

**Cour d'appel de Nouméa
chambre civile**

N° de RG: 12/00299

M. X...
représenté par la SELARL BENECH-PLAISANT

Mme Y... veuve Z...
Mme Z...
représentées par la SELARL AGUILA-
MORESCO

Bertrand DAROLLE, Président de Chambre,
président,
Pierre GAUSSEN, Président de Chambre,
Christian MESIERE, Conseiller,

Audience publique du jeudi 20 septembre 2012

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Confirme la décision déférée dans toutes ses
dispositions, à l'égard de toutes les parties au
recours

COUR D'APPEL DE NOUMÉA
Arrêt du 20 Septembre 2012

Chambre Civile

Numéro R. G. :
12/ 299

Décision déférée à la cour :
rendue le : 13 Mars 2012
par le : Tribunal de première instance de LA SECTION DETACHEE DE KONE

Saisine de la cour : 30 Juillet 2012

PARTIES DEVANT LA COUR

APPELANT

M. X...
représenté par la SELARL BENECH-PLAISANT

INTIMÉES

Mme Y... veuve Z...
Mme Z...
représentées par la SELARL AGUILA-MORESCO

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 03 Septembre 2012, en audience publique, devant la cour composée de :

Bertrand DAROLLE, Président de Chambre, président,
Pierre GAUSSEN, Président de Chambre,
Christian MESIERE, Conseiller,
qui en ont délibéré,
Bertrand DAROLLE, Président de Chambre, ayant présenté son rapport.

Greffier lors des débats : Mikaela NIUMELE

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 Bertrand DAROLLE, président, et par Cécile KNOCKAERT, greffier, auquel la minute de la décision a été transmise par le magistrat signataire.

PROCÉDURE DE PREMIÈRE INSTANCE

Par acte sous seings privés en date du 1er juillet 2009 Y... veuve Z... et Z... ont donné à bail à X... « un ensemble de deux terrains nus formant les lots no 65 et 66 d'une superficie totale de 31 a 47 ca à Koné jardin, commune de Koné " pour une durée d'un an à compter du 1er juillet 2009, renouvelable par tacite reconduction, étant précisé que « le terrain présentement loué devra servir au preneur exclusivement au stationnement et à l'entreposage de véhicules et d'engins appartenant à la société du preneur », ce moyennant un loyer mensuel, charges non comprises, de 66 500 fr. Cfp, révisable chaque année selon la variation de l'indice bâtiment de Nouvelle-Calédonie.

L'acte contient une clause résolutoire.

Par acte d'huissier délivré à sa personne le 16 mars 2011, X... était mis en demeure de payer aux bailleuses la somme de 332 500 fr. Cfp au titre d'arriérés de loyer dus au 25 février 2011, dans un délai de huit jours, en visant la clause résolutoire.

Par ordonnance en date du 13 mars 2012, à laquelle il est renvoyé, le juge des référés du tribunal de première instance de Nouméa, section détachée du Koné, a :

- visé les articles 808 et suivants du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie ;
- constaté la résiliation du bail du 1er juillet 2009 liant les parties ;
- condamné X... à payer à Y... veuve Z... et Z... la somme provisionnelle de 399 000 fr. Cfp au titre des loyers et charges impayés pour les mois d'octobre 2000 à février 2011, ainsi que la somme provisionnelle de 532 000 fr. Cfp à titre d'indemnité provisionnelle d'occupation pour les

mois de mars à décembre 2011, et celle de 50 000 fr. Cfp sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie ;

- condamné Paul X... aux dépens, y compris le coût du commandement du 16 mars 2011.

PROCÉDURE D'APPEL

Par requête enregistrée le 16 avril 2012 au greffe de la cour, X... a interjeté appel de cette ordonnance qui avait été signifiée le 11 avril 2012.

Par ordonnance du 23 juillet 2012 l'affaire a été radiée du rôle, l'appelant n'ayant pas déposé son mémoire ampliatif dans le délai fixé par l'article 904 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie.

Elle y a été rétablie le 30 juillet 2012 au vu de la demande des intimées, qui ont sollicité la clôture de la procédure et la fixation de l'affaire pour être jugée au vu des conclusions de première instance.

SUR QUOI, LA COUR :

Sur la procédure de première instance :

Par conclusions datées du 9 décembre 2011 X... prétendait que les demandes dirigées à son encontre se heurtaient à des contestations sérieuses excédant la compétence du juge des référés.

Il faisait valoir, pour l'essentiel :

- qu'en septembre 2010 les bailleresses ont unilatéralement disposé d'importants tas de terre sur les terrains loués en vue de les remblayer, ce qui l'a empêché de jouir librement de ces terrains et d'y circuler sans entraves avec ses engins ;
- qu'il a donc effectivement suspendu le paiement de son loyer dès octobre 2010 dans l'attente de la remise en état des terrains ;
- qu'aucun accord étant intervenu, il a entrepris de quitter les lieux dès le début de l'année 2011 ;
- que la clause résolutoire a été invoquée de mauvaise foi par les bailleresses et que la demande de résiliation du bail se heurte à une contestation sérieuse, de même que la demande de paiement provisionnel.

Au soutien de ses écritures il produisait :

- une attestation établie le 8 décembre 2011 par B... en ces termes : « en début d'année M. X... a arrêté la location des terrains car le propriétaire de celui-ci a commencé à mettre des tas de terre sur le terrain loué en demandant à M. X... d'étaler cette terre à ses frais. Ce dernier a refusé car les remblais sur ce terrain sont interdits par la Province Sud. M. X... a alors retiré son matériel du terrain » ;
- une attestation établie à la même date par Edna C... dans le même sens, qui ajoute que « M. X... a retiré son matériel depuis le début de l'année suivant les transporteurs disponibles » ;
- un constat d'huissier du 8 décembre 2011 démontrant que le terrain en litige était libre de toute occupation de matériels ou d'engins.

Le 22 décembre 2011 Paul X... produisait une attestation établie le 12 décembre 2011 par A... en ces termes : « en fin d'année 2010 et début d'année 2011 M. X... a commencé à stocker son matériel sur ma propriété à Koné en attendant de les transférer sur Ouaco, mais une partie est encore entreposée chez moi ».

Par conclusions déposées en réponse le 6 février 2012 Z... demandaient :

- qu'il leur soit donné de ce qu'elles se désistaient de leur demande d'expulsion dans la mesure où le locataire avait quitté les lieux,
- que leur soit allouée la somme provisionnelle de 399 000 fr. Cfp au titre des loyers impayés entre octobre 2010 et le 24 mars 2011, date d'acquisition de la clause résolutoire, ainsi qu'une provision de 532 000 fr. Cfp à titre d'indemnité d'occupation jusqu'au 8 décembre 2011.

Elles rétorquaient, pour l'essentiel :

- que leur locataire s'était souvent plaint que lors de pluies les terrains étaient boueux par endroits de sorte que leur projet de mettre en œuvre des matériaux de remblais avait pour objectif d'améliorer les conditions de location ;
- que M. B..., représentant le locataire, avait proposé que la société de M. X... réalise elle-même les travaux de remblaiement en compensation de loyers à venir, mais que celui-ci ne leur a jamais fait parvenir de devis à ce sujet ;
- que M. X... ne prouve pas qu'il n'a pu jouir normalement des lieux loués, alors que les tas de terre en litige ne couvraient une surface d'environ 2 % des lieux loués et avaient été placés en limite de propriété dans des zones non utilisées ;
- qu'il n'a pas quitté les lieux en début d'année 2011 comme il le prétend, comme le prouvent deux photographies prises en avril et novembre 2011 et qui permettent de constater que des engins lui appartenant étaient toujours sur les lieux, ce qui est confirmé par des attestations versées aux débats.

Sur le bien fondé des demandes :

Le preneur est tenu de payer le prix du bail aux termes convenus. Il ne peut, sans autorisation judiciaire, suspendre le paiement des loyers que s'il se trouve dans l'impossibilité d'utiliser les lieux loués comme le prévoit le bail.

En l'espèce X... n'apporte pas la preuve, qui lui incombe, que le dépôt par les bailleresses de terres sur le terrain loué en vue d'un remblaiement ait rendu impossible son utilisation conforme à la destination des lieux, pour servir « exclusivement au stationnement et à l'entreposage de véhicules et des engins appartenant à (sa) société ». Il ne démontre pas davantage avoir mis en demeure les bailleresses de retirer ces terres ou d'avoir cherché un accord pour procéder au remblaiement prévu en échange d'une baisse de loyer, comme il le prétend. Il dispose d'une adresse mel qu'il aurait pu utiliser à cet effet.

Il est établi que Paul X... n'a pas réglé l'arriéré de loyers, qui s'élevait à 332 500 fr. Cfp en février 2011, dans le délai qui lui était imparti par acte d'huissier du 16 mars 2011 visant la clause résolutoire stipulée au bail, de sorte que c'est à bon droit que le premier juge, sans trancher aucune contestation sérieuse, a constaté que le bail était résilié à compter du 24 mars 2011.

À cette date l'arriéré de loyers s'élevait à 399 000 fr. Cfp. Sa condamnation au paiement provisionnel de cette somme doit être confirmée par application de l'article 809 alinéa 2 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie.

S'agissant de l'indemnité d'occupation due jusqu'à la libération des lieux, il appartenait au locataire de faire constater contradictoirement ou par acte d'huissier l'évacuation totale de ses matériels, véhicules et engins du terrain loué. Les attestations qu'il verse aux débats ne permettent pas de déterminer précisément la date à laquelle une telle évacuation a été réalisée.

Les attestations et photographies produites par les bailleuses démontrent la présence d'engins de chantier sur le terrain en novembre 2011.

Il n'est donc pas sérieusement contestable que X... est redevable d'une indemnité provisionnelle d'occupation jusqu'au constat établi le 8 décembre 2011.

La demande en paiement, à ce titre, de huit mensualités de 66 500 fr. Cfp chacune est donc bien fondée.

Il convient en définitive de confirmer l'ordonnance de référé en toutes ses dispositions.

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant en référé, contradictoirement

Vu l'article 904 alinéa 4 du code de procédure civile de Nouvelle-Calédonie

Confirme en toutes ses dispositions l'ordonnance de référé rendue le 13 mars 2012 par le président de la section détachée de Koné du tribunal de première instance de Nouméa,

Y ajoutant,

Condamne X... aux dépens d'appel.