

COUR D'APPEL DE NOUMÉA

RG : 07/442

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Jean-Michel STOLTZ, Conseiller

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Roland POTE, Conseiller

Anne AMAUDRIC du CHAFFAUT, Conseiller

Mickaela NIUMELE Greffier

ARRÊT du 15 novembre 2007

Décision attaquée rendue le : 18 Juillet 2007

Juridiction : Juge des référés du tribunal de première instance de NOUMEA

Date de la saisine : 09 Août 2007

Ordonnance de clôture : 20 septembre 2007

PARTIES EN CAUSE DEVANT LA COUR

APPELANT

M. X, né le ... à ... (98828) demeurant ... 98800 NOUMEA

Comparant en personne

INTIMÉE

LA S.A.R.L. NOUMEA IMMOBILIER prise en la personne de son représentant légal,
19 rue Jules Ferry - B.P. Q2 - 98845 NOUMEA CEDEX

représentée par la SELARL CABINET D'AVOCATS F. DESCOMBES, avocats

Débats : le 11 octobre 2007 en audience publique où Anne AMAUDRIC du CHAFFAUT, 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 15 novembre 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 Jean-Michel STOLTZ, Président, et par Mickaela NIUMELE, Greffier, présent lors de la remise au greffe.

PROCÉDURE DE PREMIÈRE INSTANCE

Par ordonnance de référé en date du 18 juillet 2007 à laquelle il est fait référence pour l'exposé des faits, de la procédure, des prétentions et moyens de la Société NOUMEA IMMOBILIER, le juge des référés du Tribunal de Première Instance de NOUMEA a :

- constaté la résiliation du bail liant les parties à effet du 11 juin 2007,
- ordonné l'expulsion de monsieur X ainsi que de tous occupants de son chef dans les deux mois suivant la signification de la décision avec au besoin l'assistance de la force publique,
- condamné monsieur X à payer la somme de 600.062 FCFP au titre des loyers et charges et indemnités outre une indemnité d'occupation mensuelle de 63.000 FCFP à compter du 1er juillet 2007,
- débouté la demanderesse de sa demande formée au titre des frais irrépétibles,
- condamné monsieur X aux dépens en ce compris le coût de la sommation de payer du 8 juin 2007.

PROCÉDURE D'APPEL

Par requête en date du 9 août 2007, monsieur X a régulièrement interjeté appel de l'ordonnance signifiée le 25 juillet 2007.

À l'appui de ses prétentions, il expose qu'il reste devoir la somme 164.062 FCFP.

En effet il fait valoir que :

- en octobre 2006, il a réalisé des travaux de peinture à la demande de la société à hauteur de 100.000 FCFP qui devaient venir en déduction des loyers d'octobre et de novembre 2006, de sorte que pour ces deux mois il ne reste dû que la somme de 26.000 FCFP,
- le loyer de décembre 2006 a été réglé par virement bancaire du 5 décembre 2006,
- celui de février 2007 par virement bancaire du 5 février 2007,
- celui de mai 2007 par virement du 7 mai 2007,
- il a réalisé des travaux dans l'immeuble à hauteur de 28.000 FCFP.

Il ajoute que l'immeuble est vétuste.

À l'audience, la Société NOUMEA IMMOBILIER a versé un nouveau décompte et maintenu ses demandes à l'exception de celle relative au paiement des loyers et des charges. Produisant un décompte arrêté au 6 septembre 2007, elle sollicite à ce titre la condamnation de monsieur X à lui payer la somme de 652.473 FCFP.

Monsieur X a déclaré qu'il avait procédé à d'autres règlements qui n'ont pas été pris en compte.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Il ressort du décompte produit aux débats que la société a porté au crédit de monsieur X la somme de 100.000 FCFP correspondant aux travaux réalisés par lui. Par ailleurs, monsieur X fait état 3 versements de 63.000 FCFP lesquels ont été également portés au crédit de son compte.

Monsieur X ne justifie pas de règlements auxquels il a pu procéder depuis le 1er septembre 2007, date du dernier décompte, ou de travaux réalisés par lui qui n'auraient pas été pris en compte par la société.

Dans ces conditions, il restait dû au 1 septembre 2007 la somme de 652.473 FCFP en ce compris la sommation dont le coût s'est élevé à la somme de 19.363 FCFP.

Une sommation de payer la somme de 579.062 FCFP représentant le montant des loyers et charges alors dus a été délivrée le 8 juin 2007.

Ce commandement reproduisait en termes apparents la clause résolutoire stipulée au bail.

Or, monsieur X ne s'est pas acquitté de sa dette dans les 48 heures conformément aux termes de celle-ci.

Dans ces conditions, il y a lieu de confirmer la décision déferée en ce qu'elle fait droit à la demande en :

- constatant la résiliation du bail liant les parties à effet au 11 juin 2007,
- ordonnant l'expulsion de la partie défenderesse ainsi que celle de tous occupants de son chef dans les deux mois à compter de la signification de la décision avec au besoin l'assistance de la force publique,
- condamnant monsieur X à payer la somme de 63.000 FCFP au titre de l'indemnité d'occupation mensuelle.

La décision sera infirmée sur le montant des loyers dus et monsieur X sera condamné en deniers ou quittance valable à payer la somme de 633.110 FCFP au titre des loyers, charges et indemnités dus au 1er septembre 2007, le coût de la sommation faisant partie des dépens de première instance.

PAR CES MOTIFS

La Cour, statuant par arrêt contradictoire déposé au greffe ;

Déclare l'appel recevable ;

Confirme le jugement déferé à l'exception du montant de la condamnation due au titre des loyers, charges et indemnités dus ;

Et statuant à nouveau,

Condamne monsieur X à payer à la SARL NOUMEA IMMOBILIER, prise en la personne de son représentant légal, en deniers ou quittance valable, la somme de six cent trente trois mille cent dix (633.110) FCFP au titre des loyers, charges et indemnités dus au 1er septembre 2007 ;

Condamne monsieur X aux dépens de l'appel.

Et signé par Jean-Michel STOLTZ, Président, et par Mickaela NIUMELE, Greffier présent lors de la remise du dossier avec l'arrêt au greffe.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT