N° de minute : 2024/77

COUR D'APPEL DE NOUMÉA

Arrêt du 18 avril 2024

Chambre civile

N° RG 22/00239 - N° Portalis DBWF-V-B7G-TH4

Décision déférée à la cour : Jugement rendu le 25 juillet 2022 par le tribunal de première instance de NOUMEA (RG n° 20/507)

Saisine de la cour : 17 août 2022

APPELANTS

M. [E] [B]

né le 3 mars 1959 à [Localité 5],

demeurant [Adresse 3] - [Localité 4]

Représenté par Me Siggrid KLEIN de la SELARL SIGGRID KLEIN, avocat au barreau de NOUMEA

Mme [X] [C]

née le 18 octobre 1957 à [Localité 7] (ALGERIE),

demeurant [Adresse 3] - [Localité 4]

Représentée par Me Siggrid KLEIN de la SELARL SIGGRID KLEIN, avocat au barreau de NOUMEA

INTIMÉ

S.A.R.L. COFIGEX, représentée par son gérant en exercice,

Siège social : [Adresse 1] - [Localité 4]

Représentée par Me Caroline DEBRUYNE de la SARL D'AVOCAT CAROLINE DEBRUYNE, avocat au barreau de NOUMEA

18/04/2024 : Copie revêtue de la formule exécutoire - Me KLEIN ;

Expéditions - Me DEBRUYNE ;

- Copie CA ; Copie TPI

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 11 décembre 2023, en audience publique, devant la cour composée de :

M. Philippe ALLARD, Président de chambre, président,

Mme Marie-Claude XIVECAS, Conseiller,

Mme Zouaouïa MAGHERBI, Conseiller,

qui en ont délibéré, sur le rapport de Mme Zouaouïa MAGHERBI.

Greffier lors des débats : M. Petelo GOGO

Greffier lors de la mise à disposition : Mme Isabelle VALLEE

ARRÊT :

- contradictoire,

- prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour le 28 mars 2024 date à laquelle le délibéré a été prorogé au15 avril 2024 puis au 18 avril 2024, 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. Philippe ALLARD, président, et par Mme Isabelle VALLEE, greffier, auquel la minute de la décision a été transmise par le magistrat signataire.

****

Procédure de première instance :

Par contrat de sous-location du 12 juillet 2012, la société COFIGEX venant aux droits de la société CE4C, a donné à bail à M. [B] et Mme [C] un appartement sis [Adresse 2], [Localité 4], prenant effet le 15 juillet 2012 et ce pour une durée de trois années, moyennant un sous-loyer mensuel de 250.000 F CFP. Un dépôt de garantie de 500.000 F CFP a été versé par les sous-locataires.

L'appartement donné en sous location comportait une extension, réalisée par le précédent propriétaire, sur une partie commune à usage privatif, sans autorisation de la copropriété.

Par actes d'huissier du 20 mars 2015, la société COFIGEX a fait délivrer un congé, aux sous-locataires, pour le 15 juillet 2015, exposant que la société MAISON D'A COTE, propriétaire des murs, avait souhaité récupérer son bien, contrainte de réaliser des travaux de démolition de l'extension illégale.

Les consorts [B] ont par requête en date du 17 juin 2015, attrait devant le tribunal de première instance de Nouméa la société COFIGEX et la société LA MAISON D'A COTE aux fins notamment de voir dire nul et non avenu le congé délivré le 20 mars 2015 par la société COFIGEX et de constater que la société COFIGEX n'a pas qualité pour agir.

Par jugement du 13 mars 2017, le tribunal de première instance de Nouméa a :

- débouté les demandeurs de toutes leurs demandes,

- constaté la résiliation du contrat de sous-location à compter du 15 juillet 2015,

- dit qu'ils étaient occupants sans droits ni titre de l'appartement sis [Adresse 2], à [Localité 6] depuis le 15 juillet 2015, qu'ils devraient quitter les lieux sous-loués sitôt passé le délai de quinze jours à compter de la signification de la décision et qu'il leur appartiendrait de procéder dans ce délai à leur déménagement,

- autorisé, passé ce délai, la société COFIGEX à faire procéder à leur expulsion, ainsi que de tous occupants de leurs chefs, par tous moyens de droit, au besoin avec le concours de la force publique,

- condamné solidairement les demandeurs au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 250.000 F CFP depuis le 15 juillet 2015,

- condamné solidairement les demandeurs à payer à la société COFIGEX la somme de 300.000 F CFP sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

- ordonné l'exécution provisoire de la décision,

- condamné solidairement les demandeurs aux entiers dépens.

Les sous-locataires ont quitté les lieux le 19 avril 2017 et un état des lieux de sortie a été effectué le 28 avril 2017.

Le 3 novembre 2017, la société COFIGEX sollicitait le paiement d'une somme de 575 435 F au titre des travaux de remise en état de l'appartement, déduction faite du dépôt de garantie. Elle sollicitait également en exécution de la décision du 13 mars 2017 le reliquat de l'indemnité d'occupation pour le mois d'avril 2017 et des frais irrépétibles.

Le 5 février 2019 puis le 15 avril 2019, le conseil de la société COFIGEX a demandé aux consorts [B], par l'intermédiaire de leur conseil, le paiement de l'indemnité d'occupation et des frais irrépétibles au visa du jugement du 13 mars 2017, en vain.

Ceux-ci en refusaient le paiement au motif que cette somme s'était compensée avec le dépôt de garantie qu'ils n'avaient pas récupéré. La société COFIGEX faisait alors procéder à une saisie-arrêt sur les comptes bancaires de ses débiteurs.

Par décision du 27 janvier 2020, le tribunal de première instance a validé la saisie arrêt pratiquée pour la somme de 576.491 F CFP et condamné M. [B] et Mme [C] au paiement de cette somme, ainsi qu'aux entiers dépens.

Le 4 août 2022, la cour d'appel, saisie par M. [B] et Mme [C], a confirmé ce jugement en toutes ses dispositions, et

condamné solidairement M. [B] et Mme [C] à payer à la société COFIGEX une somme de 150.000 F CFP au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux dépens d'appel.

Par requête du 15 décembre 2020, M. [B] et Mme [C] ont de nouveau saisi le tribunal de première instance de Nouméa aux fins de voir :

- condamner la société COFIGEX au remboursement du dépôt de garantie d'un montant de 500 000 F CFP assorti des intérêts au taux légal à compter du 20 juin 2017 date à laquelle ledit dépôt aurait dû leur être restitué ;

- condamner cette dernière au paiement de la somme de 500 000 F CFP à titre de dommages et intérêts ;

- ordonner la compensation des sommes allouées à M. [B] et Mme [C] avec la somme de 481.754 F CFP réclamée par la société COFIGEX dans le cadre de la procédure de saisie ;

- débouter la société COFIGEX de l'ensemble de ses demandes, fins et prétentions plus amples ou contraires et notamment de ses demandes reconventionnelles ;

- condamner la société COFIGEX au paiement de la somme de 500 000 F CFP par application des dispositions de l'article 700 du CPCNC ;

- ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;

- condamner la société COFIGEX aux entiers dépens de l'instance dont distraction au profit de la société d'avocat Siggrid KLEIN, aux offres de droit.

La société COFIGEX par conclusions du 23 avril 2021 a sollicité quant à elle de :

- dire et juger, à titre reconventionnel, que les demandeurs lui sont redevables d'une somme de 1.075.435 F CFP au titre des travaux de remise en état ;

- dire et juger qu'ils sont malfondés en leur demande de restitution du dépôt de garantie, dont le montant de 500.000 F CFP vient en déduction des sommes dues au titre des travaux de remise en état ;

- condamner M. [B] et Mme [C], à titre reconventionnel, au paiement au titre des travaux après déduction du dépôt de garantie une somme de 575.435 F CFP restant due ;

- dire et juger M. [B] et Mme [C] irrecevables et, en tout état de cause, mal fondés en leur demande de dommages et intérêts pour les prétendus motifs erronés ayant présidés le congé délivré ;

- les débouter de l'ensemble de ses demandes ;

- les condamner à lui payer une somme de 500.000 F CFP à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive ;

- les condamner solidairement à lui payer une somme de 270.000 F CFP au titre des frais irrépétibles ;

- les condamner solidairement aux entiers dépens.

Le 25 juillet 2022, le tribunal de première instance de Nouméa a :

- condamné la société COFIGEX à restituer la somme de 92.610 F CFP à M. [B] et Mme [C] au titre du dépôt de garantie, avec intérêts au taux légal à compter du 20 juin 2017 ;

- débouté M. [B] et Mme [C] de leur demande de dommages et intérêts,

- déboutés M. [B] et Mme [C] de leur demande de compensation de la somme allouée avec les sommes dues en application des précédentes décisions de justice,

- débouté la société COFIGEX de ses demandes au titre d'une procédure abusive,

- dit que chacune des parties conserverait la charge des frais engagés,

- dit que chacune des parties conserverait la charge de ses propres dépens.

- ordonné l'exécution provisoire de la décision.

Procédure d'appel :

Par requête déposée le 17 août 2022, M. et Mme [B] ont interjeté appel de la décision rendue le 23 avril 2021 sollicitant son infirmation partielle en ce qu'elle avait :

- débouté M. et Mme [B] de leur demande de dommages et intérêts,

- débouté ces derniers de leur demande de compensation de la somme allouée avec les sommes dues en application des précédentes décisions de justice,

- dit que chacune des parties conservera la charge des frais engagés,

- 'débouté la société COFIGEX de ses demandes au titre d'une procédure abusive',

- dit que chacune des parties conservera la charge de ses propres dépens,

et à titre incident, demander à la cour de :

- condamner la société COFIGEX au remboursement du dépôt de garantie d'un montant de 500 000 F CFP assorti des intérêts au taux légal à compter du 20 juin 2017 date à laquelle ledit dépôt aurait dû leur être restitué,

- condamner la société COFIGEX au remboursement de améliorations laissées à leur départ, la somme d'un montant de 105.000 F CFP,

- condamner la société COFIGEX pour escroquerie au jugement,

- condamner la société COFIGEX au paiement de la somme de 800 000 F CFP à titre de dommages et intérêts compte tenu de l'exécution de mauvaise foi du contrat de sous-location et des conséquences de la résiliation à M. et Mme [B],

- ordonner la compensation des sommes allouées à M. et Mme [B] avec la somme de 481 754 F CFP réclamée par la

société COFIGEX dans le cadre de la procédure de saisie,

- condamner la société COFIGEX au paiement de la somme de 500 000 F CFP par application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure civile de la Nouvelle-Calédonie,

- ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir,

- condamner la société COFIGEX aux entiers dépens de l'instance dont distraction au profit de la société d'avocat Siggrid KLEIN, aux offres de droit.

Par mémoire ampliatif et conclusions récapitulatives et en réponse déposées le 12 juillet 2023 par la voie électronique, auxquels il convient de se référer pour de plus amples développements, ils ont maintenu leurs demandes estimant notamment qu'ils ne doivent rien à la société COFIGEX, les travaux invoqués n'ayant pas été réalisés.

Ainsi, l'intimée doit leur restituer le dépôt de garantie dans son intégralité.

Par conclusions déposées le 13 janvier 2023, auxquelles il convient de se référer pour de plus amples développements, la société COFIGEX entend former un appel incident en ce qu'elle a été :

- déboutée de sa demande à hauteur de 1.075.435 F CFP au titre des travaux de remise en état et de paiement d'une somme de 575.435 F CFP après déduction du dépôt de garantie,

- condamnée à restituer la somme de 92.610 F CFP à M. et Mme [B] au titre du dépôt de garantie, avec intérêts au taux légal à compter du 20 juin 2017,

- déboutée de ses demandes de dommages et intérêts pour procédure abusive.

Elle demande à la cour de :

- la recevoir en son appel incident et ses présentes écritures et les dires bien fondés ;

- confirmer le jugement déféré sauf en ce qu'il a débouté la société COFIGEX de sa demande à hauteur de 1.075.435 F CFP au titre des travaux de remise en état et de paiement d'une somme de 575.435 F CFP après déduction du dépôt de garantie, ainsi que de sa demande de dommages et intérêts pour procédure abusive et également en ce qu'il a condamné la société COFIGEX à restituer à M. [B] et Mme [C] la somme de 92.610 F CFP ;

en consequence, et statuant à nouveau,

- juger que M. [B] et Mme [C] sont redevables à l'égard de la société COFIGEX d'une somme de 1.075.435 F CFP au titre des travaux de remise en état ;

- les juger mal fondés en leur demande de restitution du dépôt de garantie, dont le montant de 500.000 F CFP vient en déduction des sommes dues au titre des travaux par M. [B] et Mme [C] à la société COFIGEX ;

- les condamner, à titre reconventionnel, au paiement d'une somme de 575.435 F CFP au titre des travaux, somme restant due au titre des travaux après déduction du dépôt de garantie d'un montant de 500.000 F CFP ;

- les condamner à une somme de 500.000 F CFP à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive ;

- ordonner à M. et Mme [B] de restituer la somme de 108.525 F CFP versée dans le cadre de l'exécution du jugement du tribunal de première instance de Nouméa en date du 25 juillet 2022 assortie de l'exécution provisoire ;

en tout état de cause,

- débouter M. et Mme [B] de l'ensemble de leurs demandes ;

- condamner solidairement M. et Mme [B] à payer à la société COFIGEX une somme de 300.000 F CFP au titre des frais irrépétibles ;

- condamner solidairement M. et Mme [B] aux entiers dépens, dont distraction au profit de la SARL d'avocat Caroline DEBRUYNE, sur ses offres de droit.

La clôture a été prononcée le 16 octobre 2023 et l'affaire fixée à l'audience du 11 décembre 2023.

Sur ce

Sur le dépôt de garantie :

La cour rappelle que si le dépôt de garantie sert à garantir l'exécution des obligations du locataire, notamment à couvrir les arriérés de loyers et de charges qu'il peut encore devoir à son propriétaire en fin de location, ou encore les régularisations de charges, ainsi que le coût des réparations des éventuelles dégradations qu'il a laissées, ou encore l'entretien des équipements qui n'aurait pas été fait, comme l'entretien de la chaudière, du jardin (taille des haies, tonte de la pelouse...), le ramonage des conduits de cheminée, il n'en demeure pas moins que le bailleur qui se prévaut d'une inexécution des obligations du locataire doit le prouver en application des dispositions de l'article 1353 du CCNC.

Ces dégradations ne doivent pas constituer de simples usures dues à la vétusté des éléments, mais il doit bel et bien s'agir d'éléments endommagés ou non entretenus par le locataire alors que cela lui incombait.

Ainsi, le bailleur doit restituer le dépôt de garantie au locataire dans un délai d'un mois si l'état des lieux de sortie est conforme à celui établi à l'entrée contradictoirement et inversement, la présence de dégradations mentionnées sur l'état des lieux de sortie permet au bailleur de disposer de deux mois au maximum pour restituer le dépôt de garantie au locataire.

En l'espèce, la société COFIGEX expose qu'elle a déboursé une somme de 529.830 F CFP selon devis n° 10/17 en date du 31 mai 2017, afin de repeindre l'appartement, les locataires n'ayant pas remis en l'état les peintures comme stipulé au bail en son paragraphe 17 en page 6 qui stipule :

«Une caution égale à deux mois de loyer, soit 500 000 F.CFP, sera exigible à la signature du bail. Cette caution sera remboursée au départ des sous-locataires sous déduction des éventuels travaux de remise en état initial qui serait constaté lors de l'état des lieux de sortie. L'entrée des locataires se faisant après une remise à neuf des peintures au goût des locataires, il sera demandé que les peintures soient de nouveau remises à neuf au départ des sous-locataires.''

En second lieu, elle revendique d'autres travaux de remise en état qu'elle déclare être nécessaires à la suite des manquements des sous-locataires, pour un montant de 180.390 F CFP selon devis n°17.089 du 29 mai 2017, à savoir :

- la dépose d'un robinet d'eau, à proximité du couloir, lequel avait été ajouté par M. [B] et Mme [C] en perçant les murs dela cuisine ;

- le changement du moteur du rideau électrique dela chambre des parents, dont il ressort du procès-verbal de constat de sortie des lieux qu'il ne fonctionnait plus ;

- la dépose d'une évacuation et d'une alimentation électrique qui avaient été installées pour une climatisation, qui a été retirée par M. [B] et Mme [C] en laissant les fils électriques dénudés et les tuyaux d'évacuation ;

- la réfection de joints d'étanchéité sur le plan de travail et l'évier de la cuisine ;

- le réglage de la fermeture de la baie vitrée du salon, qui ne fermait plus ;

- le changement de la cunette de la fenêtre de la cuisine qui était cassée ;

- le rebouchage d'un trou dans la cloison de la buanderie ;

- la remise en place d'un poteau en bois qui tenait la pergola, et dont il a été constaté qu`il ne se trouvait plus à sa place ;

- en page 7 du procès-verbal de sortie des lieux, il est indiqué : « Monsieur [O] me montre et je constate la présence d'une poutre en bois posée contre le mur ouest de la terrasse (Photo n°33), et me déclare que cette poutre est posée par terre sur la terrasse (Photo n°32). ''

- et la remise en état du réfrigérateur.

Or, la cour constate que l'état des lieux d'entrée établi contradictoirement le 20 juillet 2020 fait état :

- d'un réfrigérateur en bon état, usagé, ce qui est confirmé par l'état des lieux de sortie, étant précisé que cela n'ouvre en toute état de cause pas droit à indemnisation dès lors qu'il appartient au bailleur d'assumer les réparations ou son remplacement, l'ayant mis à dispositions des locataires, sauf à ce qu'il démontre un mauvais usage du bien ayant entrainé sa détérioration par ces derniers, ce qui n'est pas le cas en l'espèce ;

- un volet roulant défectueux dans la chambre n° 2 et une baie vitrée qui ne ferme pas,

- présence d'humidité dans le bureau et la salle de bain attenante, étant précisé que cette extension illégale a fait l'objet d'une démolition à la demande non contestée de la copropriété, ce qui n'ouvre par conséquent aucun droit à

indemnisation pour des réparations de dégâts relevés lors de l'état des lieux de sortie ;

- présence de traces sur les murs des WC et dans les chambres n° 1 et 2 ;

- buanderie abîmée, mur cassé et présence d'humidité.

La cour constate que l'état des lieux de sortie mentionne quant à lui des dégradations légères (traces sur les murs des WC et dans la chambre n° 1 et 2 et sur le climatiseur de la chambre n° 1, trace d'humidité dans le salon et une fissure dans la chambre n° 2) et des dégâts occasionnés par les locataires qui ne les ont pas réparés (robinetterie et prise posées dans la cuisine à l'insu et sans l'accord du bailleur ainsi que des fils électriques dans le débarras qui accueillaient un climatiseur posé puis retiré par les locataires, ainsi que le plastique du skimmer abîmé).

La société COFIGEX, sollicitant en outre l'indemnisation du robot de piscine décrit dans l'état des lieux de sortie comme vétuste, ne peut prétendre à cette indemnisation aux motifs qu'il n'a d'une part pas été fait mention de son bon état de marche dans l'état de lieux d'entrée et que d'autre part, il a été mis à disposition des locataires afin de procéder au nettoyage de la piscine. Il appartient donc au bailleur de le remplacer à ses frais si cela s'avère nécessaire.

Au regard des états des lieux d'entrée et de sortie et des factures versées par l'intimée à l'appui de ses prétentions, la cour retiendra :

- de la facture en date du 29 mai 2017, en partie illisible, un montant de 85 500 F CFP correspondant aux dégradations qui peuvent être mises à la charge des locataires,

- des factures de remise en état de la piscine, les montants de 148 740 F CFP et 28 257 F CFP puisque l'entretien incombait aux locataires conformément au bail.

La cour rejette en revanche les devis des 31 mai et 4 novembre 2017, non acceptés, pour les montants de 93 969 F CFP, l'un relatif à l'achat d'un bloc sanitaire, d'un meuble, d'un miroir et d'une applique nécessaires à la réfection d'une salle de bain détruite, et de 529 830 F CFP TTC, le second correspondant à la réfection de la peinture de l'entier appartement, y compris la terrasse et ce alors qu'il résulte de l'état des lieux de sortie que la peinture des murs et plafond sont en bon état, à l'exception de quelques traces résultant de l'usure normale de la chose louée.

La cour rappelle que les locataires ne peuvent être tenus d'une remise à neuf de l'appartement loué, de surcroît de longue date, dès lors que les dégradations relevées n'excèdent pas une usure normale.

Eu égard au développement ci-dessus, la décision entreprise sera infirmée en toutes ses dispositions, des comptes sont à faire entre les parties, les factures et devis produits ne correspondant pas à la réalité des travaux de remise en état incombant aux seuls locataires.

Statuant à nouveau, la cour condamne la société COFIGEX à restituer aux appelants le dépôt de garantie déduction faites des réparations locatives à la charge des locataire, soit la somme de 237 503 F CFP [500 000 - (85 500 + 148 740 + 28 257)].

Sur les dommages et intérêts pour procédure abusive

La cour déboute la société COFIGEX de cette demande non fondée dès lors qu'elle a surévalué les travaux de remise en état du bien sous-loué ce qui a contraint les locataires à s'opposer aux demandes exorbitantes formulées par cette dernière.

Sur les dommages et intérêts sollicités par les appelants

La cour déboute également les appelants de cette demande dès lors que du fait de leur résistance abusive alors qu'ils reconnaissaient être en dette vis-à-vis de la société COFIGEX ils n'ont pas réglé spontanément les causes du jugement du 13 mars 2017 obligeant cette dernière à pratiquer une saisie sur leur compte bancaire.

Sur le remboursement des améliorations

Les appelants seront déboutés de leur demande portant sur les améliorations qu'ils déclarent avoir apportées au bien sous-loué dès lors qu'ils ne démontrent pas la réalité de ces travaux.

Sur les dépens et les frais irrépétibles

Si la société COFIGEX succombe en la présente instance, il n'en demeure pas moins que c'est la résistance abusive des locataires à régler leur dette qui a contribué à la dégradation du conflit, les dépens de première instance et d'appel seront par conséquent partagés par moitié entre les parties.

Compte tenu des circonstances de l'espèce et de l'acharnement des deux parties qui n'ont jamais cherché à régler leur différent autrement qu'au plan judiciaire, chacune assumera les frais irrépétibles qu'elles ont engagé dans la présente procédure.

Par ces motifs

La cour,

Infirme la décision entreprise en toutes ses dispositions ;

Statuant à nouveau,

Condamne la société COFIGEX à payer à M. [B] et Mme [C] la somme de 237 503 F CFP avec intérêts au taux légal à compter de la signification de la présente décision ;

Dit n'y avoir lieu à article 700 du CPCNC ;

Dit que les dépens de première instance et d'appel seront partagés par moitié entre les parties.

Le greffier, Le président.