

## **COUR D'APPEL DE NOUMÉA**

**RG : 06/542**

Michelle FONTAINE, Présidente de Chambre

Roland POTE, Conseiller

Anne AMAUDRIC du CHAFFAUT, Conseiller

Cécile KNOCKAERT, Greffier lors des débats

ARRÊT du 04 janvier 2007

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Décision attaquée rendue le : 04 Octobre 2006

Juridiction : Tribunal de première instance de NOUMEA

Date de la saisine : 24 Octobre 2006

Ordonnance de clôture : 30 octobre 2006

**PARTIES EN CAUSE DEVANT LA COUR**

**APPELANTS**

M. X, né le ... à GRASSE (06130)

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

représentés par la SELARL BERQUET, avocat

**INTIMÉ**

M. Z, né le ... à NOUMEA (98800) demeurant ... - 98801 NOUMEA CEDEX

représenté par la SELARL PELLETIER-FISSELIÉ-CASIES, avocats

Débats : le 11 décembre 2006 en audience publique où Anne AMAUDRIC du CHAFFAUT, 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 04 janvier 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 Michelle FONTAINE, Présidente, et par Michaëla NIUMELE, Greffier, présent lors de la remise au greffe.

### PROCÉDURE DE PREMIÈRE INSTANCE

Par acte sous seings privés du 23 septembre 2005 enregistré le 29 septembre 2005, monsieur Z a donné à location à monsieur X et à madame Y, un immeuble situé lot ... à NOUMEA, moyennant un loyer mensuel de 295.000 FCFP.

Par acte du 17 août 2006, monsieur Z exposant que les locataires ont laissé impayés plusieurs loyers échus faisait citer les locataires devant le Président du Tribunal de Première Instance, statuant en matière de référé, à l'effet d'obtenir la constatation de la résiliation du bail et l'expulsion des époux XY. Il demandait en outre leur condamnation à leur payer la somme de 713.900 FCFP au titre des loyers dus, en ce compris le montant de la clause pénale de 10 % figurant au contrat de bail, outre une indemnité provisionnelle de 350.000 FCFP par mois à compter de la résiliation du bail jusqu'à complet délaissement des lieux et la somme de 80.000 FCFP en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile de la Nouvelle-Calédonie.

Les époux XY n'avaient pas comparu.

Par ordonnance du 4 octobre 2006, le juge des référés a :

- constaté la résiliation du bail,
- ordonné aux époux XY de quitter les lieux loués dans le mois de la signification de l'ordonnance et à défaut leur expulsion avec l'assistance de la force publique si besoin,
- condamné les époux XY à payer à monsieur Z la somme provisionnelle de 713.900 FCFP au titre des loyers impayés au 31 août 2006 en ce compris le montant de la clause pénale outre une indemnité provisionnelle d'occupation de 295.000 FCFP par mois à compter du 1er septembre 2006 et 40.000 FCFP en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile de la Nouvelle-Calédonie.

### PROCÉDURE D'APPEL

Par requête en date du 24 octobre 2006, les époux XY ont régulièrement interjeté appel de la décision signifiée le 11 octobre 2006.

Dans leur mémoire ampliatif d'appel enregistré le 13 novembre 2006, ils demandent la réformation de l'ordonnance en toutes ses dispositions et qu'il leur soit donné acte qu'ils ont réglé en cours d'instance la somme de 590.000 FCFP correspondant aux deux mois de loyers impayés de juillet et août 2006. Ils sollicitent l'octroi de la somme de 120.000 FCFP en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile de la Nouvelle Calédonie.

A cet effet, ils exposent qu'ils ont quitté les lieux le 31 août 2006 après que l'état des lieux ait été réalisé et que dès lors il n'y a pas lieu à expulsion.

Ils indiquent que le mandataire du propriétaire, l'agence A, les avait informés par courrier du 3 mai 2006 que dans l'hypothèse où ils quitteraient les lieux avant la fin du bail, ils ne seraient pas redevables de pénalités ni de loyers de retard.

Ils prétendent que le montant de la caution de 442.500 FCFP et le paiement qu'ils ont effectué le 08 septembre 2006 de 147.500 FCFP, soit au total 590.000 FCFP correspondent aux deux mois de loyers de juillet et août 2006. Ils considèrent qu'ils ne sont dès lors plus redevables d'une quelconque somme.

En défense, par conclusions du 04 décembre 2006, monsieur Z demande à la Cour de confirmer la décision en ce que les époux XY étaient condamnés à payer la somme de 713.900 FCFP en deniers ou quittance et 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.

À cet effet, il expose que l'ordonnance déferée a été rendue après que les époux aient quitté les lieux de sorte que dans le cadre de la procédure d'exécution, il n'a pas demandé l'expulsion qui était devenue sans objet.

Sur les sommes dues, il soutient qu'il reste dû la somme de 713.900 FCFP se décomposant comme suit :

- débit selon sommation du 27 juillet 2006

visant la clause résolutoire et portant sur

les loyers de juin et juillet..... 649.000 FCFP,

- règlement 2 août..... 295.000 FCFP,

- loyer août 2006..... 295.000 FCFP,

- clause Pénale de 10% ..... 64.900 FCFP.

Son conseil a fait valoir qu'au jour de la rédaction de ces écritures, il n'était pas en mesure de savoir si Monsieur Z avait encaissé le chèque d'un montant de 147.500 FCFP établi par les locataires le 08 septembre 2005.

Il ajoute que le montant de la caution ne peut être affecté au paiement des loyers impayés dus à son client.

L'affaire a fait l'objet d'un protocole procédural et a été fixée au 11 décembre 2006.

#### MOTIFS DE LA DÉCISION

Monsieur Z a fait délivrer le 27 juillet 2006 aux preneurs une sommation interpellative à payer la somme 590.000 FCFP représentant le montant des loyers et charges alors dus et les pénalités contractuelles de 10 % dans le délai de 8 jours.

Cette sommation reproduisait en termes apparents la clause résolutoire stipulée au contrat de bail.

Les époux XY n'ont pas acquitté les sommes dues dans les 8 jours.

Dès lors, le premier juge a justement constaté que le bail était résilié de plein droit par l'effet de la clause résolutoire.

Par ailleurs, il y a lieu de constater que les époux XY avaient quitté les lieux avant que la décision déferée soit prononcée. Dès lors, il n'y a lieu ni à expulsion ni à condamnation à une indemnité provisionnelle d'occupation. La décision sera donc réformée sur ces chefs de demande.

Aux termes du contrat de bail, le dépôt de garantie versé par les locataires vient en garantie des désordres locatifs de sorte qu'il ne peut être affecté au règlement des loyers échus impayés. Par ailleurs, les preneurs encourent une clause pénale de 10 % sur les loyers impayés.

Dans sa correspondance du 3 mai 2006, l'agence A faisait uniquement référence à un départ anticipé et en ce cas, qu'il ne serait pas demandé aux époux XY ni pénalités de retard, ni loyer manquant entre le départ et le terme du bail. Dès lors, la clause pénale doit trouver application pour les loyers échus impayés avant le départ des preneurs.

Enfin, l'émission d'un chèque n'est pas libératoire et les appelants ne rapportent pas la preuve que celui d'un montant de 147.500 FCFP ait pu être encaissé par monsieur Z.

Il ressort donc du décompte versé aux débats et des paiements effectués par les locataires qu'il reste dû :

|                                                               |               |
|---------------------------------------------------------------|---------------|
| - au titre des loyers impayés de juin, juillet et août 2006 . | 944.000 FCFP, |
| - au titre de la clause pénale demandée par le bailleur       | 64.900 FCFP,  |
| - règlement intervenu .                                       | 295.000 FCFP, |
| soit ..                                                       | 713.900 FCFP. |

Dès lors, l'ordonnance déferée doit être confirmée sur le montant des sommes dues sauf y ajouter que la condamnation sera prononcée en deniers ou quittance valable.

L'équité commande d'allouer à monsieur Z la somme de 100.000 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 ;

DECLARE l'appel recevable ;

CONFIRME l'ordonnance déferée sauf en ses dispositions ayant prononcé l'expulsion de monsieur X et madame Y et les ayant condamnés à payer une indemnité provisionnelle d'occupation ;

Statuant à nouveau,

CONSTATE que monsieur X et madame Y ont quitté les lieux le 31 août 2006 ;

DIT n'y avoir lieu à expulsion et à indemnité provisionnelle d'occupation ;

Et y ajoutant,

DIT que la condamnation en paiement doit être prononcée en deniers ou quittance valable ;

CONDAMNE monsieur X et madame Y à payer à monsieur Z la somme de CENT MILLE (100.000) FCFP en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile de la Nouvelle-Calédonie ;

CONDAMNE Monsieur X et madame Y aux dépens dont distraction au profit de la SELARL PELLETIER-FISSELIER-CASIES sur ses affirmations.

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

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT