

**COUR D'APPEL DE NOUMEA
01 CHAMBRE CIVILE**

N° de RG: 13/00051

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

LA SELARL Mary-Laure X

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LA SOCIETE IMMOBILIERE DE LA RUE
GEORGES CLEMENCEAU-SIGC

M. Pierre GAUSSEN, Président de Chambre,
président,
M. Yves ROLLAND, Président de Chambre,
M. François BILLON, Conseiller,

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

Audience publique du jeudi 24 octobre 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 M. 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 contrat de bail daté du 15 juin 2011, la S. C. I. de la rue Georges Clémenceau a donné en location à la S. A. R. L. La Provence de Louisa des locaux sis à Nouméa, 32 rue Georges Clémenceau, moyennant un loyer mensuel actuellement de 482. 500 francs Pacifique, charges comprises.

Par acte d'huissier en date du 22 novembre 2012, la S. C. I. de la rue Georges Clémenceau, exposant que sa locataire présentait plusieurs mois de loyers impayés, l'a fait assigner en référé, par-devant le président du tribunal de première instance de Nouméa, afin d'obtenir, avec constat de la résiliation du contrat de bail et l'expulsion, sous astreinte de 20. 000 francs Pacifique par jour de retard, sa condamnation à lui payer la somme provisionnelle de 2. 210. 750 francs Pacifique au titre des loyers et charges impayés et de la pénalité de retard, outre une indemnité provisionnelle d'occupation des lieux de 965. 000 francs Pacifique par mois et la somme de 60. 000 francs pacifique au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

L'acte d'huissier a été notifié le même jour à la Banque Calédonienne d'Investissement ès qualités de créancière nantie.

A l'audience du 19 décembre 2012, la S. A. R. L. La Provence de Louisa a reconnu devoir la somme réclamée dans son intégralité, précisé qu'elle a réalisé d'importants travaux d'améliorations dans le local loué et qu'elle cherchait, avec bon espoir, des acquéreurs pour ses parts-sociales, son pas-de-porte à hauteur de 15 ou 20 millions de francs Pacifique et sollicitait pour cela un délai de trois à six mois pour pouvoir réaliser ces ventes.

Par ordonnance rendue le 16 janvier 2013, le juge des référés a :

Au fond, renvoyé les parties à mieux se pouvoir et au provisoire,

Constaté la résiliation du contrat de bail, liant les parties, à la date du 10 novembre 2012,

Dit et ordonné que la S. A. R. L. La Provence de Louisa doit quitter et rendre libres les lieux dont elle était locataire, sis Nouméa, 32 rue Georges Clémenceau dans les deux (2) mois suivant la signification de la présente ordonnance à défaut de quoi, elle en sera expulsée à ses frais, risques et périls, de corps et de biens, ainsi que tout occupant de son chef, et ce, par toutes voies et moyens de droit et même avec l'assistance de la force publique si besoin est,

Condamné la S. A. R. L. La Provence de Louisa à payer la S. C. I. de la rue Georges Clémenceau la somme provisionnelle de DEUX MILLIONS DEUX CENT DIX MILLE SEPT CENT CINQUANTE (2. 210. 750) Francs Pacifique au titre des loyers et charges et indemnité contractuelle de retard impayés au 2 octobre 2012, outre une indemnité provisionnelle d'occupation mensuelle de CINQ CENT TRENTE MILLE SEPT CENT CINQUANTE (530. 750) Francs Pacifique à compter du 10 novembre 2012 et jusqu'à complet délaissement des lieux,

Condamné la S. A. R. L. La Provence de Louisa à payer à la S. C. I. de la rue Georges Clémenceau la somme de SOIXANTE MILLE (60. 000) francs Pacifique au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Débouté la SCI de la rue Georges Clémenceau du surplus de ses demandes,

Condamné la S. A. R. L. La Provence de Louisa, aux entiers dépens en lesquels, sera compris le coût de la sommation interpellative avec énonciation de la clause résolutoire du 11 octobre 2012 et la notification à créancier nanti du 22 novembre 2012.

PROCEDURE D'APPEL

Par requête déposée le 5 mars 2013 au greffe de la cour, la société La PROVENCE de LOUISA relevait appel de cette décision, et aux termes de son mémoire ampliatif d'appel du 4 avril 2013, demandait à la cour de :

- infirmer en toutes ses dispositions l'ordonnance déferée,
- suspendre la réalisation de la clause résolutoire du bail commercial,
- accorder à la SARL La Provence de Louisa un délai de grâce de 6 mois pour s'acquitter des sommes dues à la SIGC,
- condamner la SIGC à payer à la Sarl La Provence de Louisa la somme de 200 000 F CFP au titre de l'article 700 du code de procédure civile de Nouvelle Calédonie.

Par conclusions en intervention volontaire en date du 2 mai 2013, puis conclusions récapitulatives en date du 1er juillet 2013, la SELARL Mary Laure X..., es qualité de mandataire liquidateur de la société La Provence de Louisa, demande à la cour de :

- prendre acte du prononcé de la liquidation judiciaire de la SARL La Provence de Louisa par jugement du tribunal mixte de commerce de Nouméa en date du 8 avril 2013,
 - donner acte à la SELARL Mary Laure X... de son intervention es qualité de liquidateur de la SARL La Provence de Louisa,
- En conséquence,
- dire que l'action introduite par la SIGC aux fins de faire constater l'acquisition de la clause résolutoire prévue au bail commercial ne peut être poursuivie,
 - infirmer en toutes ses dispositions l'ordonnance de référé rendue le 16 janvier 2013,
- En tout état de cause,
- condamner la SIGC à payer à la SELARL Mary Laure X... es qualité de liquidateur de la SARL La Provence de Louisa la somme de 200 000 F CFP au titre de l'article 700 du code de procédure civile de Nouvelle Calédonie.

Au soutien de ce recours, elle fait valoir, pour l'essentiel :

- que le bail commercial qui n'est pas encore résilié en vertu d'une décision passée en force de chose jugée avant la date du jugement d'ouverture, ne peut plus l'être après, pour défaut de paiement de loyer ou de charges antérieurs au jugement,
- qu'il s'agit d'une règle d'ordre public qui pourrait être relevée d'office par la cour et qui a déjà donné lieu à une abondante et constante jurisprudence.

Pour sa part, la société immobilière de la rue Georges Clémenceau (SIGC), par conclusions du 3 mai, 3 juin et 9 août 2013, demande à la cour de :

- confirmer dans son intégralité l'ordonnance de référé entreprise,
- débouter la SELARL Mary Laure X..., es qualité de mandataire liquidateur de la SARL La Provence de Louisa de l'intégralité de ses demandes,
- condamner la SELARL Mary Laure X..., es qualité de mandataire liquidateur de la SARL La Provence de Louisa à payer à la SIGC la somme de 200 000 F CFP au titre de l'article 700 du code de procédure civile de Nouvelle Calédonie.

A l'appui de leur argumentation, elle expose :

- que la liquidation judiciaire est en date du 8 avril 2013, donc postérieure à l'ordonnance de référé entreprise du 13 janvier 2013,
- que lorsque le premier juge a rendu son ordonnance, celle-ci était parfaitement justifiée et fondée en droit et en fait,
- que la société La Provence de Louisa a reconnu avoir fait appel dans un but uniquement dilatoire.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Attendu que le jugement de liquidation judiciaire entraîne à l'égard du bailleur, comme à l'égard de tous les créanciers, l'interdiction de payer toute créance née antérieurement audit jugement (article L. 622-7 du code de commerce) ainsi que la suspension des poursuites individuelles (articles L. 622-21 et L. 622-22 du code de commerce) ;

Qu'il en résulte que le bail commercial qui n'est pas encore résilié en vertu d'une décision passée en force de chose jugée avant la date du jugement d'ouverture, ne peut plus l'être après, pour défaut de paiement de loyers ou de charges antérieurs au jugement ;

Qu'en l'espèce, il est constant que l'ordonnance de référé prononçant la résiliation du bail a été frappée d'appel avant l'intervention du jugement d'ouverture de la liquidation judiciaire de la SARL La Provence de Louisa ;

Que, dès lors, l'action introduite par la SIGC aux fins de faire constater l'acquisition de la clause résolutoire prévue au bail commercial ne peut être poursuivie ;

Qu'en conséquence, il convient d'infirmen en toutes ses dispositions l'ordonnance rendue le 16 janvier 2013 ;

Sur l'application de l'article 700 du code de procédure de Nouvelle Calédonie

Attendu qu'il ne paraît pas inéquitable de laisser à la charge de chacune des parties les frais non compris dans les dépens ;

PAR CES MOTIFS

LA COUR,

Statuant par arrêt contradictoire déposé au greffe ;

Dit l'appel recevable,

Infirmen en toutes ses dispositions l'ordonnance de référé rendue le 16 janvier 2013,

Dit que l'action introduite par la SIGC aux fins de faire constater l'acquisition de la clause résolutoire prévue au bail commercial ne peut être poursuivie,

Rejette les demandes formées sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile de Nouvelle Calédonie ;

Condamne la SIGC aux entiers dépens.