

## **COUR D'APPEL DE NOUMÉA**

**RG : 07/568**

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

Michelle FONTAINE, Présidente de Chambre

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Christian MESIERE, Conseiller

Anne AMAUDRIC du CHAFFAUT, Conseiller

Cécile KNOCKAERT, Greffier lors des débats

ARRET du 17 mars 2008

Décision attaquée rendue le : 05 Septembre 2007

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

Date de la saisine : 1er Octobre 2007

Ordonnance de fixation : 12 décembre 2007

**PARTIES EN CAUSE DEVANT LA COUR**

**APPELANTE**

S.C.I. DE NOUVELLE CALEDONIE DITE S.I.C. 15 rue Guynemer - BP.K5 quartier Latin - 98800 NOUMEA

représentée par la SELARL REUTER-DE RAISSAC, avocats

**INTIMÉ**

M. X né le ... à NOUMEA (98800) demeurant ... 98800 NOUMEA

Comparant en personne

Débats : le 03 Mars 2008 en audience publique où Anne AMAUDRIC du CHAFFAUT, Conseiller, a présenté son rapport,

A l'issue des débats, la Présidente a déclaré que l'affaire était mise en délibéré et que le dossier avec l'arrêt serait remis au greffe le 17 mars 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 Michelle FONTAINE, Présidente, et par Mickaela NIUMELE, Greffier, présent lors de la remise au greffe.

## PROCÉDURE DE PREMIÈRE INSTANCE

Par ordonnance en date du 5 septembre 2007 à laquelle il fait référence pour l'exposé des faits, de la procédure et des moyens et prétentions des parties, le juge des référés du Tribunal de Première Instance de NOUMEA a :

- donné acte à la Société Immobilière de Nouvelle-Calédonie, dite SIC, de ce qu'elle a été remplie de ses droits du chef des loyers et charges réclamés,
- dit n'y avoir lieu à référé pour le surplus de la demande présentée,
- débouté la SIC de sa demande formée au titre des frais irrépétibles,
- laissé les dépens à la charge de la SIC.

## PROCÉDURE D'APPEL

Par requête d'appel en date du 1er octobre 2007, la SIC a régulièrement interjeté appel de la décision dont elle demande la réformation.

En son mémoire ampliatif du 31 octobre 2007, la SIC demande à la Cour de :

- ordonner l'expulsion de monsieur X ainsi que celle de tous les occupants de son chef du logement n° K/07 sis 1, rue Chateaubriand, Rivière Salée à NOUMEA dès la signification de la décision et ce au besoin avec l'assistance de la force publique,
- condamner monsieur X à lui payer la somme de 40.000 FCFP en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile de la Nouvelle-Calédonie.

A cet effet, elle expose que :

- Monsieur X réglait irrégulièrement les loyers de sorte qu'elle a délivré un commandement de payer visant la clause résolutoire à hauteur de la somme de 172.247 FCFP,
- il n'a pas régularisé les causes du commandement dans le délai prévu à la clause résolutoire,
- dans ces conditions la résiliation était acquise, contrairement à ce qu'indiquait le juge des référés en énonçant "qu'en sollicitant le paiement des loyers échus jusqu'au 31 août 2007, la SIC avait entendu proroger les effets de la clause résolutoire à cette date et que, dès lors, le paiement intervenu avant le 31 août 2007 faisait échec à l'acquisition de la clause résolutoire".

A l'audience, monsieur X concluait au débouté de la SIC au motif qu'il était à jour de ses loyers et qu'un accord était intervenu avec la bailleuse.

## MOTIFS DE LA DÉCISION

La SIC, en sollicitant l'expulsion du preneur, demande nécessairement à la Cour de constater la résiliation du bail acquise par le jeu de la clause résolutoire.

Un commandement de payer la somme de 186.150 FCFP représentant le montant des loyers et charges alors dus a été délivré le 24 juillet 2007.

Ce commandement reproduisait en termes apparents la clause résolutoire stipulée au contrat de bail.

Il n'est pas contesté que monsieur X ne s'est pas acquitté dans les 48 heures du commandement du règlement de l'arriéré. De plus, il ne résulte pas de l'analyse des pièces produites aux débats que la SIC en sollicitant le paiement des loyers échus jusqu'au 31 août 2007 ait entendu proroger les effets de la clause résolutoire à cette date. Elle justifie de plus qu'elle a été remplie de ses droits du chef des loyers et charges le 20 octobre 2007 et non comme indiqué aux termes de l'ordonnance au 31 août 2007.

Enfin, monsieur X, qui soutient qu'un accord est intervenu entre les parties, ne verse pas aux débats aucune pièce en ce sens et procède ainsi par affirmations.

Dans ces conditions, il y a lieu de faire droit à la demande en :

- constatant la résiliation du bail,

- ordonnant l'expulsion de monsieur X ainsi que celle de tous les occupants de son chef avec au besoin l'assistance de la force publique.

Dès lors, l'ordonnance déférée doit être réformée en ce qu'elle a débouté la bailleuse de sa demande en résiliation du bail et d'expulsion du preneur.

L'équité commande de ne pas allouer à la SIC d'indemnité au titre des frais irrépétibles.

PAR CES MOTIFS

La Cour, statuant par arrêt contradictoire déposé au greffe ;

Déclare l'appel recevable ;

Infirme l'ordonnance déférée en toutes ses dispositions ;

Et statuant à nouveau,

Constate la résiliation du bail conclu le 5 août 1980 entre la Société Immobilière de Nouvelle-Calédonie, dite SIC, et monsieur Y substitué à monsieur X par avenant du 1er février 1997 et portant sur l'immeuble situé à NOUMEA, logement n° K/07, 1, rue Chateaubriand, Rivière Salée et ce à compter du 27 juillet 2007 ;

Ordonne en conséquence, l'expulsion de monsieur X ainsi que celle de tous les occupants de son chef dans un délai de deux mois (2) à compter de la signification de la présente décision avec au besoin l'assistance de la force publique;

Déboute la SIC de sa demande formée au titre des frais irrépétibles ;

Condamne monsieur X aux dépens.

Et signé par Michelle FONTAINE, Présidente, et par Mickaela NIUMELE, Greffier présent lors de la remise du dossier avec l'arrêt au greffe.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT