

COUR D'APPEL DE NOUMÉA

RG : 07/087

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Jean-Michel STOLTZ, Conseiller

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Roland POTE, Conseiller

Anne AMAUDRIC du CHAFFAUT, Conseiller

Michaëla NIUMELE Greffier

ARRÊT du 4 octobre 2007

Décision attaquée rendue le : 19 Février 2007

Juridiction : Tribunal de première instance de NOUMEA

Date de la saisine : 26 Février 2007

Ordonnance de clôture : 16 juillet 2007

PARTIES EN CAUSE DEVANT LA COUR

APPELANTE

Mme X, née le ... à KAALA GOMEN (98817) demeurant ... 98800 NOUMEA

(bénéficie d'une aide judiciaire totale n° 07/381 du 15/06/2007 accordée par le bureau d'aide judiciaire de NOUMEA)

représentée par Me Philippe GILLARDIN, avocat

INTIMÉE

Mme Y, née le ... à NOUMEA (98800) demeurant ...- 98800 NOUMEA

représentée par la SELARL PELLETIER-FISSELIER-CASIES, avocats

Débats : le 30 août 2007 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 04 octobre 2007 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-Michel STOLTZ, Président, et par Michaëla NIUMELE, Greffier, présent lors de la remise au greffe.

PROCÉDURE DE PREMIÈRE INSTANCE

Par jugement en date du 19 février 2007 auquel il est fait référence pour l'exposé des faits, de la procédure, des moyens et des prétentions des parties, le Tribunal de Première Instance de NOUMEA a :

- ordonné l'expulsion de madame X de l'immeuble situé..., NOUMEA ainsi que celle de tous occupants de son chef avec au besoin l'assistance de la force publique,
- condamné madame X au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation, hors prestations et charges de 50.000 FCFP,
- dit n'y avoir lieu à exécution provisoire de la décision,
- condamné madame X à payer à madame Y la somme de 60.000 FCFP en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile de la Nouvelle Calédonie.

PROCÉDURE D'APPEL

Par correspondance déposée le 26 février 2007, madame X a régulièrement fait appel de la décision dont la signification n'est pas produite.

Dans des écritures du 2 mai 2007, madame Y demande la réformation du jugement déféré mais seulement sur le quantum de l'indemnité d'occupation qu'elle souhaite voir fixer à la somme de 70.000 FCFP. Elle sollicite l'octroi de la somme de 100.000 FCFP en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile de la Nouvelle-Calédonie.

Elle fait valoir que le congé délivré est régulier. Elle considère cependant que l'indemnité d'occupation, qui doit couvrir la valeur locative ainsi que le préjudice lié à l'occupation irrégulière, ne saurait être inférieure à la somme de 70.000 FCFP pour un appartement F2, situé en plein centre ville de NOUMEA.

En son mémoire ampliatif d'appel du 4 juin 2007, madame X demande à la Cour de :

- déclarer irrecevable l'action engagée par madame Y pour défaut de qualité à agir,
- dire l'action mal dirigée et, en conséquence, rejeter l'ensemble des prétentions de Y.

A cet effet, elle fait valoir que :

- en premier lieu, la bailleresse qui ne justifie pas à quel titre elle a diligenté la procédure n'a pas démontré sa qualité à agir et à défaut de cette justification, il doit être tiré toutes conséquences de droit,

- la signification de la requête n'est pas signée par l'huissier instrumentaire et se trouve dès lors entachée de nullité absolue,

- en troisième lieu, monsieur X, son époux, et de ce fait titulaire du bail, n'a pas été attiré à la cause de sorte qu'il ne pourra pas être expulsé ni d'ailleurs les enfants.

Par écritures en date du 27 juin 2007, madame Y soutient qu'il suffit de se rapporter à la requête introductive d'instance pour constater qu'elle a justifié sa qualité de propriétaire.

Elle ajoute que l'acte de signification de la requête introductive d'instance est signé par l'huissier instrumentaire,

Elle fait enfin remarquer que la décision d'expulsion est applicable à tous les occupants du chef de la locataire d'autant que le bail a été signé uniquement par madame X et qu'elle ignorait que celle-ci était mariée.

MOTIFS DE LA DÉCISION

L'appartement a été donné en location selon bail du 1er mars 2005 par l'hoirie TRICHARD à madame X.

Il ressort de l'attestation émanant de Maître BOUTEFEU, notaire à NOUMEA, régulièrement jointe à la requête introductive d'instance que madame Y est à la suite d'un partage, propriétaire depuis août 2005 de l'appartement n° 1 situé à NOUMEA

En conséquence le moyen d'irrecevabilité tiré de la qualité à agir de madame Y doit être rejeté. Son action sera donc déclarée recevable.

En outre, madame Y a régulièrement délivré un congé à madame X aux termes duquel elle entendait exercer son droit de reprise pour y loger sa fille conformément aux dispositions "X congés - résiliation - article 3".

Madame X ne justifie pas que la bailleresse avait connaissance de sa situation matrimoniale. De plus, le contrôle de la cause du congé s'effectue à posteriori.

En conséquence, pour s'opposer à la demande d'expulsion formée par madame Y, l'appelante n'est pas recevable à invoquer le moyen selon lequel le congé n'est pas opposable à l'époux, ni celui fondé sur un droit de reprise non justifié au bénéfice d'un descendant.

Par ailleurs, en application des termes du bail, il sera fait droit à demande d'indemnité d'occupation qui s'élèvera en conséquence à la somme de 70.000 FCFP.

En conséquence, il y a lieu de :

- confirmer la décision en ce qu'elle a ordonné l'expulsion de madame Lucette X de l'immeuble situé ... Nouméa ainsi que celle de tous occupants de son chef avec au besoin l'assistance de la force publique,

- l'infirmier sur le montant de l'indemnité en condamnant madame X à payer à madame Y la somme de 70.000 FCFP à titre d'indemnité,

L'équité commande d'allouer à madame Y la somme de 80.000 FCFP en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile de la Nouvelle Calédonie.

PAR CES MOTIFS

La Cour, statuant par arrêt contradictoire déposé au greffe ;

Déclare les appels recevables ;

Déclare l'action de madame X recevable ;

Confirme le jugement déféré à l'exception du montant de l'indemnité d'occupation ;

et statuant à nouveau,

Condamne madame X à payer à madame Y la somme de soixante dix mille francs cfp (70.000 FCFP) à titre d'indemnité d'occupation mensuelle ;

Condamne madame X à payer à madame Y la somme de quatre vingt mille francs CFP (80.000 FCFP) en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile de Nouvelle-Calédonie ;

Condamne madame X aux dépens dont distraction au profit de la SELARL PELLETIER-FISSELIER-CASIES et qui seront recouvrés comme en matière d'aide judiciaire

Fixe à quatre (4) les unités de valeur servant de base au calcul de la rémunération de Maître Philippe GILLARDIN, avocat désigné au titre de l'aide judiciaire.

Et signé par Jean-Michel STOLTZ, Président, et par Michaëla NIUMELE, Greffier présent lors de la remise du dossier avec l'arrêt au greffe.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT