

Cour d'appel de Nouméa

N° de pourvoi : 23/00372

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Chambre civile

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

11 juillet 2024

Décision déférée à la cour : Ordonnance rendue le 17 novembre 2023 par le président du tribunal de première instance de NOUMEA (RG n° 23/409)

Saisine de la cour : 27 novembre 2023

APPELANT

S.C.I. ESPACE SANTE DE ROBINSON

Siège social : [Adresse 2]

Représentée par Me Laure CHATAIN, membre de la SELARL CABINET D'AFFAIRES CALEDONIEN, avocat au barreau de NOUMEA

INTIMÉ

S.A.R.L. LABORATOIRE DU CATALAN

Siège social : [Adresse 1]

Représentée par Me Séverine LOSTE, membre de la SELARL SOCIETE D'AVOCATS JURISCAL, avocat au barreau de NOUMEA

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 30 mai 2024, en audience publique, devant la cour composée de :

M. Philippe ALLARD, Président de chambre, président,

Mme Marie-Claude XIVECAS, Conseillère,

Mme Béatrice VERNHET-HEINRICH, Conseillère,

qui en ont délibéré, sur le rapport de M. Philippe ALLARD.

Greffier lors des débats et lors de la mise à disposition : Mme Isabelle VALLEE

11/08/2024 : Copie revêtue de la forme exécutoire : - Me CHATAIN ;

Expéditions : - Me LOSTE ;

- Copie CA ; Copie TPI

ARRÊT :

- contradictoire,

- prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour le 08 juillet 2024 date à laquelle le délibéré a été prorogé au 11 juillet 2024 , les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 451 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie,

- signé par M. Philippe ALLARD, président, et par Mme Isabelle VALLEE, greffier, auquel la minute de la décision a été transmise par le magistrat signataire.

Par acte sous seing privé en date du 23 mai 2007, la SCI Espace santé de Robinson a donné en location à bail à la société Laboratoire du Catalan un local à usage de bureau et laboratoire sis au [Adresse 2], destiné à l'exploitation d'un laboratoire d'analyses de biologie médicale, pour une durée de trois ans à compter du 1er mars 2008, renouvelable par tacite reconduction, moyennant un loyer de 285 000 FCFP charges non comprises.

Le 2 juin 2020, un commandement de payer un arriéré locatif de 704 900 FCFP et visant la clause résolutoire a été délivré à la locataire.

Le 9 août 2023, la SCI Espace santé de Robinson a assigné la société Laboratoire du Catalan devant le juge des référés de Nouméa en constatation de la résiliation du bail, expulsion et paiement des loyers arriérés.

La société Laboratoire du Catalan s'est opposée à cette demande en faisant valoir que la bailleresse ne pouvait plus se prévaloir de la clause résolutoire, compte tenu des accords conclus entre les parties depuis cette date.

Par ordonnance en date du 17 novembre 2023, le président du tribunal de première instance de Nouméa, retenant que la bailleresse ne justifiait pas d'une urgence à agir sur la base du commandement du 2 juin 2020, a :

- dit n'y avoir lieu de statuer en référé sur la demande de la société Laboratoire du Catalan,

- condamné la SCI Espace santé de Robinson à payer à la société Laboratoire du Catalan la somme de 100 000 FCFP au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamné la SCI Espace santé de Robinson aux dépens.

Suivant requête déposée le 27 novembre 2023, la SCI Espace santé de Robinson a interjeté appel de cette décision.

Aux termes de son mémoire d'appel transmis le 12 décembre 2023, la SCI Espace santé de Robinson demande à la cour de :

- constater la résiliation du bail conclu entre la SCI Espace santé de Robinson et la société Laboratoire du Catalan ;

- ordonner à la société Laboratoire du Catalan ou tout occupant des lieux de son fait

de quitter et rendre libres les lieux dont elle était locataire et ce dans les quinze jours suivant la signification de l'ordonnance à intervenir ;

- ordonner à la société Laboratoire du Catalan de rendre les lieux en bon état de réparation, libre de tout matériel et équipement et à défaut, autoriser la SCI Espace santé de Robinson à procéder au déménagement des biens appartenant à la société Laboratoire du Catalan à ses frais exclusifs ;

- ordonner qu'elle en soit expulsée à ses frais, risques et périls ainsi que tous occupants des lieux de son chef et ce par toutes voies et moyens de droit, avec l'assistance de la force publique si besoin est ;

- ordonner qu'à titre d'indemnité d'occupation, la société Laboratoire du Catalan soit tenue de payer à la SCI Espace santé de Robinson la somme de 317 723 FCFP par mois à compter du 2 juin 2020, et ce jusqu'à la libération des lieux et la restitution des clés au bailleur avec intérêt légal à compter du 3 août 2020 ;

- condamner, en deniers et quittance, la société Laboratoire du Catalan à payer à la SCI Espace santé de Robinson la somme provisionnelle de 2 560 841 FCFP, sauf somme à parfaire, au jour du commandement de payer ;

- condamner la société Laboratoire du Catalan à payer à la SCI Espace santé de Robinson la somme de 250.000 FCFP sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

- condamner la société Laboratoire du Catalan aux entiers dépens, en ce compris le coût du commandement de payer en date du 2 juin 2023, distraits au profit de la selarl Cabinet d'affaires calédonien.

La société Laboratoire du Catalan sollicite la confirmation de l'ordonnance entreprise.

Sur ce, la cour,

1) La régularité formelle du commandement de payer délivré le 2 juin 2020 par Me [Z], huissier de justice, qui reproduisait la clause résolutoire insérée dans le bail et rappelait à la locataire qu'elle disposait d'un mois pour régulariser sa situation, n'est pas discutée.

Il ressort du dossier que dans les jours qui ont suivi la remise du commandement, la locataire a proposé un échéancier pour apurer sa dette (704 900 FCFP) en la « liss(ant) sur 12 mois soit un surplus à payer de 58 742 FCFP » (courriel de la locataire en date du 8 juin 2020). Le 11 juin, la bailleresse a donné son « accord à la signature d'un échéancier de remboursement, montant à répartir sur 12 mois ». Dans un écrit daté du 3 juillet, établi sur un document à l'en-tête du mandataire de la bailleresse, la gérante de la société Laboratoire du Catalan s'est engagée à « régler la somme de 787 849 FCFP par mensualité de 78 785 FCFP à compter du mois d'août 2020 ». Non seulement, la société Laboratoire du Catalan n'a pas honoré ce plan d'apurement de

sa dette, mais encore, elle a été incapable de régler les loyers courants à compter du mois de décembre 2020.

Il résulte de ce qui précède que l'arriéré locatif visé par le commandement de payer (704 900 FCFP au 2 juin 2020) n'a pas été apuré dans le délai d'un mois imparti et qu'au contraire, la dette de la société Laboratoire du Catalan, après avoir été ramenée à 500 000 FCFP environ le 29 octobre 2020, n'a depuis cessé de croître.

S'il est vrai qu'en raison des négociations menées dans les jours qui ont suivi le commandement, la SCI Espace santé de Robinson n'a pas immédiatement introduit son action en constatation de l'acquisition de la clause résolutoire, ces éléments ne permettent pas de retenir que la bailleuse avait entendu renoncer à se prévaloir des effets de la clause résolutoire.

En conclusion, la résiliation de plein droit du bail a été acquise le 2 juillet 2020 puisque la société Laboratoire du Catalan n'a pas régularisé sa situation dans le délai imparti.

2) L'indemnité d'occupation due depuis le 2 juillet 2020 sera fixée, à titre provisionnel, au montant du loyer alors dû, soit à 295 288 FCFP.

3) Une provision de 2 500 000 FCFP à valoir sur les loyers et indemnités d'occupation impayés sera allouée à l'appelante.

Par ces motifs

La cour,

Infirme l'ordonnance entreprise ;

Statuant à nouveau,

Constata la résiliation de plein droit du bail commercial à la date du 2 juillet

2020 ;

Enjoint à la société Laboratoire du Catalan et à tout occupant des lieux de son fait de libérer les locaux dans le mois de la signification du présent arrêt ;

A défaut de libération des lieux dans le délai imparti, autorise la SCI Espace santé de Robinson à procéder à l'expulsion de la société Laboratoire du Catalan, avec l'assistance de la force publique si besoin est, et au déménagement des biens appartenant à la société Laboratoire du Catalan aux frais de cette dernière ;

Condamne la société Laboratoire du Catalan à payer à la SCI Espace santé de Robinson une indemnité d'occupation d'un montant de 295 288 FCFP à compter du 2 juillet 2020 ;

Condamne la société Laboratoire du Catalan à payer à la SCI Espace santé de Robinson une provision de 2 500 000 FCFP à valoir sur les loyers et indemnités d'occupation impayés ;

Déboute la SCI Espace santé de Robinson de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamner la société Laboratoire du Catalan aux dépens de première instance et d'appel.