

COUR D'APPEL DE NOUMÉA

RG : 06/505

Jean-Louis THIOLET, Président de Chambre

Roland POTE, Conseiller
Anne AMAUDRIC du CHAFFAUT, Conseiller

Mickaela NIUMELE, Greffier lors des débats

ARRÊT du 10 avril 2008

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Décision attaquée rendue le : 28 Août 2006

Juridiction : Tribunal de première instance de NOUMEA

Date de la saisine : 29 Septembre 2006

Ordonnance de clôture : 12 décembre 2007

PARTIES EN CAUSE DEVANT LA COUR

APPELANTE

LA SARL INTERFACE représentée par son gérant en exercice 10 rue de l'Alma -
98800 NOUMEA

représentée par la SELARL REUTER de RAISSAC, avocats

INTIMÉE

LA SOCIETE LES CYCAS représentés par ses gérants en exercice MM. X et Y7, rue
du Maréchal Foch - B.P. 2557 - 98846 NOUMEA CEDEX

représentée par la SELARL AGUILA-MORESCO, avocats

Débats : le 13 mars 2008 en audience publique où Jean-Louis THIOLET, Président de
Chambre, 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 10 avril 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 Jean-Louis
THIOLET, Président, et par Cécile KNOCKAERT, Greffier, présent lors de la remise au greffe.

PROCÉDURE DE PREMIÈRE INSTANCE

Par jugement en date du 28 Août 2006, auquel il convient de se reporter pour plus ample informer sur l'objet du litige et les prétentions initiales des parties, le tribunal de première instance de NOUMEA dans la cause opposant la SCI LES CYCAS bailleuse à la société INTERFACE preneur à bail, relativement à la révision du montant du bail commercial les liant a :

- rejeté l'exception de nullité soulevée par la société INTERFACE relativement au mémoire que lui a fait signifier le 17 septembre 2004 la SCI LES CYCAS,
- avant dire droit au fond ordonné une expertise, avec mission pour l'expert commis, notamment de donner un avis sur la valeur locative des locaux loués en fonction des éléments d'appréciation et des critères prévus par les dispositions des articles 1 à 5 de la délibération n°94 du 8 août 2000,
- fixé à la somme de 120.000 F CFP le montant provisionnel mensuel dû par la société INTERFACE à la SCI LES CYCAS à compter du prononcé du jugement
- ordonné l'exécution provisoire du jugement,
- sursis à statuer sur les dispositions de l'article 700 du code de procédure civile de la Nouvelle Calédonie et réservé les dépens.

PROCÉDURE D'APPEL

Par requête déposée au greffe le 29 septembre 2006, La SARL INTERFACE a relevé appel de cette décision.

Elle demande à la Cour :

- d'infirmer le jugement entrepris en ce qu'il a rejeté l'exception de nullité du mémoire de la SCI LES CYCAS,
- de prononcer la nullité du mémoire en date du 9 septembre 2004 qui lui a été signifié le 17 septembre 2004 comme contrevenant aux dispositions de l'article 29-1 du décret du 30 septembre 1953 et de l'article 15 de la délibération du 8 août 2000,
- prononcer l'irrecevabilité à agir de la SCI les CYCAS,
- condamner cette société à lui payer la somme de 200.000 F CFP au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile de la Nouvelle Calédonie ;

Elle soutient :

- que contrairement à ce qu'a prétendu le premier juge, le mémoire en date du 9 septembre 2004 ne reproduisait nullement in extenso les trois pièces citées dans le mémoire et notamment la demande en révision du prix du loyer résultant du courrier recommandé en date du 15 décembre 2003 et le rapport de l'expert LANGE sur lequel se basait la SCI LES CYCAS pour fonder sa demande,

- que ces pièces étaient seulement citées dans ce mémoire sans avoir été jointes à celui-ci et sans lui avoir été signifiées,

- que l'attestation délivrée par l'huissier le 10 février 2006, au terme de laquelle il aurait signifié les pièces citées dans le mémoire ne peut valoir contre le procès verbal de signification de cet huissier qui ne vise pas la signification des pièces mentionnées dans ce mémoire.

En réponse la SCI LES CYCAS fait valoir :

- que la société INTERFACE n'a pas attaqué en faux l'attestation de l'huissier,

- que les pièces citées dans le mémoire ont bien été remises à cette société par l'huissier en même temps que la signification du mémoire,

- que la société INTERFACE ne peut se prévaloir de ce que l'huissier a omis de mentionner la liste des pièces jointes au mémoire,

- qu'en tout état de cause l'absence de signification de la copie de la demande en fixation de prix et des autres pièces sur lesquelles est fondé le mémoire, ne constitue nullement une irrégularité de fond,

- que la société INTERFACE ne prouve nullement le grief qu'elle subirait dès lors qu'elle a été destinataire de la demande en révision du loyer ainsi que cela résulte d'ailleurs de sa contre-proposition de prix,

- que de toute façon il n'existerait aucune obligation quant à l'annexion de pièces au mémoire,

- qu'au surplus le mémoire reprend largement le contenu des pièces sur lesquelles il se fonde.

La SCI LES CYCAS demande donc à la Cour de :

- confirmer en toutes ses dispositions le jugement déféré,

- débouter la SARL INTERFACE de toutes ses demandes,

- condamner la SARL INTERFACE à lui payer la somme de 300.000 F CFP au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile de la Nouvelle Calédonie ;

et de mettre les dépens à la charge de cette dernière, dont distraction au profit de la SELARL AGUILA-MORESCO.

En réponse, la SARL INTERFACE a encore relevé que le mémoire lui avait été signifié au lieu de lui être simplement notifié, qu'il existe donc un vice de forme qui doit se traduire par la nullité du mémoire.

Par conclusions déposées le 15 juin 2007, la SCI LES CYCAS faisant valoir que le rapport rédigé par l'expert commis monsieur Hugo RAAB venait d'être déposé le 24 avril 2007, demande à la cour d'évoquer l'affaire au fond et en conséquence :

- d'homologuer le rapport d'expertise, en ce qu'il a fixé à 263.000 F CFP par mois la valeur des locaux loués à la SARL INTERFACE,

- de fixer à ce montant en principal le loyer mensuel dû au titre de la révision depuis le 15 décembre 2003 date de la demande,

- de dire qu'à la fin de chaque période de 3 ans à compter de la décision à intervenir ce loyer sera révisé selon les variations de l'indice BT 21 publié par l'Institut territorial de la statistique et des études économiques au journal officiel de la Nouvelle Calédonie,

- de dire que les intérêts au taux légal seront dus sur tout rappel de loyer conformément aux dispositions de l'article 1155 et seront recapitalisés dans les conditions de l'article 1154 du code civil.

En réplique la SARL INTERFACE s'est opposée à l'évocation de l'affaire au fond en considérant qu'elle serait ainsi privée du double degré de juridiction alors que l'expert n'aurait pas répondu à un de ses dires.

Cette affirmation serait fausse selon la SCI LES CYCAS puisque l'expert aurait repris le dire en page 7 de son rapport.

La SARL INTERFACE a alors estimé que le droit d'évocation ne serait pas possible car son appel n'aurait porté que sur la question de la nullité du mémoire.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Attendu qu'aucune des parties ne conteste que les facteurs locaux de commercialité ont entraîné une variation de plus de 10 % de la valeur locative des lieux loués depuis la dernière fixation du prix du bail.

Attendu que c'est par des motifs complets et pertinents que la Cour adopte que le premier juge a rejeté le moyen tiré de la nullité du mémoire soulevé par la société appelante au motif de la prétendue absence de pièces jointes au mémoire dont la demande en fixation de prix.

Attendu en effet qu'outre l'attestation de l'huissier, non attaquée en faux, qui assure avoir joint ces pièces lors de la signification du 17 septembre 2004, la demande en fixation de prix était mentionnée dans le corps du mémoire et était connue depuis la lecture d'un courrier du 15 décembre 2003 de la SCI LES CYCAS puisque sur la demande de cette SCI de voir fixer le loyer révisé à la somme de 270.000 F CFP la SARL INTERFACE avait fait une contre proposition tendant à voir ce loyer fixé à 120.000 F CFP par mois.

Attendu par ailleurs que le nouveau moyen soulevé en cause d'appel par cette société selon lequel le mémoire n'aurait pas été notifié mais aurait fait l'objet d'une signification est tout autant inopérant dans la mesure où la signification est une forme de notification faite par acte extra judiciaire, donc dans une forme plus solennelle que la simple lettre recommandée.

Que par ailleurs contrairement à ce qu'elle soutient, la SARL INTERFACE a bien relevé appel de la totalité des dispositions du jugement puisqu'elle a demandé à la Cour dans sa requête d'appel de réformer le jugement sans limiter cette réformation à une ou plusieurs dispositions de cette décision.

Que le fait qu'elle ait par la suite tenté de limiter son appel au seul chef de la nullité du mémoire reste sans incidence sur la saisine de la Cour et sur le droit de la SCI LES CYCAS à demander à la Cour d'évoquer l'affaire au fond en l'état du dépôt du rapport d'expertise et de sa communication à la SARL INTERFACE.

Attendu que le rapport d'expertise, sur la fixation révisée du loyer, ayant été déposé et la SARL INTERFACE ayant été mise en demeure de conclure au fond, cette dernière qui pouvait se livrer à un examen critique de ce rapport, n'en a rien fait, alors que ce rapport lui a été régulièrement communiqué.

Que le seul argument qu'elle soulève résiderait dans le fait que l'expert n'aurait pas répondu ou n'aurait pas tenu compte de son dire.

Attendu que l'action mise en œuvre par la SCI LES CYCAS devant le premier juge avait pour but la fixation du loyer révisé et l'obtention à ce titre de la condamnation de la SARL INTERFACE à lui payer la somme principale de 270.000 F CFP par mois au titre du loyer révisé à compter du 15 décembre 2003, que dès lors la Cour qui estime qu'il est de bonne justice de donner à l'affaire une solution définitive, en l'état du dépôt du rapport d'expertise judiciairement ordonné et qui a été régulièrement communiqué à la SARL INTERFACE dans le but d'avoir ses écritures sur la fixation du loyer, évoquera les points non jugés en première instance.

Que l'opposition de la SARL INTERFACE au droit d'évocation de la Cour sur la révision du loyer ne s'explique en fait que dans un but dilatoire.

Attendu que contrairement à ce que prétend la SCI LES CYCAS, l'expert RAAB a bien pris en compte les observations contenues dans le dire de M^o REUTER avocat de la société INTERFACE.

Attendu que ce dire a été retranscrit en ses principales observations en page 7 de son rapport et que malgré les prix annoncés dans ce dire par la société INTERFACE compris, à partir de trois exemples non significatifs, entre 866 et 1.300 F CFP la location du M2, l'expert a, au terme de ses recherches et analyses des facteurs locaux de commercialité, fixé à 1.700 F CFP par mois et par M2 la valeur du loyer mensuel des lieux loués, soit au total en fonction de la superficie de 155 M2 des locaux objets du bail, à 263.000 F CFP, le montant du loyer révisé.

Attendu que cette valeur qui repose sur une analyse complète et sérieuse menée par l'expert sera homologuée par la Cour.

Attendu que la variation de ce loyer à l'issue des périodes triennales a été prévue par le bail liant les parties selon la variation de l'indice BT21 publié par l'institut territorial de la statistique et des études économique.

Que la Cour ne peut donc que constater cet état de fait qui correspond d'ailleurs parfaitement aux dispositions de l'article 11 de la délibération 094 du 8 août 2000 relative à la révision des loyers des baux d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal et renvoyer les parties à appliquer les conditions légales qu'elles ont au surplus contractuellement prévues et qui figurent à l'article 12 du contrat de bail.

Attendu que la révision du bail intervenant au vu du présent arrêt, il n'y a pas lieu d'assortir le montant des loyers dus depuis le 15 décembre 2003, ni de l'intérêt au taux légal qui

ne courra qu'à compter de la signification de la présente décision, ni d'ordonner la capitalisation des intérêts.

Attendu que l'équité commande cependant de mettre à la charge de la SARL INTERFACE le montant des frais non répétibles engagés en cause d'appel par la SCI LES CYCAS que la Cour détermine à la somme de 200.000 F CFP.

Attendu que les dépens d'appel seront mis à la charge de la SARL INTERFACE qui succombe en toutes ses prétentions.

PAR CES MOTIFS

La Cour, statuant publiquement par arrêt contradictoire après en avoir délibéré, déposé au greffe;

Reçoit comme régulier en la forme l'appel interjeté par la SARL INTERFACE contre le jugement rendu le 28 août 2006 par le tribunal de première instance de Nouméa ;

Dit cet appel non fondé ;

Confirme en conséquence le jugement déféré en toutes ses dispositions ;

Evoquant sur la fixation du prix du bail révisé et statuant sur ce point ;

Homologue le rapport de l'expert RAAB ;

Fixe le prix du loyer révisé à la somme mensuelle de deux cent soixante trois mille (263.000) F CFP à compter du 15 décembre 2003;

Dit n'y avoir lieu en l'état de la présente fixation du prix révisé du loyer à intérêt au taux légal sur les sommes dues au titre de cette révision de loyer, ni à intérêts capitalisés ;

Condamne la SARL INTERFACE à payer à la SCI LES CYCAS la somme de deux cent mille (200.000) F CFP au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile de la Nouvelle Calédonie ;

Condamne la SARL INTERFACE aux dépens d'appel, dont distraction au profit de la SELARL AGUILA-MORESCO dans les conditions des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile de la Nouvelle Calédonie ;

Et signé par Jean-Louis THIOLET, Président, et par Cécile KNOCKAERT, Greffier présent lors de la remise du dossier avec l'arrêt au greffe.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT