

COUR D'APPEL DE NOUMÉA
Chambre Civile

N° de RG: 12/00335

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

M. Jean-Marie X

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Dominique Y.

Pierre GAUSSEN, Président de Chambre,
président,
Jean-Michel STOLTZ, Conseiller,
Régis LAFARGUE, Conseiller,

Infirmes partiellement, réforme ou modifie certaines
dispositions de la décision déférée

Audience publique du lundi 18 mars 2013

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 Pierre GAUSSEN, président, et par Stephan GENTILIN, greffier, auquel la minute de la décision a été transmise par le magistrat signataire.

PROCÉDURE DE PREMIÈRE INSTANCE

Par jugement du 6 août 2012 auquel il est référé pour le rappel de la procédure ainsi que l'exposé des faits, moyens et demandes, le tribunal de première instance de Nouméa a :

- dit que seul M. Jean-Marie X... était titulaire du bail consenti par M. Dominique Y...le 1er avril 2005 portant sur un terrain nu situé au Mont Dore, lot 99 de la mission, d'une superficie de 41 ares,

Vu l'article 1184 du code civil,

- prononcé la résiliation du bail intervenu entre les parties le 1er avril 2005,
- ordonné l'expulsion de M. X... et de tous occupants de son chef des locaux loués dans les six mois de la décision sous peine d'expulsion,
- condamné M. X... à payer à M. Y...une indemnité d'occupation équivalente au montant du loyer,

- ordonné l'exécution provisoire du jugement,
- rejeté les autres demandes,
- condamné M. X... aux entiers dépens.

PROCÉDURE D'APPEL

Par requête valant mémoire ampliatif déposée au greffe le 20 août 2012, complété par des conclusions enregistrées au greffe de la cour le 26 novembre 2012, écritures auxquelles il est expressément référé pour le détail de l'argumentation et des moyens, M. X... et la Sarl Marine Center sollicitent de la cour :

à titre principal,

- de prononcer l'annulation du jugement déferé pour non constatation dans ledit jugement que M. Y...avait remis au greffe, avant la date de l'audience, une copie de l'assignation à jour fixe,

à titre subsidiaire,

- d'infirmier la décision rendue,
- de débouter M. Y...de toutes ses demandes, fins et conclusions,
- de constater que la Sarl Marine Center disposait d'un titre d'occupation des lieux,
- de dire que la Sarl Marine Center était seule bénéficiaire du bail en date du 1er avril 2005 et que ce bail était soumis au statut des baux commerciaux,
- de constater que la Sarl Marine Center n'avait jamais commis d'infractions aux dispositions contractuelles du bail,
- de dire n'y avoir lieu à résiliation judiciaire du bail,

En tout état de cause,

- de condamner M. Y...au paiement de la somme de 250 000 FCFP à M. X... et à la Sarl Marine Center au titre de l'article 700 du Code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie ainsi qu'au paiement des dépens de première instance et d'appel.

Par conclusions déposées le 19 octobre 2012 complétées par des conclusions enregistrées au greffe de la cour le 19 décembre 2012, écritures auxquelles il est expressément référé pour le détail de l'argumentation et des moyens, M. Y...sollicite de la cour :

Sur l'appel principal,

au visa des articles 454, 458 et 459 du Code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie,

- de dire que le jugement n'encourt aucune nullité et de débouter M. X... et la Sarl Marine Center de leur exception,

au fond,

- de débouter M. X... et la Sarl Marine Center de toutes leurs demandes, fins et conclusions et de confirmer la décision déferée en ce qu'elle a résilié le bail pour faute et ordonné l'exécution provisoire avec obligation de quitter les lieux dans les six mois de la décision,

Sur l'appel incident,

- de fixer l'indemnité d'occupation mensuelle à verser avant le 10 de chaque mois à la somme de 408 000 F CFP jusqu'à libération effective des lieux,

En tout état de cause,

- de condamner solidairement M. X... et la Sarl Marine Center au paiement de la somme de 600 000 FCFP au titre de l'article 700 du Code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie ainsi qu'au paiement des dépens.

La Selarl de mandataire judiciaire Mary-Laure Gastaud, commissaire à l'exécution du plan de continuation de la Sarl Marine Center a indiqué que les conclusions déposées ne justifiaient aucune réplique de sa part.

La clôture a été fixée au 31 décembre 2012 par ordonnance rendue le 14 décembre 2012.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la demande de rejet des conclusions déposées le 19 décembre 2012 par M. Y...:

Attendu que par ordonnance en date du 14 décembre 2012, le magistrat de la mise en état a révoqué son ordonnance de clôture prise par erreur le 10 décembre 2012 en inobservation d'un délai en cours au 31 décembre et a ordonné une nouvelle clôture au 31 décembre 2012 ;

Que M. Y...a déposé le 19 décembre 2012 ses conclusions qui ont été transmises le jour même par le greffe au conseil des appelants ;

Que M. X... et la Sarl Marine Center soutiennent, dans des conclusions du 14 janvier 2013, que ces écritures ne leur sont parvenues que le 27 décembre 2012, qu'elles sont tardives et qu'il convient de les écarter des débats ;

Sur quoi,

Attendu qu'en l'état des pièces du dossier, la cour constate que les conclusions de l'intimé ont été déposées le 19 décembre 2012 et transmises aux appelants dans un délai leur permettant sans difficultés de répliquer s'il en était besoin ;

Que les appelants qui n'établissent pas avoir reçu ces conclusions avec retard n'ont formulé aucune demande de rabat de clôture afin d'y répliquer ;

Que ce n'est pas sans contradiction qu'ils ont conclu à nouveau au fond dans leurs écritures du 14 janvier 2013 ;

Que la cour rejettera la demande des appelants ;

Sur la nullité du jugement :

Attendu que M. X... et la Sarl Marine Center font valoir que le jugement déferé est nul pour défaut de constatation par le premier juge de la caducité de l'assignation à jour fixe pour défaut de remise d'une copie de l'assignation au greffe avant l'audience conformément à l'article 791 du Code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie ;

Attendu que M. Y...soutient en réplique :

- que les prescriptions de l'article 791 ont été respectées, l'assignation ayant été remise au greffe le 30 mai 2012 pour l'audience du 4 juin 2012, l'affaire ayant été au demeurant renvoyée aux audiences des 18 juin, 25 juin puis 2 juillet 2012,

- que l'article 791 ne dispose pas que le tribunal doit expressément constater dans son jugement la remise de l'assignation avant la date d'audience et qu'il suffit que le tribunal s'assure que la remise a bien été faite avant l'audience,

- que l'article 454 du même code ne prévoit la nullité du jugement que pour le seul cas d'absence du nom des juges,

- qu'enfin, en application de l'article 459, l'omission d'une mention destinée à établir la régularité d'un jugement ne peut entraîner la nullité de celui-ci s'il est établi par les pièces de la procédure, par le registre d'audience ou par tout autre moyen que les prescriptions légales ont été, en fait, observées ce qui est le cas ;

Sur quoi,

Attendu que M. X... et la Sarl Marine Center sont irrecevables à opposer cette exception de nullité au stade de l'appel après avoir conclu au fond en première instance ;

Qu'au surplus, l'article 791 dispose que le président doit constater la caducité d'office mais n'impose nullement qu'il constate la régularité de la procédure dès lors qu'une copie de l'assignation a été remise au greffe avant l'audience et que le défendeur n'a pas contesté lors de l'audience la régularité de la saisine ;

Attendu que la cour est en mesure de constater que la copie de l'assignation pour l'audience du 4 juin 2012 a été remise au greffe le 31 mai 2012 et que le tribunal de première instance était dès lors régulièrement saisi ;

Que cette exception est donc irrecevable et, en tout état de cause, mal fondée ;

Sur le titulaire du bail :

Attendu que M. X... et à la Sarl Marine Center font valoir que c'est en qualité de gérant de la Sarl Marine Center que le premier nommé a signé le bail du 1er avril 2005 et que le bailleur le savait ;

Qu'ils estiment que cette réalité découle :

- du paiement des loyers par virements bancaires de la Sarl Marine Center depuis 1997,
- de la délivrance d'un reçu au nom de la Sarl Marine Center pour le paiement de la caution du bail de 2005,
- du fait que M. Y...a fait l'acquisition en 2007 d'un bateau auprès de la Sarl Marine Center sur les lieux loués et a payé par chèques à l'ordre de la société,
- de la mention des procès-verbaux de constat de mai 2010 et avril 2012 où M. Y...indique qu'il a loué à M. X..., " gérant de la société Marine Center ",
- de l'existence de négociations dès 2011 sur l'éviction de la Sarl Marine Center ;

Attendu que M. Y...soutient en réplique :

- que le bail du 1er avril 2005 a été signé avec M. X... sans aucune mention de la Sarl Marine Center alors même que celle-ci était dotée de la personnalité morale depuis 1994,
- que le fait que M. X... soit par ailleurs gérant de la Sarl Marine Center ne saurait entraîner une modification du titulaire du bail,
- que le premier bail de 1997 avait également été passé avec M. X... à titre personnel ; que la lettre de résiliation du 31 décembre 1998 n'avait d'ailleurs été adressée qu'à lui seul,
- que le fait que la Sarl Marine Center ait installé, sans autorisation du bailleur, son siège social sur le terrain loué ne saurait conférer un titre d'occupation ni le fait que ce soit la Sarl Marine Center qui ait payé les loyers étant observé que le locataire peut très bien faire payer ses loyers par un tiers et qu'aucune quittance n'a jamais été délivrée à la Sarl Marine Center,
- que l'appellation " société Marine Center " pouvait fort bien être une dénomination sociale ou une enseigne, rien n'obligeant un bailleur à se livrer à des investigations dès lors que les obligations contractuelles étaient remplies,
- que le fait qu'il ait acquis de M. X... un bateau fabriqué en Nouvelle-Zélande et qu'il ait pu être aménagé dans les locaux loués ne saurait entraîner une modification du titulaire du bail,
- qu'ainsi que relevé à juste titre par le tribunal, la tolérance n'est pas créatrice de droit et, en l'absence d'une autorisation du bailleur d'une substitution de locataire, seul M. X... a cette qualité et la Sarl Marine Center est occupant sans droit ;

Sur quoi,

Attendu que M. X... soutient qu'il a signé le bail en qualité de gérant de la Sarl Marine Center ; qu'il n'est donc pas fondé à faire valoir subsidiairement qu'il a signé en nom personnel et qu'il y a eu substitution de locataire postérieurement au bail du 1er avril 2005 ;

Attendu que c'est au moment de la signature du bail qu'il faut se placer pour apprécier l'intention des parties ; que les relations contractuelles que M. Y...a pu avoir postérieurement avec la Sarl Marine Center sont sans effet sur la solution juridique ;

Attendu que la cour constate :

- que le bail du 1er avril 2005 est établi en faveur de M. Jean-Marie X..., demeurant (...) et prévoit le règlement des loyers par virement sur son compte bancaire personnel ; qu'il n'est fait aucune référence à la société Marine Center,
- que le précédent bail du 4 août 1997 était identique quant aux parties et au mode de paiement,
- que pourtant, la Sarl Marine Center a été créée le 14 avril 1994 et disposait en 2005 d'un compte bancaire propre ainsi que mentionné dans les statuts produits,
- que le tampon humide " MARINE Center " que l'on retrouve sur plusieurs courriers établis par M. X... ainsi que sur les virements bancaires ne contient aucune indication (Société, Sarl...) imposant de considérer que l'interlocuteur est une société ;
- que la référence faite par M. Y...postérieurement au bail et en période de litige à M. X..., " gérant de la société Marine Center " n'établit en aucune façon qu'au moment de la signature du bail il ait entendu signer avec celui-ci en cette qualité,

Attendu que la cour constate que de façon insidieuse, M. X... a substitué l'activité de sa société à la sienne propre, sans que cette réalité ne soit apparente pour M. Y...;

Qu'il s'impose donc de constater que formellement, M. X... a signé le bail en son nom personnel et qu'aucun élément ne permet de retenir qu'il a signé en qualité de gérant de la Sarl Marine Center ;

Qu'il en découle que la Sarl Marine Center est occupante sans droit ni titre ;

Que le jugement sera confirmé de ce chef ;

Sur la nature du bail :

Attendu que M. X... et la Sarl Marine Center font valoir :

- que dès la signature du bail de 1997 et bien que la destination des lieux soit commerciale, les parties ont entendu déroger aux dispositions sur les baux commerciaux d'où une durée de bail de 23 mois,

- qu'à l'expiration de la durée convenue, le bail est tombé sous l'empire du statut des baux commerciaux par application de l'article L 145-5 du code de commerce,
- que le bail du 1er avril 2005 n'a pas renoncé au statut des baux commerciaux,
- que les conditions d'application du statut des baux commerciaux fixées par l'article L 145-1- 2o sont remplies dès lors :

que la société y a édifié des constructions sur le terrain entre 1997 et 2002 ainsi qu'il résulte des relevés topographiques, des constats d'huissier et des photos satellites produites, que ces constructions ont été élevées à usage commercial et qu'un fonds y a été exploité avec le consentement exprès du propriétaire qui a lui-même demandé à EEC les branchements pour l'électricité,

Attendu que M. Y...soutient en réplique :

- que la nature juridique du bail est indifférente dès lors que la première question tient à la résiliation judiciaire du fait des manquements du locataire à ses obligations contractuelles,
- que si requalification il y avait, elle ne pourrait l'être qu'au bénéfice de M. X...,
- que celui-ci ne remplit pas les conditions légales puisqu'il résulte de ses propres écritures qu'il n'est pas propriétaire à titre personnel du fonds exploité,
- que le statut des baux commerciaux ne saurait par ailleurs s'appliquer dès lors que le bail porte sur un terrain nu, que les constructions édifiées n'ont jamais été autorisées par lui et qu'il n'est nullement établi par les pièces produites que les constructions actuelles aient été édifiées avant 2005, les clauses du bail contredisant au demeurant cette affirmation,
- qu'au surplus, il aurait fallu que ces constructions soient faites avec son consentement, une simple tolérance étant insuffisante,

Sur quoi,

Attendu qu'il a été constaté que seul M. X..., en son nom personnel, était locataire de M. Y...;

Que M. X... admet que l'activité exercée dans les lieux loués l'est par la Sarl Marine Center ;

Qu'il en découle que M. X... n'est pas fondé à revendiquer en son nom le bénéfice d'un statut qui découle d'une activité exercée par un autre ;

Attendu que le bail litigieux ne contient aucune disposition permettant de le considérer comme un bail soumis au statut des baux commerciaux ;

Que le jugement sera, par motifs adoptés pour le surplus, également confirmé de ce chef ;

Sur la résiliation du bail :

Attendu que M. X... et la Sarl Marine Center font valoir :

- que la clause de destination du bail n'est pas restrictive ni exclusive,
- que l'activité principale de la Sarl Marine Center est la vente de bateaux mais qu'elle vend également ceux qu'elle fabrique, que l'activité de fabrication est incluse dans celle de vente,
- que M. Y...connaissait et avait accepté l'activité de fabrication en ayant même bénéficié lors de l'achat de son bateau,
- qu'en conséquence, aucune irrégularité ou infraction ne peut être retenue contre M. X... ou la Sarl Marine Center ;

Qu'ils rappellent également que le bailleur doit invoquer la clause résolutoire de bonne foi ;

Attendu que M. Y...soutient en réplique :

- que la destination du bail est " parking de vente de bateaux neufs et d'occasion " ce qui ne recouvre en aucun cas l'activité de fabrication de bateaux,
- qu'il n'a jamais autorisé cette activité et qu'aucune déduction en ce sens ne peut découler du fait que M. X... ait procédé à des travaux de préparation sur le bateau qu'il avait acquis, travaux n'ayant rien à voir avec une activité de fabrication,
- qu'il s'agit donc là d'une infraction à la destination du bail,
- que M. X... a commis d'autres manquements graves à ses obligations d'une part en maintenant ou en édifiant des constructions ne correspondant pas aux seules constructions possibles, à savoir des constructions précaires ou mobiles, d'autre part en ne respectant pas la réglementation sur la voirie, la salubrité et la sécurité, et en contrevenant au PUD qui n'autorise pas d'activités à caractère industriel, enfin en ayant autorisé la Sarl Marine Center à s'installer alors que le bail interdit toute cession ou sous location ;

Sur quoi,

Attendu que le bail du 1er avril 2005, conclu pour une durée de 3 ans et se terminant le 30 avril 2008, a prévu qu'il se renouvelait par tacite reconduction d'année en année " sauf préavis de 6 mois donné par l'une des parties à l'autre par une lettre recommandée avec accusé de réception " ;

Que M. Y..., par lettre du 27 octobre 2008 reçue en mains propres le 29 octobre 2008 par M. X..., a fait valoir son droit de résiliation au 30 avril 2009 à l'expiration de la période annuelle ;

Qu'il convient de constater, sans même avoir tenir compte des manquements éventuels du locataire à ses obligations, que M. Y...a régulièrement mis fin au bail le liant à M. X... ;

Attendu au surplus, que la cour constate :

- que M. X... a substitué l'activité de sa société à la sienne propre sans accord du bailleur ce qui constitue une sous location prohibée,

- qu'il a laissé la Sarl Marine Center exercer une activité de fabrication dont il est mal fondé à soutenir qu'elle était nécessairement incluse dans celle de vente, ceci constituant une modification prohibée de l'affectation des lieux loués,

- qu'il a laissé également la Sarl Marine Center réaliser des constructions nouvelles, ainsi qu'il résulte du procès-verbal de constat du 21 mai 2010, ceci constituant une autre infraction au bail ;

Qu'il en résulte que c'est à bon droit que le tribunal a jugé que ce comportement constituait une faute contractuelle qui devait être sanctionnée par la résiliation du bail ;

Sur l'appel incident partiel :

Attendu que M. Y...fait valoir :

- que l'indemnité d'occupation est due en raison de la faute commise par le locataire et que son montant est donc indépendant du loyer et même de la valeur locative,

- que l'indemnité fixée par le tribunal est à cet égard très insuffisante ;

Attendu que M. X... soutient en réplique que M. Y...ne subit aucun préjudice du fait de son maintien dans les lieux dès lors qu'il ne va pas relouer ;

Sur quoi,

Attendu que l'indemnité d'occupation vise à compenser l'occupation des locaux et indemniser le préjudice causé au propriétaire des lieux par la présence de l'occupant sans droit ni titre ;

Qu'elle n'est pas fixée en référence au loyer ;

Qu'en l'espèce, la cour estime que les conditions d'occupation des lieux et les répercussions sur la réalisation du projet commercial justifient une fixation de l'indemnité d'occupation à la somme de 300 000 F CFP ;

Que le jugement sera infirmé sur ce point ;

PAR CES MOTIFS

LA COUR,

Statuant par arrêt contradictoire déposé au greffe ;

Dit l'appel recevable ;

Donne acte à la Selarl de mandataire judiciaire Mary-Laure Gastaud de son intervention ;

Rejette la demande de M. Jean-Marie X... et de la Sarl Marine Center tendant à voir écarter des débats les conclusions déposées le 19 décembre 2012 par M. Dominique Y...;

Dit l'exception de nullité irrecevable et, en tout état de cause, mal fondée ;

Infirmant le jugement déféré sur le montant de l'indemnité d'occupation et statuant à nouveau ;

Condamne M. Jean-Marie X... à payer à M. Dominique Y...une indemnité d'occupation de Trois cent mille (300. 000) FCFP jusqu'à libération complète des lieux par lui-même ou tout occupant de son chef ;

Confirme le jugement déféré en toutes ses autres dispositions ;

Déboute M. Jean-Marie X... et la Sarl Marine Center de l'ensemble de leurs demandes ;

Condamne solidairement M. Jean-Marie X... et la Sarl Marine Center à payer à M. Dominique Y...la somme de Trois cent mille (300. 000) FCFP FCFP au titre de l'article 700 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie ;

Les condamne en outre solidairement aux entiers dépens dont distraction au profit de la SELARL Sophie BRIANT, avocat, sur ses offres de droit.