

COUR D'APPEL DE NOUMÉA

RG : 07/706

Gérard FEY, Premier Président

Jean-Louis THIOLET, Président de Chambre
Roland POTE, Conseiller

Mickaela NIUMELE, Greffier lors des débats

ARRÊT du 05 mars 2008

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Décision attaquée rendue le : 07 Novembre 2007

Juridiction : Tribunal de première instance de NOUMEA (Juge des référés)

Date de la saisine : 11 Décembre 2007

Ordonnance de fixation protocole : 11 décembre 2007

PARTIES EN CAUSE DEVANT LA COUR

APPELANT

M. X né le ... à NOUMEA (98800) demeurant ... - 98870 BOURAIL

représenté par la SELARL AGUILA-MORESCO, avocats

INTIMÉE

LA SOCIETE AH-MED représentée par son gérant en exercice Nessadiou - 98870 BOURAIL

représentée par Me Denis MILLIARD, avocat

Débats : le 07 février 2008 en audience publique où Roland POTE, 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 05 mars 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 Gérard FEY, Président, et par Mickaela NIUMELE, Greffier, présent lors de la remise au greffe.

PROCÉDURE DE PREMIÈRE INSTANCE

Par ordonnance du 7 novembre 2007 à laquelle il est renvoyé pour l'exposé de l'objet du litige, des moyens et prétentions des parties et de la procédure initiale, le Juge des référés du Tribunal de Première Instance de NOUMÉA a ordonné l'expulsion de X des lieux dont il est locataire à BOURAIL, Grande rue, dans les deux mois suivant la signification de l'ordonnance, et l'a condamné à payer à la SCI AH-MED la somme de 60.000 FCFP pour frais irrépétibles.

PROCÉDURE D'APPEL

X a régulièrement formé appel le 11 décembre 2007 de l'ordonnance signifiée le 6 novembre 2007 dont il sollicite l'infirmer dans son mémoire du 11 janvier 2008.

Il soutient que son occupation des lieux ne constitue pas un trouble manifestement illicite puisque le congé délivré par le bailleur le 15 décembre 2005 est nul pour irrégularités de fond et de forme en vertu des dispositions du décret du 30 septembre 1953.

X affirme en effet que contrairement à ce qu'a décidé le premier juge, ce décret est applicable au bail commercial signé le 7 octobre 1997, l'ordonnance du 2 septembre 1998 qui l'a étendu à la Nouvelle Calédonie ayant entendu soumettre les baux en cours au 15 mars 1999 au décret dont l'intimée s'est elle même prévalu en délivrant un congé inutile au regard de la loi du 30 juin 1926 qu'elle invoque.

L'appelant estime ainsi qu'à défaut de congé régulier, le bail s'est poursuivi par tacite reconduction et que la demande d'expulsion se heurte à une contestation sérieuse.

Il réclame une indemnité de 300.000 FCFP au titre des frais irrépétibles.

La SCI AH-MED conclut le 28 janvier 2008 à la confirmation de l'ordonnance au motif que le décret du 30 septembre 1953 n'est applicable qu'aux baux commerciaux conclus ou renouvelés après le 15 mars 1999, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

En conséquence, en application de la loi du 30 juin 1926, le bail a pris fin à son échéance à défaut de demande de renouvellement du locataire qui se trouve ainsi occupant sans droit, ce qui constitue un trouble manifestement illicite que le juge des référés a fait cesser à bon droit en ordonnant l'expulsion de X.

L'intimée réclame une indemnité de 120.000 FCFP au titre des frais irrépétibles.

L'affaire a été fixée au 7 février dans le cadre du protocole procédural.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Il n'est pas sérieusement contestable que le décret du 30 septembre 1953 n'a été rendu applicable en Nouvelle Calédonie par l'ordonnance du 2 septembre 1998 qu'aux baux conclus ou renouvelés après le 15 mars 1999, ce qui n'est pas le cas du bail litigieux signé le 7 octobre 1997.

En conséquence, X est occupant sans droit ni titre des lieux à défaut de demande de renouvellement du bail conforme à la loi du 30 juin 1926 et la demande d'expulsion est fondée pour faire cesser cette occupation qui constitue un trouble manifestement illicite sans qu'il y ait lieu d'examiner la validité du congé délivré par le bailleur.

L'ordonnance sera en conséquence confirmée et l'appelant devra verser une indemnité de 80.000 FCFP au titre des frais irrépétibles.

PAR CES MOTIFS

La Cour, statuant par arrêt contradictoire déposé au greffe ;

Confirme l'ordonnance du 7 novembre 2007 ;

Condamne X à payer à la SCI AH-MED une indemnité de quatre vingt mille (80.000) FCFP au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie ;

Condamne l'appelant aux dépens avec distraction au profit de Me Denis MILLIARD, sur sa demande et son affirmation de droit.

Et signé par Gérard FEY, Président, et par Mickaela NIUMELE, Greffier présent lors de la remise du dossier avec l'arrêt au greffe.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT