

# **COUR D'APPEL DE NOUMÉA**

**RG : 07/035**

---

Jean-Michel STOLTZ, Conseiller

---

Christian MESIERE, Conseiller

Anne AMAUDRIC du CHAFFAUT, Conseiller

---

Michaëla NIUMELE, Greffier lors des débats

---

ARRÊT du 06 décembre 2007

---

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Décision attaquée rendue le : 06 Novembre 2006

Juridiction : Tribunal de première instance de NOUMEA

Date de la saisine : 22 Janvier 2007

Ordonnance de clôture : 27 septembre 2007

## **PARTIES EN CAUSE DEVANT LA COUR**

### **APPELANTE**

Mme X, née le ... demeurant ...

Comparante et représentée par la SELARL AGUILA-MORESCO, avocats

### **INTIMÉ**

M. Y, né le ...demeurant ...

représenté par la SELARL ETUDE BOISSERY-DI LUCCIO, avocats

Débats : le 25 octobre 2007 en audience publique où Jean-Michel STOLTZ, Conseiller, 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 06 décembre 2007 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-Michel STOLTZ, Président, et par Michaëla NIUMELE, Greffier, présent lors de la remise au greffe.

## PROCÉDURE DE PREMIÈRE INSTANCE

Par jugement du 6 novembre 2006 auquel il est référé pour le rappel de la procédure ainsi que l'exposé des faits, moyens et demandes, le tribunal de première instance de Nouméa a :

- dit que le congé donné le 4 février 2005 par mademoiselle X, bailleur, à monsieur Y, locataire, était irrégulier, avec toutes conséquences de droit,
- ordonné la diminution du loyer à concurrence de la somme mensuelle de 10.000 francs CFP à compter du mois de mai 2003, en réparation du préjudice subi par le locataire pour trouble dans la jouissance du garage, et jusqu'à la cessation du trouble,
- condamné en conséquence Madame X à payer à monsieur Y une somme de 420.000 FCFP en réparation du préjudice subi pour trouble dans la jouissance du garage pour la période de mai 2003 à octobre 2006 (soit 42 mois x 10.000 F),
- condamné Madame X à payer à monsieur Y une somme de 50.000 FCFP au titre des frais irrépétibles,
- condamné Madame X aux dépens.

## PROCÉDURE D'APPEL

Par requête déposée au greffe le 22 janvier 2007, Madame X a interjeté appel de cette décision signifiée le 21 décembre 2006.

Par mémoire ampliatif déposé le 20 avril 2007, après avoir procédé à un rappel de l'historique des relations contractuelles, elle soutient que le bail doit être résilié judiciairement aux motifs d'un défaut de jouissance du bien loué en bon père de famille et du non paiement des charges.

S'agissant du premier point, elle rappelle qu'aux termes de l'article 1728 du code civil, le preneur doit "user de la chose louée en bon père de famille".

Elle fait valoir que dès l'emménagement de Monsieur Y, ce dernier n'a cessé de commettre des agissements préjudiciables à son encontre :

- en s'évertuant à laisser le portail automatique de la villa ouvert en dépit des nombreuses remarques, cette fermeture étant un gage de sécurité vu son âge,
- en stationnant fréquemment son véhicule sur la pelouse du jardin et en laissant ses amis s'y garer alors qu'un emplacement de parking est mis à la disposition du locataire, ce qui l'a contraint à faire installer des poteaux pour éviter le stationnement de ces véhicules, mesure qui n'a pas dissuadé le locataire qui permet désormais à ses amis de stationner leur véhicule dans l'allée,
- en stationnant pendant près d'un an une plate et une remorque sur la pelouse, malgré ses protestations, le résultat étant la détérioration importante de la pelouse dont le coût de la remise en état a été chiffré à 52.140 FCFP.

S'agissant du non paiement des charges, elle rappelle que le loyer n'inclut pas les charges et qu'il avait été convenu verbalement une contribution mensuelle pour un montant 5.000 FCFP.

Elle indique que depuis le début du bail, en mai 2003, Monsieur Y a versé, au titre de cette contribution aux charges, la seule somme de 10.000 F CFP pour les mois d'octobre et novembre 2003.

S'agissant de la diminution du loyer accordée en raison de la non jouissance du garage, Madame X indique en premier lieu qu'elle ne conteste pas que certains meubles et objets divers se trouvent dans le garage, mais précise que ce ne sont absolument pas, comme le prétend Monsieur Y, des effets personnels de la bailleuse puisque ces objets et meubles sont mis à la disposition du locataire.

Elle produit en ce sens l'attestation de son ancien locataire et rappelle que lors de l'état des lieux Monsieur Y n'a fait part d'aucune objection concernant les meubles occupant le garage et a attendu le 14 mai 2004 soit plus d'un an après son entrée dans les lieux pour se plaindre d'une prétendue non jouissance du garage.

