

Cour d'appel de Nouméa

N° de pourvoi : 23/00325

Chambre civile

22 juillet 2024

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Décision déferée à la cour : Ordonnance rendue le 04 Octobre 2023 par le Tribunal de première instance de NOUMEA (RG n° :23/364)

Saisine de la cour : 17 Octobre 2023

APPELANT

FONDS CALEDONIEN DE L'HABITAT, prise en la personne de son représentant légal en exercice audit siège,

Siège social : [Adresse 1]

Représentée par Me Philippe REUTER de la SELARL D'AVOCATS REUTER-DE RAISSAC-PATET, avocat au barreau de NOUMEA

INTIMÉS

M. [C] [D]

né le 23 Février 1983 à [Localité 6],

Actuellement détenu au [Adresse 3]

non comparant, ni représenté

Mme [J] [F]

née le 25 Avril 1984 à [Localité 5],

demeurant [Adresse 2]

non comparante, ni représentée

22/07/2024 : Copie revêtue de la formule exécutoire - Me REUTER ;

Expéditions - M. [D] et Mme [F] (LS)

- Copie CA ; Copie TPI

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 13 Mai 2024, en audience publique, devant la cour composée de :

Monsieur Philippe DORCET, Président de chambre, président,

M. Thibaud SOUBEYRAN, Conseiller,

Madame Béatrice VERNHET-HEINRICH, Conseillère,

qui en ont délibéré, sur le rapport de M. Philippe DORCET.

Greffier lors des débats et de la mise à disposition : M. Petelo GOGO

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 Monsieur Philippe DORCET, président, et par M. Petelo GOGO, greffier, auquel la minute de la décision a été transmise par le magistrat signataire.

PROCÉDURE DE PREMIÈRE INSTANCE

M. [C] [D] et Mme [J] [F] ont signé un contrat de bail à usage d'habitation en date du 15 mars 2015 avec le Fonds Calédonien de l'Habitat (ci-après dénommé FCH) pour un local sis [Adresse 2] à [Localité 4].

Faisant état d'un défaut de jouissance paisible, le FCH a, par acte d'huissier du 27 juillet 2023, assigné les locataires devant le tribunal de Nouméa en vue d'obtenir la résiliation du bail et, au besoin, leur expulsion sous astreinte. Il était également sollicité leur condamnation solidaire aux sommes de 65'936 XPF au titre de l'indemnité mensuelle d'occupation outre 150'000 XPF au titre des frais irrépétibles.

Le FCH motivait sa demande en l'état de l'agression d'un voisin par M. [D] le 25 juillet 2019, de son agressivité à l'égard d'un de ses agents venu lui remettre un courrier, le 6 septembre 2019, de l'agression verbale d'un sous-traitant (29 janvier 2021) et de l'agression d'un agent (22 mai 2023) et du directeur (5 juillet 2023) dans les locaux du FCH, ainsi que celles, verbales et physiques, d'agents du FCH (août 2023).

Par courrier remis lors de l'audience de première instance le 06 septembre 2023, M. [D] expose de son côté subir des désordres dans le cadre du logement loué d'où ses réactions à l'égard des agents du FCH.

Par ordonnance de référé du 04 octobre 2023, le FCH a été débouté. Par requête en date du 16 octobre 2023, il a relevé appel de cette décision.

En l'espèce, le FCH reproche à M. [D] des faits commis entre juillet et septembre 2019, le 29 janvier 2021 et enfin entre mai et août 2023 de nature à troubler la tranquillité ou apporter un trouble de jouissance aux autres occupants.

PROCÉDURE D'APPEL

Concernant les faits les plus récents, tant la victime elle-même que les témoins, Mmes [X], [S] et [K], confirment que M. [D] a agressé verbalement M. [E] dans son bureau, le 22 mai 2023, au point que ces derniers ont dû intervenir en ouvrant la porte du bureau car le locataire indiquait venir du «'Camp Est'» et «'ne pas craindre d'y retourner'» caractérisant ce faisant une menace d'agression physique. D'autres témoins confirmaient la démesure du ton adopté, qui avait nécessité leur intervention, ainsi que les menaces.

De fait, une agression similaire aura encore lieu dans le bureau du directeur du FCH, le 5 juillet 2023, le locataire justifiant l'agression de mai 2023 et menaçant à son tour le directeur, la plainte déposée par M. [T], du FCH, exposant que M. [D] l'avait insulté au téléphone, toujours au sujet des nuisances à l'environnement de son logement.

Concernant ces faits de 2023, M. [D] concédait seulement avoir «'haussé'» le ton, excédé qu'il était par l'état de l'environnement de son logement.

S'agissant des faits de 2019, le locataire ne les avait pas reconnus mais avait été averti des risques que son comportement faisait peser sur le maintien du bail, par courrier du 13 septembre 2019, remis contre émargement s'agissant au principal de l'agression physique d'un voisin, qui plus est pour obtenir de l'argent. Quand bien même aucune enquête n'aurait été diligentée ou des poursuites engagées, il résulte des pièces fournies au débat que ledit voisin a déménagé, ce que le FCH a confirmé dans son dépôt de plainte. Il résulte d'ailleurs de deux témoignages précis et circonstanciés que M. [D] avait également eu un comportement virulent à l'égard d'un agent du FCH venu lui remettre une convocation suite à ces faits.

Enfin, il s'avère, ce qui résulte d'un témoignage du responsable de la cellule patrimoine du FCH, M. [P], qu'en janvier 2021, M. [D] a également agressé verbalement des intervenants de l'entreprise Allo+, venus pour des travaux, les conduisant à quitter les lieux sans accomplir leur mission.

Dans un courrier du 10 décembre 2023', M. [D] expédié depuis le Camp Est où il est en exécution de peine, ce dernier a fait état d'un acte d'appel abusif sans pour autant s'expliquer sur les faits reprochés.

Mme [F] régulièrement citée à sa personne n'a pas comparu lors de l'audience.

SUR QUOI

L'article 1728 du code civil dispose que « le preneur est tenu de deux obligations principales : (...) 1° D'user de la chose louée raisonnablement, et suivant la destination qui lui a été donnée par

le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention, 2°) De payer le prix du bail aux termes convenus'»

L'article 1729 précise que «... si le preneur n'use pas de la chose louée raisonnablement ou emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou dont il puisse résulter un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail'».

En l'espèce, le contrat signé par les parties dispose : «... le preneur devra jouir des lieux loués en bon père de famille (...), ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ou apporter un trouble de jouissance aux autres occupants, voisins éventuels'».

L'article 1184 du code civil rappelle le principe que « la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement. Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté, a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts. La résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances'».

Considérant qu'il s'agissait de faits très graves qui auraient à eux seuls pu justifier la résiliation du bail à l'époque, le tribunal a cru devoir soutenir que leur ancienneté et l'absence de réitération avérée entre 2021 et 2023 ne permettaient plus d'en faire état pour caractériser les manquements du locataire. Quant aux faits plus récents, il expliquait que M. [D] n'était pas passé à l'acte et n'avait pas «commis l'irréparable'» alors même qu'il constatait que le comportement de ce dernier à l'égard des agents du bailleur ou de ses prestataires en 2023 n'était pas acceptable et constituait un défaut de jouissance paisible.

Il concluait en précisant qu'il convenait d'analyser l'attitude du locataire à l'aune « de son sentiment de ne pas être entendu au sujet des nuisances qu'il prétend subir, avec sa famille, dans l'environnement de son logement'»'

Un tel raisonnement ne saurait prospérer': en l'espèce, le défaut de jouissance paisible est parfaitement constitué au vu des seuls faits de 2023 d'ailleurs qualifiés d'agressions «caractérisées'» par la juridiction qui n'en a pas déduit toutes les conséquences au plan contractuel. S'agissant des faits antérieurs, ils ne font que révéler un peu plus la personnalité du mis en cause

Pour ce qui concerne le sentiment de ne pas avoir été entendu qu'aurait ressenti M. [D], il s'agit d'une part de faits dont la preuve ne repose que sur les seuls dires de ce dernier et d'autre part d'une libre interprétation du tribunal du ressenti de l'intéressé qui n'apparaît pas de nature à exonérer le locataire de la violence des comportements dénoncés.

Enfin s'agissant de l'absence de comportements «réitérants» entre 2021 et 2023, ils s'expliquent par le fait que l'intéressé se trouvait précisément au Camp Est pour des faits de menaces commis dans des contextes distincts.

Dans ces conditions, le bail précité sera purement et simplement résilié.

Il sera également prononcé une astreinte qui sera arbitrée à 10'000 XPF par jour de retard et la condamnation solidaire de M. [C] [D] et Mme [J] [F] au paiement d'une indemnité d'occupation

égale au montant d'un loyer mensuel de 65'936 XPF à compter de la date de signification de la présente décision de résiliation jusqu'à complet délaissement des lieux.

Il n'apparaît pas opportun en l'espèce de condamner les locataires à une indemnité sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

,

La cour statuant contradictoirement et en dernier ressort,

INFIRME en toutes ses dispositions l'ordonnance de référé entreprise

PRONONCE la résiliation du bail d'habitation liant le FCH à M. [C] [D] et Mme [J] [F]

ORDONNE l'expulsion de M. [C] [D] et Mme [J] [F] et celle de tous occupants de leur chef, de l'appartement sis [Adresse 2] à [Localité 4] dès signification de la décision sous astreinte de 10'000 XPF par jour de retard.

CONDAMNE solidairement M. [C] [D] et Mme [J] [F] au paiement d'une indemnité d'occupation égale au montant d'un loyer mensuel de 65'936 XPF à compter de la date de signification de la présente décision de résiliation jusqu'à complet délaissement des lieux.

CONDAMNE M. [C] [D] et Mme [J] [F] aux dépens de l'instance