

**Cour d'appel de Nouméa
01 chambre civile**

N° de RG: 12/00501

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Mme Yvonne X... épouse Y...

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LA SCI ANDRELISE

M. Pierre GAUSSEN, Président de Chambre,
président,
M. Yves ROLLAND, Président de Chambre,
M. François BILLON, Conseiller,

Confirme la décision déférée dans toutes ses
dispositions, à l'égard de toutes les parties au
recours

Audience publique du jeudi 24 octobre 2013

ARRÊT :

- contradictoire,
- prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, 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. Pierre GAUSSEN, président, et par Stephan GENTILIN, greffier, auquel la minute de la décision a été transmise par le magistrat signataire.

PROCÉDURE DE PREMIÈRE INSTANCE.

Par acte sous seing privé du 29 avril 2005, la Sci Anrelise (la Sci.) a donné en location à Mme Yvonne X... épouse Y... une villa de type F4 portant le no 12 A ..., pour une durée initiale de six ans à compter du 1er mai 2005, moyennant un loyer mensuel de base de 99 000 F CFP, outre les charges.

Le bail stipule que le loyer sera « révisé tous les ans à la date anniversaire du bail, automatiquement sans que le bailleur ou le preneur aient à formuler de demande particulière à cette fin (...) sera fonction de la variation de l'indice bâtiment de Nouvelle-Calédonie-BT 21 ».

Par acte du 21 août 2012 la Sci a fait citer Mme X... devant le président du tribunal de première instance de Nouméa statuant en référé à l'effet d'obtenir que soit constaté la résiliation du bail, ordonné son expulsion sous astreinte ainsi que sa condamnation à lui payer, à titre provisionnel :
 189 422 F CFP de loyers et charges impayés
 outre une pénalité contractuelle de retard de 28 413 F CFP
 une indemnité provisionnelle d'occupation des lieux de 79 739 F CFP pour la période ayant couru du 8 au 31 août 2012 et de 207 475 F CFP par mois jusqu'à son départ effectif des lieux

€ 120 000 F CFP sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie.

Par ordonnance rendue le 21 novembre 2012, le juge des référés a constaté la résiliation du bail liant les parties à la date du 7 août 2012, enjoint à Mme X... de quitter les lieux dans les trois mois de la signification et à défaut ordonné son expulsion et celle de tout occupant de son chef au besoin avec l'aide de la force publique mais sans astreinte et l'a condamné à payer à la Sci, à titre provisionnel :

€ 28 413 F CFP de pénalité contractuelle de retard ;

€ 79 739 F CFP d'indemnité provisionnelle d'occupation pour la période courue du 8 au 31 août 2012 ;

€ 107 475 F CFP d'indemnité d'occupation mensuelle à compter du 1er septembre 2012 et jusqu'à complet délaissement des lieux.

PROCÉDURE D'APPEL.

Par requête enregistrée au greffe le 7 décembre 2012 Mme X... a interjeté appel de cette ordonnance qui lui avait été signifiée à personne le 3 décembre.

Aux termes de son mémoire ampliatif reçu au greffe le 26 mars 2013 elle conclut à la réformation de l'ordonnance déferée et au débouté de toutes les demandes de la SCI.

Elle soutient principalement que sa mise à la retraite ayant entraîné une baisse très sensible de ses revenus elle a rencontré des difficultés financières temporaires aujourd'hui régularisées, que le commandement de payer est nul et de nul effet en l'absence de détails sur la créance réclamée qui ne correspond pas au montant des loyers contractuels, qu'il y a une contradiction entre la mensualisation du loyer et le délai de 15 jours prévu par la clause résolutoire, qu'à la date du commandement le loyer d'août 2012 n'était pas dû, qu'elle conteste la provision demandée et que la clause pénale est abusive.

La sci conclut à titre principal à la confirmation de l'ordonnance déferée, au débouté de toutes les demandes et à la condamnation de l'appelante à lui payer 250 000 F CFP en application de l'article 700 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie, à titre subsidiaire à la confirmation de l'ordonnance en ce qu'elle ordonne l'expulsion et demande à la cour d'assortir cette décision d'expulsion d'une astreinte de 10 000 F CFP par jour de retard.

Elle fait valoir pour l'essentiel que le loyer a été revalorisé conformément à la clause de revalorisation prévue au bail, que le commandement de payer est parfaitement clair et détaillé, que la clause résolutoire est acquise quand bien même Mme X... aurait régularisé son retard de loyers à l'audience des référés du 12 septembre 2012, soit après le délai qui lui était imparti, et qu'elle a exécuté le contrat de bonne foi.

L'ordonnance de fixation est du 23 juillet 2013.

MOTIFS DE LA DÉCISION.

Sur la revalorisation du loyer

Le bailleur a revalorisé le loyer en conformité avec les dispositions contractuelles de telle sorte que Mme X... ne peut sérieusement se prévaloir de ne pas avoir été avisée des modifications intervenues.

Sur le commandement de payer

Le commandement de payer du 23/ 07/ 2012 est rédigé en ces termes : « J'ai,... huissier soussigné, fait commandement à Mme X... de, dans les 15 jours pour tout délai, payer à la SCI Andrelise la somme de 376 162 F CFP correspondant au solde du loyer du mois d'avril 2012 et aux loyers dus au titre des mois de mai, juin et juillet 2012 selon décompte joint, le montant mensuel du loyer étant de 107 475 F CFP. ».

Cet acte détaille la cause et le montant de la créance de loyers dont le paiement est réclamé par le bailleur et c'est sans raison que l'appelante excipe d'une nullité tiré d'une " contradiction " entre l'exigibilité mensuelle du loyer et le délai de quinzaine laissé au locataire pour apurer sa dette de loyer à la date du commandement.

Le montant des loyers dus à la date du commandement ne fait pas l'objet de contestation et il n'est pas contesté que les causes du commandement ont été apurées au-delà du délai de quinzaine, la sci avançant sans être contredite que les retards de paiement ont repris en cours de procédure.

Le premier juge a donc relevé à juste titre que les causes du commandement de payer n'ayant pas été apurées dans le délai prévu sans que la locataire ne saisisse le juge des référés d'une demande de délai de paiement, la clause résolutoire contractuelle était acquise le 07/ 08/ 2012, ce qui justifiait son expulsion des lieux loués et la fixation d'une indemnité d'occupation pour la durée de l'occupation précaire.

Il y a lieu en conséquence de confirmer l'ordonnance déferée à la cour, y compris en ce qu'elle rejette la demande d'astreinte.

PAR CES MOTIFS

La cour ;

Confirme en toutes ses dispositions l'ordonnance rendue par le juge des référés du tribunal de première instance de Nouméa le 21 novembre 2012 ;

Rejette la demande incidente sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie ;

Condamne l'appelante aux dépens d'appel qui seront distraits au profit de la selarl d'avocat Sophie Briant, sur l'affirmation qu'elle en a fait l'avance ;