

COUR D'APPEL DE NOUMÉA

RG : 07/374

Jean-Louis THIOLET, Président de Chambre

Roland POTE, Conseiller
Anne AMAUDRIC du CHAFFAUT, Conseiller

Mickaela NIUMELE, Greffier lors des débats

ARRÊT du 10 avril 2008

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Décision attaquée rendue le : 05 Mars 2007

Juridiction : Tribunal de première instance de NOUMEA

Date de la saisine : 04 Juillet 2007

Ordonnance de clôture : 12 décembre 2007

PARTIES EN CAUSE DEVANT LA COUR

APPELANTE

Mme X née le ... à KOUMAC (98850) demeurant ... 98800 NOUMEA

représentée par la SELARL F. MARIE, avocat

INTIMÉE

LA SCI GALLIENI REPUBLIQUE prise en la personne de son représentant légal 5,
rue Galliéni - 98800 NOUMEA

représentée par la SELARL PELLETIER-FISSELIER-CASIES, avocats

Débats : le 13 mars 2008 en audience publique où Anne AMAUDRIC du CHAFFAUT,
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 10 avril 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 Jean-Louis THIOLET, Président, et par Cécile KNOCKAERT, Greffier, présent lors de la remise au greffe

PROCÉDURE DE PREMIÈRE INSTANCE

Par jugement réputé contradictoire en date du 5 mars 2007 auquel il est fait référence pour l'exposé des faits, de la procédure et des prétentions et moyens des parties le Tribunal de Première Instance a :

- condamné madame X à payer à la Société Civile Immobilière GALLIENI REPUBLIQUE en deniers ou quittance valable sous le bénéfice de l'exécution provisoire les sommes suivantes :

- 172.097 FCFP à titre d'indemnité d'occupation,
- 393.208 FCFP au titre des réparations locatives,
- 84.796 FCFP au titre de la clause pénale,

le tout avec intérêts au taux légal à compter de la décision,

- condamné madame X à payer à la Société Civile Immobilière GALLIENI REPUBLIQUE la somme de 40.000 FCFP en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile de Nouvelle-Calédonie.

PROCÉDURE D'APPEL

Par requête en date du 4 juillet 2007, madame X a régulièrement interjeté appel de la décision signifiée le 4 juin 2007.

Dans son mémoire ampliatif d'appel, elle demande à la Cour de:

- infirmer la décision entreprise,
- débouter la Société Civile Immobilière GALLIENI REPUBLIQUE de l'ensemble de ses demandes,
- subsidiairement, les rapporter à de plus justes proportions.

A l'appui de ses prétentions, elle soutient qu'elle a remis en état l'appartement qui subissait des infiltrations importantes ainsi qu'en atteste madame A.

Elle ajoute qu'elle a quitté les lieux le 9 mars 2006 et qu'elle a acquitté les loyers. Elle verse à cet effet les relevés de son compte bancaire à partir duquel un virement permanent avait été mis en place.

Elle soutient que le bailleur a perçu une caution dont le montant non restitué doit venir en déduction des sommes dues au titre des indemnités et des réparations locatives éventuellement dues.

Elle souligne qu'étant en invalidité et inapte à exercer toute activité, elle ne saurait être condamnée au paiement d'une clause pénale.

En réponse, par conclusions du 19 octobre 2007, la Société Civile Immobilière GALLIENI conclut à la confirmation du jugement et à la condamnation de madame X à lui payer la somme de 80.000 FCFP en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile de Nouvelle-Calédonie.

Elle fait valoir qu'il ressort de l'analyse comparative de l'état des lieux d'entrée et du procès-verbal de constat de sortie dressés par huissier, que madame X n'a pas laissé les lieux conformes à l'état initial.

Conformément au contrat du bail et au constat de la résiliation prononcé par l'ordonnance de référé du 22 février 2006, elle affirme que le montant de l'indemnité s'élève à la somme de 172.097 FCFP, étant observé que toute somme versée postérieurement doit s'imputer.

Sur la clause pénale, elle prétend qu'en application du bail le preneur doit à titre de clause pénale une indemnité égale à 15 % des sommes dues, soit le montant des travaux de remise en état et de l'indemnité d'occupation : $565.305 \times 15 \% = 84.786$ FCFP.

Elle considère en conséquence que madame X reste lui devoir les sommes suivantes :

- Remise en état393.208 FCFP
- Indemnité d'occupation.....172.097 FCFP
- sous total.....565.305 FCFP
- Clause pénale.....84.796 FCFP
- Total650.101 FCFP

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la demande en paiement des réparations locatives :

Il ressort de l'analyse du contrat de bail que la remise en état de peintures ou le remplacement du papier peint constituent des réparations locatives incombant au locataire.

En l'espèce les termes du procès verbal de constat de l'état des lieux d'entrée démontrent l'apposition de peinture neuve dans chaque pièce alors que dans le constat de sortie l'ensemble des peintures est sale.

L'attestation de madame A qui déclare que madame X a dû "renouveler la peinture en raison d'infiltrations" ne permet pas d'établir que la locataire a laissé les lieux dans leur état d'origine.

Il en résulte que le premier juge a fait une juste appréciation des sommes allouées au titre des réparations locatives s'élevant à 393.208 FCFP justifiées par les factures acquittées produites aux débats comme l'a justement apprécié le premier juge.

Sur la demande en paiement de l'indemnité d'occupation :

Le juge des référés a, par ordonnance du 22 février 2006 signifiée le 1er mars 2006, constaté la résiliation du bail liant les parties le 27 janvier 2006.

Aux termes du bail, l'indemnité d'occupation due après la résiliation du bail est égale à une fois et demie, le montant de la mensualité due en dernier lieu.

Il y a lieu de considérer en l'absence d'information par la locataire que celle-ci a quitté les lieux le 5 avril 2006, date à laquelle la bailleuse les a récupérés.

Dès lors, le premier juge a justement mentionné que le bailleur était fondé à solliciter une indemnité d'occupation calculée sur la base contractuelle d'un mois et demi de loyer, soit 75.000 FCFP, pour le maintien dans les lieux après la résiliation du bail.

Madame X est donc redevable à ce titre de la somme de 172.097 FCFP représentant le montant de 2 mois et 9 jours d'indemnité.

Sur le compte :

Aux termes du bail en cas de procédure en raison de l'inexécution de ses obligations par le preneur ce dernier devra au titre de la clause pénale une indemnité égale à 15 % des sommes dues.

Cependant, il n'est pas contesté que madame X a versé lors de l'entrée dans les lieux une caution dont le montant de 90.000 FCFP viendra en déduction des sommes dues.

Par ailleurs, les versements intervenus en paiement des loyers et indemnités dus devront venir en déduction. En conséquence, la condamnation sera prononcée en deniers ou quittance valable

Il résulte de ces motivations que le compte entre les parties doit s'établir comme suit :

- remise en état.....393.208 FCFP
- indemnité d'occupation.....172.097 FCFP
- Déduction : caution.....90.000 FCFP
- Sous total.....475.305 FCFP
- Clause pénale 15%.....71.295 FCFP
- TOTAL.....546.600 FCFP.

En définitive, madame X sera condamnée à payer en deniers ou quittance valable la somme de 546.600 FCFP avec intérêts au taux légal à compter du 31 juillet 2006, date de l'acte introductif d'instance.

Dans ces conditions, le jugement déféré sera réformé seulement sur le montant de la condamnation mis à la charge de madame X.

Sur les frais irrépétibles :

L'équité commande de laisser à la charge de la Société Civile Immobilière GALLIENI REPUBLIQUE les frais irrépétibles d'appel et l'indemnité accordée à ce titre en première instance étant confirmée.

PAR CES MOTIFS

La Cour, statuant par arrêt contradictoire déposé au greffe ;

Déclare l'appel recevable ;

Confirme le jugement déféré en toutes ses dispositions à l'exception du montant de la condamnation mis à la charge de madame X en exécution du bail ;

et statuant à nouveau ;

Condamne X à payer à la Société Civile Immobilière GALLIENI REPUBLIQUE en deniers ou quittance valable la somme de cinq cent quarante six mille six cent (546.600) FCFP avec intérêts au taux légal à compter du 31 juillet 2006 ;

Déboute la Société Civile Immobilière GALLIENI REPUBLIQUE de sa demande formée en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile de la Nouvelle Calédonie ;

Condamne X aux dépens dont distraction au profit de la SELARL PELELTIER-FISSELIER-CASIES sur ses affirmations de droit.

Et signé par Jean-Louis THIOLET, Président, et par Cécile KNOCKAERT, Greffier présent lors de la remise du dossier avec l'arrêt au greffe.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT