

COUR D'APPEL DE NOUMÉA
ARRET SOCIAL

N° de pourvoi : 06/485

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Michelle FONTAINE, Présidente de Chambre

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Christian MESIERE, Conseiller
Marie-Florence BRENGARD

Mickaela NIUMELE, Greffier

ARRÊT du 10 janvier 2008

Décision attaquée rendue le : 13 Février 2006

Juridiction : Tribunal de première instance de NOUMEA

Date de la saisine : 21 Septembre 2006

Ordonnance de fixation : 16 octobre 2007

Publié par le service de documentation de la Cour de cassation

PARTIES EN CAUSE DEVANT LA COUR

APPELANTE

SARL CHRISTSHOP, prise en la personne de son représentant légal Immeuble
BEAUMONT - Gare routière BP. 2452 - 98846 NOUMEA CEDEX

représentée par la SELARL TEHIO, avocats

INTIMÉE

SCI BEAUMONT, prise en la personne de son gérant en exercice Rue de la Somme -
98800 NOUMEA

représentée par Me Xavier LOMBARDO, avocat

Débats : le 29 novembre 2007 en audience publique où Marie-Florence BRENGARD,
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 10 Janvier 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

Suivant jugement rendu le 13 février 2006 auquel il convient de se référer pour l'exposé des faits, de la procédure et des prétentions des parties, le tribunal de première instance de NOUMEA a :

- reçu la SARL CHRISTSHOP en son opposition qu'il a déclaré partiellement fondée,
 - condamné la SARL CHRISTSHOP à payer à la SCI BEAUMONT la somme de 4.027.555 FCFP,
 - déclaré irrecevable pour le surplus la demande de la SCI BEAUMONT
- Et vu la restitution des clés des locaux,
- constaté que la demande de suspension des effets de la clause résolutoire est devenue sans objet,
 - dit n'y avoir lieu à l'application de l'article 700 du Code de Procédure Civile de la Nouvelle-Calédonie et condamné la SARL CHRISTSHOP aux dépens.

La décision a été signifiée le 1er septembre 2006.

PROCÉDURE D'APPEL

Le 21 septembre 2006 la SARL CHRISTSHOP a régulièrement relevé appel.

En son mémoire ampliatif en date du 28 novembre 2006, elle a demandé à la Cour, statuant après réformation du jugement critiqué, de :

- déclarer nulle la mise en demeure délivrée par la SCI BEAUMONT le 13 juillet 2004,
- dire satisfaisante son offre de régler les arriérés de loyers à hauteur de 2.720.480 FCFP
- l'autoriser à payer sa dette en 24 mensualités,
- condamner la SCI BEAUMONT à lui régler la somme de 1.000.000 FCFP à titre de dommages-intérêts pour abus de procédure, outre une indemnité de procédure de 126.000 FCFP.

Au soutien de ses prétentions, elle fait valoir que les demandes du bailleur sont nulles car il n'a pas respecté les usages commerciaux de Nouvelle-Calédonie et a fait notifier une mise en demeure ne comportant pas le détail des sommes sollicitées, commettant ainsi un abus de droit.

Le 23 janvier 2007 la SCI BEAUMONT a déposé des conclusions contenant appel incident régulier aux fins d'entendre la Cour :

- réformer la décision du 13 février 2006 en ce qu'elle a fixé le point de départ de la prescription quinquennale au 30 novembre 2005 et a dit que la Délibération 094/2000 est applicable en l'espèce,

- en conséquence, constater en tant que de besoin, la validité de la clause contractuelle d'indexation et condamner la SARL CHRISTSHOP à lui verser la somme de 10.481.352 francs CFP au titre des arriérés dus d'octobre 1999 à juillet 2004,

- subsidiairement, en cas d'application de ladite Délibération, dire que le loyer s'élève à 295.072 FCFP depuis septembre 2000 et condamner la SARL CHRISTSHOP à lui régler la somme de 3.502.268 francs CFP pour la période d'octobre 1999 à août 2000, et celle de 13.868.431 FCFP pour le surplus soit un montant global de 17.370.699 FCFP,

- constater qu'eu égard au fait que la locataire ne conteste pas sa dette, la procédure n'est pas abusive,

- en tout état de cause, débouter la SARL CHRISTSHOP de ses prétentions et la condamner au versement d'une indemnité de procédure de 300.000 FCFP au titre des frais irrépétibles.

La SCI BEAUMONT fait valoir que sa locataire a progressivement cessé de payer l'intégralité des échéances locatives avant de suspendre totalement les règlements au mois de janvier 2003 tout en continuant à exploiter les locaux, objet du bail les liant.

Elle soutient les moyens suivants :

- l'indexation du loyer n'entre pas dans le champ d'application de la Délibération 94/2000,

- la prescription n'est pas acquise car la demande de condamnation en paiement des arriérés de loyers a été présentée le 30 septembre 2004,

- le preneur a quitté sans préavis les locaux le 12 août 2004 de sorte qu'elle se réserve le droit d'agir en rupture abusive du bail,

Les 16 mars et 31 août 2007 La SARL CHRISTSHOP a déposé de nouvelles écritures aux fins de réitérer ses précédentes conclusions en insistant sur l'applicabilité à l'espèce de la Délibération prohibant la clause d'indexation en cause.

Par conclusions du 4 juin 2007 la SCI BEAUMONT a maintenu que la Délibération 94/2000 n'ayant pas une nature législative, ne peut être appliquée de manière rétroactive aux contrats en cours.

L'ordonnance de clôture et de fixation de l'affaire a été rendue le 16 octobre 2007.

MOTIFS DE LA DÉCISION

- Sur la nullité de la mise en demeure

La mise en demeure de payer contenant rappel de la clause résolutoire qui a été signifiée par voie d'huissier le 13 juillet 2004 à la SARL CHRISTSHOP était assortie d'un décompte des sommes réclamées au titre du contrat de location conclu le 5 janvier 1990.

Or, la SARL CHRISTSHOP ne conteste ni la matérialité et l'ancienneté de sa dette locative mais seulement le quantum des rappels de loyers dus à la SCI BEAUMONT de sorte que lors de sa délivrance, l'acte d'huissier était causé et exempt de vice pouvant entraîner sa nullité.

La SARL CHRISTSHOP ne justifie pas de l'existence des usages commerciaux que le bailleur aurait pu enfreindre dans le cadre de la mise en œuvre de la clause résolutoire insérée au contrat les liant.

Il n'est donc pas établi que la SCI BEAUMONT a commis un abus de droit commandant de lui allouer les dommages-intérêts sollicités de ce chef.

- Sur l'applicabilité de la Délibération no 094 du 8 août 2000 publiée au JONC du 5 septembre 2000

La Délibération no 094 relative à la révision des loyers des baux d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal qui renvoie au décret no 53-960 du 30 septembre 1953 en ce qui concerne le renouvellement des baux à usage commercial, dispose de manière explicite dans l'article 27 que ses dispositions sont applicables aux contrats conclus ou renouvelés avant le 16 mars 1999.

Les délibérations du Congrès de NOUVELLE-CALEDONIE ont une valeur réglementaire et peuvent être contestées devant le tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie.

Mais en l'absence d'annulation par la juridiction compétente, les délibérations sont exécutoires de plein droit dès qu'il a été procédé à leur publication au Journal officiel de la Nouvelle-Calédonie (JONC) par le Président du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie et à leur transmission au Haut-commissaire de la République.

Il est manifeste qu'une clause d'indexation du loyer concerne les modalités de révision contractuelle de son montant et tombe ainsi dans le champ d'application de la Délibération susvisée.

La convention en litige conclue devant notaire le 5 janvier 1990 pour une durée de 3, 6 ou 9 années ayant commencé à courir le 1er décembre 1989, s'est poursuivie par tacite reconduction et entre ainsi dans les baux visés par l'article 27 précité.

C'est donc à bon droit que le tribunal a appliqué à l'espèce la Délibération du 8 août 2000.

Il n'est justifié en appel d'aucun moyen nouveau pertinent et sérieux permettant de déclarer régulière la clause d'indexation du loyer de 7 % l'an mentionnée au bail conclu avant le 16 mars 1999 que le premier juge a annulé pour non-conformité aux dispositions d'ordre public des articles 13 et 26 de la Délibération précitée prohibant une telle condition de réactualisation

des mensualités locatives n'ayant pas de relation directe avec l'objet du statut ou de la convention ou avec l'activité de l'une des parties.

Le jugement sera donc confirmé sur l'annulation de la clause à compter du mois de septembre 2000, date d'entrée en vigueur de la Délibération 094.

Il est acquis que par l'effet de la dernière indexation utile du 1er décembre 1999, au mois de septembre 2000, le loyer s'élevait à 295.073 FCFP tandis que la locataire ne versait que 180.000 FCFP.

Il ressort cependant des pièces du dossier la SCI BEAUMONT a formulé sa demande en paiement des rappels locatifs depuis 1999 par conclusions déposées le 27 octobre 2004.

Dès lors, il y a lieu de dire, statuant après réformation du jugement sur ce point, que ses prétentions doivent être examinées à compter du mois de septembre 2000 sans qu'interfère une quelconque prescription depuis cette date.

La SARL CHRISTSHOP demeure donc redevable au titre des arriérés de loyers de la somme de 4.372.774 FCFP soit :

$295.073 - 180.000 \times 38 \text{ mois (1/09/2000 au 31/10/2003)}.$

La demande de délai de grâce sera rejetée faute de production du moindre élément pour l'étayer.

Les demandes présentées sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile de la Nouvelle-Calédonie seront rejetées.

La SARL CHRISTSHOP sera condamnée aux dépens.

PAR CES MOTIFS

La Cour, statuant par arrêt contradictoire déposé au greffe ;

Déclare les appels recevables en la forme ;

Confirme le jugement déféré, excepté sur le montant des rappels de loyers dus par la SARL CHRISTSHOP ;

Statuant à nouveau sur ce point ;

Condamne la SARL CHRISTSHOP, prise en la personne de son représentant légal, à payer la SCI BEAUMONT, prise en la personne de son représentant légal, la somme de quatre millions trois cent soixante douze mille sept cent soixante quatorze (4.372.774) FCFP ;

Rejette le surplus des prétentions plus amples ou contraires, notamment les demandes au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile de la Nouvelle-Calédonie ;

Condamne la SARL CHRISTSHOP aux dépens avec distraction au profit de Maître Xavier LOMBARDO, avocat.

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

Décision attaquée : Tribunal de première instance de Nouméa du 13 février 2006

Titrages et résumés : BAIL COMMERCIAL

Bail - bail commercial - renouvellement - législation applicable - décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 - application en Nouvelle-Calédonie - article 27 de la délibération n° 094 du 8 août 2000 - application aux contrats conclus ou renouvelés avant le 16 mars 1999 - clause d'indexation de loyer –

L'article 27 de la délibération n° 094 relative à la révision des loyers des baux d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, qui renvoie au décret N° 53-960 du 30 septembre 1953, prévoit que ses dispositions sont applicables aux contrats conclus ou renouvelés avant le 16 mars 1999.

Une clause d'indexation du loyer concerne les modalités de révision contractuelle de son montant et tombe ainsi dans le champ d'application de la délibération susvisée.