Madame X demande à la cour :

- d'infirmer en toutes ses dispositions le jugement entrepris,
- de prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail signé le 2 mai 2003 entre Madame X et Monsieur Y, faute pour celui-ci d'user paisiblement des lieux et de s'acquitter des charges locatives,
- d'ordonner l'expulsion de Monsieur Y et de tout autre occupant de son chef si besoin est avec l'assistance de la force publique,
- de condamner Monsieur Y à verser à Madame X
  - + la somme de 172.500 FCFP par mois à titre d'indemnité d'occupation pour la période s'étalant du jour du prononcé de la décision à intervenir jusqu'au complet délaissement des lieux,
  - + la somme de 180.000 F CFP au titre des charges impayées,
  - + la somme de 52.140 F CFP correspondant au coût de la remise en état de la pelouse,
  - + la somme de 200.000 F CFP au titre de l'article 700 du Code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie,
- de condamner Monsieur Y aux entiers dépens de première instance et d'appel.

Par conclusions déposées le 27 juin 2007, Monsieur Y constate que le bailleur ne conteste pas l'irrégularité du congé pour défaut d'énumération des motifs, exigence prescrite par le décret du 29 avril 1942 dont les dispositions sont d'ordre public.

Sur la résiliation judiciaire du bail, il observe en premier lieu que la résiliation du bail ne peut prendre effet qu'à compter du jour de la décision judiciaire et non rétroactivement. En ce qui concerne la non jouissance du bien loué en bon père de famille, il rappelle que les fautes

doivent être d'une gravité suffisante pour justifier la résiliation du bail et fait valoir d'une part que ces griefs ne sont pas établis ni prouvés et ne sont qu'allégués, les attestations produites émanant d'amis ou de gens au service de la bailleuse devant être écartées, d'autre part, qu'à la supposer établie, l'atteinte à la chose louée demeure mineure, les faits ne constituant nullement des obligations contractuelles à la charge du locataire et que ce dernier n'aurait pas respectées, et le bailleur ne justifiant pas de dégradations graves.

Il considère donc que les faits invoqués par Madame X ne sauraient constituer des motifs sérieux et légitimes justifiant la résiliation du bail.

En ce qui concerne le non paiement des charges, il observe qu'il s'agit d'un moyen nouveau. Il soutient qu'en réalité, le contrat de bail signé entre les parties ne stipule le paiement d'aucune charge incombant au preneur et que le loyer mensuel a été fixé à la hausse en prenant en considération cet élément.

Sur la diminution du loyer, il maintient que Madame X ne lui a pas laissé la jouissance paisible du garage alors que le contrat de bail le prévoit expressément.

Il se réfère au procès-verbal de constat versé aux débats établissant que le garage contient divers objets mobiliers entreposés au fond et sur le côté de la pièce appartenant à Madame X.

Il conclut en conséquence à la confirmation en toutes ses dispositions du jugement entrepris et, à titre reconventionnel, sollicite que Madame X soit condamnée à lui payer à la somme de 300.000 F CFP pour procédure manifestement abusive outre la somme de 200.000 F CFP au titre de l'article 700 du Code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie.

Par conclusions déposées le 6 août 2007, Madame X reprend ses explications et fait valoir notamment :

- sur la non jouissance du bien loué en bon père de famille, qu'aucun motif ne justifie d'écarter les attestations qu'elle a versées pour établir les griefs contre son locataire,

- sur le non paiement des charges, qu'il s'agit d'un grief déjà invoqué en première instance ; que les charges ne sont pas incluses dans le loyer ce que n'ignore pas le locataire qui s'en est acquitté en octobre et novembre 2003,

- s'agissant de la diminution du loyer, qu'aux termes du bail, le locataire prend les lieux dans l'état où ils se trouvent, que Monsieur Y connaissait la présence des objets dès le départ et n'a rien dit pendant un an ; qu'il ne s'agit au surplus pas d'effets personnels de la bailleuse.

#### MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la régularité du congé :

Attendu que le bailleur n'est pas fondé à modifier en cours de procédure les motifs de rupture du bail ;

Qu'il résulte de la lettre recommandée avec accusé de réception du 4 février 2005 que Madame X, au visa du paragraphe II du bail, a fait savoir à Monsieur Y qu'elle n'entendait pas

reconduire le bail à son échéance annuelle du 2 mai 2005 et qu'il ne s'agit donc pas d'un congé pour violation des conditions contractuelles ;

Que toute l'argumentation de la bailleresse sur les manquements du locataire est donc à ce stade inopérante ;

Attendu que c'est donc à raison, en l'état de la législation des baux d'habitation en Nouvelle-Calédonie dont le caractère d'ordre public est rappelé, que le premier juge a retenu que le congé donné ne rentrait pas dans les cas de droit de reprise ouverts au bailleur ;

Que la décision déferée sera donc confirmée de ce chef ;

Sur la demande au titre des charges :

Attendu que le premier juge a omis de statuer sur cette demande formulée à titre reconventionnel par les conclusions du 28 octobre 2005 ; qu'il ne s'agit donc pas d'un moyen nouveau ;

Attendu que par principe les charges locatives sont en sus du loyer sauf accord contraire des parties ;

Attendu que le bail ne contient aucune disposition dérogatoire à ce principe et que Monsieur Y n'établit pas que le loyer ait été fixé charges incluses ; que le paiement qu'il a effectué en octobre et novembre 2003 de la somme de 5.000 FCFP confirme en tant que de besoin l'absence d'accord tout comme le caractère réduit du loyer dans un quartier résidentiel dont on n'imagine pas qu'il inclue en sus l'ensemble des charges ;

Attendu par ailleurs que le montant de 5.000 FCFP paraît particulièrement raisonnable ;

Qu'il sera en conséquence fait droit à la demande de Madame X ;

Qu'il convient toutefois de relever que la somme de 180.000 FCFP sollicitée par laquelle la cour est tenue, ne correspond qu'à 36 mois de charges soit les six mois impayés de 2003 et la période courant de janvier 2004 à juin 2006 soit 30 mois ;

Sur la diminution du loyer :

Attendu que le bail inclut un garage dont il n'est pas mentionné qu'il contient du mobilier ; que le locataire est donc fondé à en revendiquer l'usage normal ;

Attendu toutefois qu'il ressort du dossier (attestation de M. D, photos du constat et propres écritures de Monsieur Y) que le garage était utilisé depuis longtemps pour entreposer des meubles ou objets à la disposition du locataire, qu'il se trouvait "inaccessible en raison de l'implantation des lieux et de la végétation existante" et que Monsieur Y avait connaissance de cette situation ;

Qu'il s'agit donc plus d'une sorte de remise que d'un garage pour y garer un véhicule, la mise à disposition d'une place de parking par le bail accréditant cette réalité ;

Qu'ayant pris les lieux dans un état qu'il connaissait, Monsieur Y n'est pas fondé à solliciter, sans au demeurant avoir mis régulièrement en demeure la bailleresse de libérer le

garage, une diminution de loyer, au surplus en calculant cette diminution sur la location d'un véritable garage dont le local en question n'avait plus la destination ;

Que la décision déferée sera réformée de ce chef et Monsieur Y débouté de sa demande;

Sur la remise en état de la pelouse :

Attendu que les photos produites ne permettent pas de vérifier si la remise en état de la pelouse trouve sa cause dans les stationnements intempestifs allégués par la bailleresse ; que les photos en pièce 12 permettent de constater qu'une partie de la pelouse à l'ombre ne pousse pas ou est pelée en raison vraisemblablement de l'humidité ;

Que Madame X, à défaut d'établir l'imputabilité au locataire de l'état de la pelouse, sera déboutée de sa demande de ce chef ;

Sur la demande de dommages-intérêts

Attendu que la cour faisant partiellement droit aux demandes de la bailleresse, la procédure ne saurait être jugée abusive ;

Que Monsieur Y sera débouté de sa demande ;

Sur les frais irrépétibles et les dépens :

Attendu qu'il n'apparaît pas inéquitable de laisser à chaque partie la charge de ses frais et dépens ;

PAR CES MOTIFS

LA COUR,

STATUANT par arrêt contradictoire déposé au greffe ;

CONFIRME le jugement déferé en ce qu'il a dit que le congé donné le 4 février 2005 par Madame X à monsieur Y, locataire, était irrégulier et a débouté la bailleresse de ses demandes de ce chef ;

REFORME pour le surplus et statuant à nouveau ;

DIT que monsieur Y est tenu mensuellement au paiement de la somme de 5.000 FCFP au titre des charges locatives ;

LE CONDAMNE à payer à Madame X la somme provisionnelle de CENT QUATRE-VINGT MILLE (180.000) FRANCS CFP au titre des charges locatives impayées de mai 2003 à juin 2006 ;

DEBOUTE monsieur Y de sa demande en diminution de loyer et de sa demande en dommages et intérêts ;

DEBOUTE Madame X de sa demande en paiement de la remise en état de la pelouse ;

DEBOUTE les parties de leur demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile de la Nouvelle Calédonie ;

FAIT masse des dépens de première instance et d'appel et dit que chaque partie en conservera la charge avec distraction au profit des avocats de la cause ;

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

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT