article 809 al 2 du même code pour accorder à cette société une indemnité provisionnelle d'occupation de 55.000 FCFP par mois à compter du 1er mai 2007;

Attendu que contrairement à ce qu'elle soutient dans ses écritures madame X n'a nullement payé entre les mains de la société bailleuse ou de son mandataire l'agence SUFREN AGENCE, le moindre loyer de l'appartement, que lui avait laissé à disposition sa locataire en titre, mademoiselle Y ;

Que sa réponse faite à l'huissier qui l'a sommée de quitter les lieux est sans ambiguïté puisqu'elle déclare notamment, «je paie normalement le loyer à la locataire officielle mais elle ne redistribue pas l'argent» ;

Attendu que les accords qu'ont pu éventuellement passés mademoiselle Y et madame X relativement à l'occupation de l'appartement loué à la première par la société LITTORIA sont inopposables à cette société, dont au surplus aucun élément au dossier ne vient infirmer son affirmation selon laquelle elle n'était pas plus que son mandataire, l'agence SUFREN AGENCE, au courant de cette occupation ou de cette sous-location qui se trouvait également formellement interdite par les dispositions de l'article 6-2 du contrat de bail liant mademoiselle Y à la société LITTORIA,

Attendu qu'aucun lien contractuel n'existait donc entre madame X et la société LITTORIA relativement à l'occupation par la première de l'appartement appartenant à la seconde,

Qu'en cet état madame X ne peut non plus se prévaloir des conditions irrégulières de la résiliation par mademoiselle Y de son bail auprès de la société bailleresse, laquelle restait libre de l'accepter ou de la refuser en vertu du principe du consensualisme ;

Qu'ainsi l'occupation précaire par madame X de l'appartement qu'avait mis à sa disposition mademoiselle Y locataire en titre de l'appartement appartenant à la société LITTORIA, est devenue irrégulière à partir de la date de résiliation du bail qui liait ces deux cocontractantes ;

Que madame X était donc bien sans droit ni titre pour occuper l'appartement considéré à compter du 1er mai 2007, date du jour suivant la résiliation du bail ;

Que c'est donc à bon droit en constatant cet état de fait que le premier juge a ordonné l'expulsion de madame X et de tous occupants de son chef ;

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

Que c'est donc à bon droit que le juge des référés a condamné à compter du 1er mai 2007 madame X à payer jusqu'à son départ effectif des lieux, à la société LITTORIA une indemnité d'occupation de 55.000 FCFP par mois, correspondant à la valeur locative de l'immeuble plus les charges, ainsi qu'il en résultait d'ailleurs du bail passé entre mademoiselle Y et la société LITTORIA ;

Attendu que devant la mauvaise foi de madame X qui n'a fait appel de la décision du premier juge qu'à des fins dilatoires, il n'y a pas lieu de lui accorder d'autre délai de grâce que celui des deux mois que lui a concédé le premier juge pour quitter les lieux ;

Qu'aucun délai ne lui sera accordé pour le paiement des indemnités d'occupation ;

Qu'en revanche l'équité commande de mettre à sa charge les frais non répétibles engagés par la société LITTORIA que la Cour détermine à la somme de 50.000 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 susvisés l'ordonnance déferée en toutes ses dispositions ;

Y ajoutant,

Dit n'y avoir lieu au profit de madame X à octroi de délai de grâce autre que celui accordé par le premier juge ;

Condamne madame X à payer à la société LITTORIA, la somme de cinquante mille (50.000) FCFP au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie ;

Condamne madame X aux dépens d'appel.

Et signé par Gérard FEY, Président, et par Mickaela NIUMELE, Greffier présent lors de la remise du dossier avec l'arrêt au greffe.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT