

# **COUR D'APPEL DE NOUMÉA**

**RG : 07/559**

Michelle FONTAINE, Présidente de Chambre

Jean-Michel STOLTZ, Conseiller  
Christian MESIERE, Conseiller

Cécile KNOCKAERT, Greffier lors des débats

ARRET du 20 décembre 2007

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Décision attaquée rendue le : 08 Août 2007

Juridiction Tribunal de première instance de NOUMEA (Juge des Référés)

Date de la saisine : 28 Septembre 2007

Ordonnance de fixation protocole 04 octobre 2007

**PARTIES EN CAUSE DEVANT LA COUR**

**APPELANTS**

1 - M..X, né le (.../...)

2 - LA SARL DALAKINE, représentée par son gérant ...98831 TOUHO

Tous deux représentés par la SELARL BERQUET, avocat

**INTIMÉS**

1 - LA SCI SAINT MICHEL, représentée par son gérant, Tribu de Koe - 98831  
TOUHO

représentée par la SELARL TEHIO, avocats

2 - M. Y, né le (.../...) demeurant (.../...)

représenté par Me Denis MILLIARD, avocat

3 - Mme Z, née le (.../...) demeurant (.../...)

représentée par la SELARL PELLETIER-FISSELIER-CASIES, avocats

## AUTRE INTERVENANTE

S.A. BANQUE CALEDONIENNE D'INVESTISSEMENT, 54 Avenue de la Victoire - 98800 NOUMEA

représentée par la SELARL JURISCAL, avocats

Débats : le 10 décembre 2007 en audience publique où Christian MESIERE, 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 20 décembre 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 une ordonnance de référé rendue le 08 août 2007 à laquelle il est renvoyé pour l'exposé de l'objet du litige, le rappel des faits et de la procédure, les prétentions et les moyens des parties, le Président du Tribunal de Première Instance de Nouméa, statuant sur la demande formée par monsieur X et la SARL DALAKINE à l'encontre de la SCI SAINT MICHEL, monsieur Y, de madame Z et de la Banque Calédonienne d'Investissement, dite BCI, aux fins d'obtenir:

- l'autorisation de consigner les loyers échus depuis le mois de septembre 2006,
- la réalisation de travaux de remise en état et de réfections par voie d'injonction,
- le paiement d'une somme de 120.000 FCFP sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie,

a :

- dit n'y avoir lieu à référé du chef de la demande principale,
- condamné monsieur X et la SARL DALAKINE à payer à la SCI SAINT MICHEL la somme de 63.000 FCFP au titre des frais irrépétibles,
- débouté les demandeurs de leur prétention à ce titre,
- condamné les demandeurs aux dépens de l'instance.

## PROCÉDURE D'APPEL

Par une requête enregistrée au greffe de la Cour le 28 septembre 2007, monsieur X et la SARL DALAKINE ont déclaré relever appel de cette décision qui ne semble pas avoir été signifiée.

Ils sollicitent la réformation de l'ordonnance en toutes ses dispositions et présentent les demandes suivantes :

- l'autorisation de consigner les loyers échus depuis le mois de septembre 2006 sur le compte séquestre de monsieur le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats,
- dire que le déblocage desdits loyers ne pourra intervenir qu'après la remise en état des lieux par le propriétaire-bailleur,
- enjoindre au propriétaire-bailleur de procéder aux travaux de remise en état, aux réparations qui s'imposent, tels que ceux mentionnés dans le constat d'huissier établi le 23 mars 2007.

Ils sollicitent la condamnation solidaire des intimés à leur payer la somme de 200.000 FCFP au titre des frais irrépétibles.

Ils exposent qu'ils ont loué à la SCI SAINT MICHEL une maison située à TOUHO en vertu d'un bail à usage mixte professionnel (activité de kinésithérapie de la SARL DALAKINE) et habitation (monsieur X).

La BCI a procédé à la vente aux enchères du bien immobilier.

Madame Z et monsieur Y se sont portés acquéreurs lors de la vente du 03 avril 2006. Ce dernier aurait payé sa quote-part de moitié (6.000.000 FCFP) ainsi que les frais mais pas madame Z.

Ils précisent que leur action est motivée par l'absence de cocontractant et la nécessité de faire procéder à des travaux de remise en état compte tenu du degré important de vétusté des locaux.

Ils soutiennent que la violation de l'obligation d'entretien des lieux loués est manifeste, ce qui justifie leurs demandes.

Par conclusions datées du 08 novembre 2007, la SCI SAINT MICHEL demande à la Cour de la mettre hors de cause, de débouter monsieur X et la SARL DALAKINE de leurs demandes et de les condamner à lui payer la somme de 126.000 FCFP sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

Elle expose que monsieur Y et madame Z se sont rendus adjudicataires de son immeuble, que le premier ayant payé sa quote-part mais pas la seconde, la BCI a diligenté la procédure de folle enchère dont l'audience est fixée au 17 décembre 2007.

Elle fait valoir que les appelants ont pris possession des locaux le 15 janvier 2006 et n'ont fait aucune réclamation auprès d'elle au sujet de travaux incombant au bailleur.

Elle relève que le procès-verbal de constat du 23 mars 2007 comme le courrier du 25 septembre 2007 sont postérieurs à l'adjudication.

Elle rappelle qu'elle n'est plus propriétaire de l'immeuble depuis l'adjudication et n'a plus perçu des loyers, ce qui justifie sa mise hors de cause dans la présente procédure.

Par conclusions datées du 29 novembre 2007, la BCI demande à la Cour de lui donner acte qu'elle n'a pas de moyen à opposer à la consignation des loyers au titre des mois de septembre jusqu'à ce jour, le tout sur une base mensuelle conforme au bail, soit 130.000 FCFP par mois.

Elle rappelle l'historique de la procédure qui la contraint à poursuivre sur folle enchère la vente du bien immobilier à l'audience du 17 décembre 2007.

S'agissant de la demande relative à la consignation des loyers, elle fait valoir que l'engagement qui aurait été pris par les adjudicataires consistant à ramener le montant du loyer à 120.000 FCFP par mois n'est pas opposable au bailleur ni au créancier poursuivant, ces personnes n'ayant pas qualité pour agir, faute d'avoir définitivement accompli leurs obligations d'acquisition.

S'agissant de la demande relative aux travaux, elle soutient que le procès-verbal de constat n'est pas contradictoire, la SCI SAINT MICHEL propriétaire saisie ainsi que les adjudicataires n'ayant pas été appelés.

Elle ajoute qu'il ne rentre pas dans les fonctions ni dans les compétences d'un fonctionnaire huissier de préconiser des travaux et demande à la Cour de renvoyer les demandeurs à mieux se pourvoir.

Elle sollicite la condamnation des appelants au paiement de la somme de 120.000 FCFP sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie.

Par conclusions datées du 06 décembre 2007, madame Z fait valoir qu'elle s'en rapporte à la sagesse de la Cour en ce qui concerne la consignation des loyers.

Pour le surplus, elle soutient qu'il n'y a pas lieu à référé.

Sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie, elle sollicite la condamnation des parties appelantes à lui payer la somme de 105.000 FCFP au titre des frais irrépétibles de première instance et celle de 105.000 FCFP au titre de ceux exposés en cause d'appel.

Elle indique qu'elle a demandé un prêt de 8.700.000 FCFP à la BCI, correspondant pour 6.000.000 FCFP au montant de sa quote-part et pour 2.700.000 FCFP au financement de travaux de remise en état du bien au goût des adjudicataires.

Elle ajoute que le 22 septembre 2006, la BCI lui a remis une offre de prêt qu'elle a accepté le 03 octobre 2006.

Toutefois, la BCI n'a jamais mis les fonds à sa disposition si bien qu'elle n'a pu régler le prix de l'adjudication.

Elle précise qu'elle entend toujours régler ce prix.

S'agissant de la demande relative aux travaux, elle considère que cette demande échappe à la compétence du juge des référés.

Elle conteste l'existence de troubles, défauts d'entretien et vices.

Elle relève que le procès-verbal de constat du 23 mars 2007 n'a pas été établi contradictoirement.

Elle ajoute que compte tenu de la qualité de monsieur le fonctionnaire huissier, ce constat n'établit nullement la réalité de ces prétendus troubles.

Elle considère que cette demande devra être déclarée irrecevable, sinon non fondée.

Par une ordonnance du 04 octobre 2007 prise dans le cadre du protocole procédural, la date d'audience a été fixée au 10 décembre 2007

#### MOTIFS DE LA DÉCISION

##### 1) Sur la recevabilité de l'appel

Attendu que l'appel, formé dans les délais légaux, doit être déclaré recevable ;

##### 2) Sur les demandes présentées par monsieur X et la SARL DALAKINE

Attendu qu'aux termes de l'article 808 du Code de procédure civile, dans tous les cas d'urgence, le juge peut ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend ;

Qu'aux termes de l'article 809 du même Code, il peut toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite ;

##### a) Sur la demande de consignation des loyers

Attendu qu'il résulte des débats et des pièces versées, que par acte du 15 janvier 2006, la SCI SAINT MICHEL représentée par monsieur E.A a loué à la SARL DALAKINE, monsieur X et à madame F.B, une villa située Route Provinciale 3, quartier Saint-Michel à TOUHO (98831), moyennant un loyer mensuel de 130.000 FCFP payable le 15 du mois ;

Que les locataires ont versé un dépôt de garantie équivalent à deux mois de loyer ;

Que cette location fait l'objet d'un usage mixte : habitation et exercice d'une activité de kinésithérapie ;

Qu'à la demande de la BCI, cet immeuble a été mis en vente au plus offrant et dernier enchérisseur lors de l'audience des criées du Tribunal de Première Instance de NOUMEA du 03 avril 2006 ;

Que monsieur Y et madame Z se sont portés acquéreurs ;

Qu'à compter de la mi-avril 2006, les locataires ont réglé le loyer, ramené à 120.000 FCFP par mois d'accord parties, aux consorts Y / Z et ce, jusqu'au mois d'août 2006 ;

Que monsieur Y a réglé sa quote part, ainsi que les frais, mais pas madame Z ;

Que cette situation a amené les locataires à se poser la question de savoir qui était leur bailleur et à qui ils devaient régler les loyers ;

Que faute d'avoir obtenu une réponse évidente, monsieur X et la SARL DALAKINE ont saisi le juge des référés aux fins d'obtenir la consignation des loyers ;

Que pour rejeter cette demande, le premier juge a considéré que le jugement d'adjudication n'est opposable aux tiers qu'à compter de sa publication et que les locataires, tiers à la procédure de saisie immobilière, ne peuvent invoquer ladite procédure pour se dispenser de payer les loyers échus ;

Attendu qu'aux termes de l'article 1728 du Code civil, le preneur ou locataire est tenu de deux obligations principales :

1°) d'user de la chose louée en bon père de famille et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail,

2°) de payer le prix du bail aux termes convenus ;

Que la jurisprudence de la chambre civile de la Cour de Cassation considère qu'en vertu de ce texte, le locataire doit payer le prix du bail aux termes convenus sans qu'il puisse se prévaloir de l'inexécution par le bailleur des travaux de réparation nécessaires pour refuser le paiement des loyers ;

Qu'elle précise également que l'existence d'une contestation sur le taux du loyer ou même sur la nature du droit locatif, ne peut en aucun cas dispenser le locataire de satisfaire à ses obligations tant qu'il n'est pas décidé autrement par décision de justice ;

Attendu que dans le cas présent, il n'est pas contestable que les locataires, monsieur X et la SARL DALAKINE ont conclu un bail avec la SCI SAINT MICHEL ;

Qu'à la suite de la vente aux enchères du bien loué, la propriété de cet immeuble devait être logiquement transférée aux adjudicataires;

Que c'est sur cette croyance que les locataires ont réglé les loyers (moitié du mois d'avril, mois de mai, juin, juillet et août) aux consorts Y / Z ;

Que la défaillance de madame Z dans le paiement de sa quote-part a singulièrement compliqué les choses ;

Que dans ces conditions, la demande de consignation des loyers présentée par monsieur X et la SARL DALAKINE paraît tout à fait légitime ;

Qu'au surplus, elle ne fait l'objet d'aucune contestation, dans la mesure où les autres parties ne s'y opposent pas, pas même la SCI SAINT MICHEL qui, dans l'attente de la vente sur folle enchère qui doit intervenir prochainement, conserve la propriété de l'immeuble litigieux ;

Qu'au vu de ce seul argument, sa demande de mise hors de cause sera donc rejetée ;

Attendu qu'au vu de ces éléments, il convient d'infirmar l'ordonnance entreprise sur ce point et de faire droit à la demande de consignation des loyers présentée par monsieur X et la SARL DALAKINE ;

Qu'il convient de préciser que cette consignation concerne les loyers échus à compter du mois de septembre 2006, ainsi que les loyers à venir et qu'elle porte sur le loyer contractuellement fixé à la somme de 130.000 FCFP par mois ;

b) Sur les travaux de réfection et remise en état des lieux

Attendu que les locataires ont également saisi le juge des référés d'une demande relative à la réalisation, par le propriétaire-bailleur, de travaux de réfection et de remise en état de l'immeuble loué ;

Que le premier juge n'a pas formellement rejeté cette demande ;

Qu'en effet, après avoir relevé que les demandeurs n'avaient versé aucune pièce à l'appui de leur demande principale (autorisation de consignation des loyers) il a considéré qu'ils ne justifiaient pas d'un quelconque manquement du bailleur à son obligation d'entretien des lieux loués ;

Que de ce fait, la décision par laquelle le premier juge a dit n'y avoir lieu à référé du fait de la demande principale présentée semble se rapporter à la demande de consignation des loyers ;

Attendu qu'il résulte des pièces versées en cause d'appel et des débats, et plus particulièrement du procès-verbal de constat dressé le 23 mars 2007 par le fonctionnaire huissier de la commune de TOUHO, que la villa louée par monsieur X et par la SARL DALAKINE présente un certain nombre de dégradations qui dénotent un défaut d'entretien ;

Que toutefois, le constat établi par l'huissier ne démontre pas l'existence d'un dommage imminent qu'il conviendrait de prévenir, ni celle d'un trouble manifestement illicite qu'il conviendrait de faire cesser sans plus attendre ;

Qu'en outre, en l'état de la procédure, cette demande ne peut concerner que la SCI SAINT MICHEL, laquelle risque fort de ne plus être propriétaire du bien immobilier litigieux dans quelques jours, ce qui pose nécessairement la question de l'opportunité et de l'efficacité d'une telle mesure ;

Attendu qu'il convient en conséquence de compléter l'ordonnance sur ce point ;

PAR CES MOTIFS

La Cour, statuant par arrêt contradictoire déposé au greffe ;

Déclare l'appel recevable en la forme ;

Infirmes en toutes ses dispositions l'ordonnance de référé rendue le 08 août 2007 par monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de NOUMEA ;

Statuant à nouveau :

Vu le bail conclu le 15 janvier 2006 entre la SCI SAINT MICHEL, représentée par monsieur E.A, d'une part, la SARL DALAKINE, monsieur X et madame F.B, d'autre part, concernant une villa située (.../...), moyennant un loyer mensuel de 130.000 FCFP payable le 15 du mois ;

Autorise monsieur X et la SARL DALAKINE à consigner des loyers échus depuis le mois de septembre 2006 ainsi que les loyers à venir, entre les mains de monsieur le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du Barreau de NOUMEA (compte de séquestre) ;

Dit n'y avoir lieu à référé en ce qui concerne la demande relative à la réalisation de travaux de réfection et de remise en état de l'immeuble loué ;

Déboute la SCI SAINT MICHEL de sa demande de mise hors de cause ;

Déboute les parties de leurs demandes plus amples ou contraires comme mal fondées ;

Dit n'y avoir lieu à faire application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile de la Nouvelle Calédonie ;

Condamne la SCI SAINT MICHEL aux dépens de première instance et d'appel, avec distraction d'usage au profit des avocats de la cause, sur leurs offres de droit ;

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