

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

N° de RG: 13/00445

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

M. Bernard X

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Gilles Y

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

M. Pierre GAUSSEN, Président de Chambre,
président,
M. François BILLON, Conseiller, M. Régis
LAFARGUE, Conseiller,

Audience publique du jeudi 5 juin 2014

PROCÉDURE DE PREMIÈRE INSTANCE

M. Y... est locataire, selon bail sous seing privé en date du 8 juin 1998, d'un immeuble d'habitation sis (...). Le bailleur, M. X..., lui a fait délivrer le 11 juillet 2013 un commandement de payer avec énonciation de la clause résolutoire de la somme de 343 868 F CFP en principal-somme arrêtée au 1er août 2013. En vain.

Par acte d'huissier en date du 20 août 2013, M. X... a assigné le locataire devant le juge des référés aux fins de le voir :- condamner à lui régler la somme de 403. 868 F CFP, au titre de l'arriéré des loyers, taxes et charges impayés,

- constater la résiliation du bail, et prononcer l'expulsion des occupants à défaut de départ volontaire,
- fixer l'indemnité d'occupation mensuelle due par le locataire à la somme de 100. 000 francs CFP.

Le locataire a opposé l'existence d'une contestation sérieuse, faute pour le bailleur de produire un décompte des sommes dues.

Subsidiairement, il a sollicité l'octroi de délais de paiement.

C'est dans ces conditions, que par ordonnance du 4 décembre 2013, le juge des référés faisant droit au moyen soulevé par le locataire a renvoyé les parties à mieux se pourvoir et débouté le bailleur de ses demandes.

PROCÉDURE D'APPEL

Le 13 décembre 2013, M. X... a interjeté appel de cette décision non encore signifiée, dont il sollicite l'infirmer. Par écritures du 30 janvier 2014 il a réitéré ses demandes de première instance tout en réactualisant le montant des sommes qu'il sollicite au titre de l'arriéré de loyers et charges à 599 203 F CFP. Il a sollicité 250 000 F CFP au titre des frais irrépétibles.

Par écritures du 11 mars 2014, M. Y... a soutenu avoir régulièrement suspendu le paiement des loyers eu égard au non-respect par le bailleur de ses obligations en matière d'entretien et de réparation du bien loué, puis a contesté l'évaluation du montant de la créance invoquée par le bailleur, et subsidiairement sollicité des délais de paiement.

Par ordonnance du 14 janvier 2014 l'affaire a été fixée à l'audience du 05 mai 2014.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Attendu que si à hauteur d'appel le bailleur fournit un décompte des loyers et charges arriérés, il n'en demeure pas moins que cette pièce indispensable n'avait pas été fournie en première instance ; qu'à hauteur d'appel le bailleur produit un décompte pour un montant de 599 203 F CFP, dont l'exactitude est contestée par le locataire ;

Qu'en effet, il résulte des pièces produites, au demeurant dès la première instance et dont le bailleur a nécessairement eu connaissance, que M. Y... s'est vu notifier, au titre de l'aide au logement, l'octroi d'une aide de 20 933 F CFP pour une durée d'un an, soit du 1er février 2013 au 31 janvier 2014 ; Qu'il est précisé que cette aide sera versée directement entre les mains du bailleur ; Que le locataire fait donc justement observer que le décompte établi par le bailleur ne fait état de cette aide qu'à compter du mois d'avril 2013 alors qu'il a dû la percevoir à partir du mois de février 2013 ; Qu'ainsi, force est de constater qu'une contestation subsiste quant au montant exact de la créance invoquée ;

Mais attendu que l'inexécution de l'obligation de régler le loyer est constatée par le commandement de payer, comportant l'énonciation de la clause résolutoire, non suivie d'effet ; que le locataire n'a pas proposé de consigner les loyers mais a pris le risque de se placer en dehors de ses obligations contractuelles en n'exécutant pas ses propres obligations ; que la Cour ne peut que constater la résiliation du contrat de bail et ordonner la libération des lieux ;

Attendu, s'agissant de la provision réclamée, que rien n'interdit au juge des référés, dès lors qu'il s'agit de fixer une indemnité provisionnelle à valoir sur un solde de créance à fixer ultérieurement par le juge du fond, de fixer ce montant à un niveau moindre du montant de l'arriéré ; que la contestation sur le montant des sommes dues par le locataire est sans conséquence dès lors que la cour décide de fixer la provision à 200. 000 F CFP ;

Et attendu que le montant de l'indemnité d'occupation sera fixé à la somme de 60. 000 F CFP par mois ;

Qu'en l'absence de tout versement du loyer manifestant l'engagement du locataire d'apurer sa dette, il n'y pas lieu de faire droit à sa demande de délais de paiement ;

Qu'il y a donc lieu d'infirmier l'ordonnance entreprise ;

Attendu qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande du bailleur présentée sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

Qu'enfin, M. Y... qui succombe supportera les entiers dépens d'instance et d'appel ;

PAR CES MOTIFS

La cour,

Statuant, en la forme des référés, par arrêt contradictoire déposé au greffe ;

Infirmier l'ordonnance entreprise ;

Statuant à nouveau :

Constata la résiliation de plein droit du bail ;

Ordonne l'expulsion de M. Y... et de tous occupants de son chef, si besoin est avec le concours de la force publique ;

Condamne M. Y... à verser à M. X... une somme de 200. 000 F CFP à titre provisionnel à valoir sur le montant des loyers échus dont le montant sera déterminé par le juge du fond ;

Fixe à 60 000 F CFP par mois le montant de l'indemnité mensuelle d'occupation qui commencera à courir dès le premier jour du mois suivant la date de la signification du présent arrêt ;

Déboute M. X... de sa demande au titre des frais irrépétibles ;

Condamne M. Y... aux entiers dépens d'instance et d'appel, en ce compris les frais de commandement s'élevant à la somme de 18 113 F CFP dont distraction au profit de Mo Cauchois ;
Fixe à Cinq (5) le nombre d'unités de base dues à Mo Zaouche avocat commis au titre de l'aide judiciaire.