

Texte de la décision

COUR D'APPEL DE NOUMÉA Arrêt du 05 Mars 2015

Chambre Civile

Numéro R. G. : 14/ 00463

Décision déferée à la cour : Ordonnance rendue le 05 Novembre 2014 par le Tribunal de première instance de NOUMEA (RG no : 14/ 456)

Saisine de la cour : 21 Novembre 2014

APPELANT

Mme Felicidad X...

née le 22 Avril 1965 à LILLE (59000)

demeurant ...-98809 MONT-DORE

Représentée par Me Pierre-Louis VILLAUME, avocat au barreau de NOUMEA

INTIMÉ

LA SCI LES DATTIERS, prise en la personne de son représentant légal en exercice

demeurant Siège social : 28 rue Eugène-BP. 232-98845 NOUMEA CEDEX

Représentée par Me Magali MANUOHALALO, avocat au barreau de NOUMEA

AUTRE INTERVENANT

M. Léonard Y...

né le 14 Mars 1974 à SAINT-LO (50000)

demeurant ...-98812 BOULOUPARIS

Représenté par la SELARL MILLIARD-MILLION, avocat au barreau de NOUMEA

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 16 Février 2015, en audience publique, devant la cour composée de :

M. Yves ROLLAND, Président de Chambre, président,

M. François BILLON, Conseiller,

M. Régis LAFARGUE, Conseiller,

qui en ont délibéré, sur le rapport de M. Yves ROLLAND.

Greffier lors des débats : Mme Cécile KNOCKAERT

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. Yves ROLLAND, président, et par Mme Cécile KNOCKAERT, greffier, auquel la minute de la décision a été transmise par le magistrat signataire.

PROCÉDURE DE PREMIÈRE INSTANCE

La société civile immobilière " Les Dattiers 1 " et la société civile immobilière " Les Dattiers " sont une seule et même société civile immobilière (la SCI) inscrite au registre du commerce et des sociétés sous le numéro D 785 725.

Aux termes d'un acte notarié en date du 27 avril 2006, elle est propriétaire de neuf parcelles de terrain formant les lots 11 à 17, 25 et 26, quartier de Normandie à Nouméa sur lesquelles elle a édifié 18 villas.

Par convention sous seing privé daté du 30/ 01/ 2012, elle donnait à bail à Mme Félicitad X...un logement de type F4, sis 14 rue Ethel Barreau portant le no 18, lot 26 B de ce lotissement, pour une durée d'un an renouvelable moyennant un loyer mensuel indexé hors charges de 150 000 F Cfp.

M. Léonard Y...se portait caution solidaire en garantie de la bonne exécution du contrat.

Le bail contenait une clause résolutoire stipulant notamment : « Toutes les conditions du présent bail sont de rigueur. À défaut par le preneur d'exécuter une seule d'entre elles, la résolution du bail sera encourue de plein droit, 15 jours après une mise en demeure de payer ou d'exécuter restée sans effet et énonçant la volonté du bailleur d'user du bénéfice de la présente clause... »

Par acte d'huissier du 23 avril 2014 rappelant la clause résolutoire, la SCI faisait commandement à la locataire de payer la somme de 405 438 F Cfp de loyers impayés outre les frais, cet acte étant dénoncé à la caution par acte d'huissier du 30 avril 2014.

Par acte d'huissier du 26 Août 2014, la SCI faisait citer Mme X...et M. Y...en tant que caution solidaire devant le juge des référés du tribunal de première instance de Nouméa à l'effet d'obtenir :

- leur condamnation solidaire à lui payer la somme provisionnelle de 432. 516 F Cfp, montant des loyers, taxes et charges impayés, outre 64. 877 francs CFP au titre de la clause pénale,
- la constatation de la résiliation du bail ainsi que l'expulsion des occupants à défaut de départ volontaire,
- leur condamnation solidaire au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle d'un montant de 153. 000 francs CFP, outre 80. 000 francs CFP au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Les défendeurs s'opposaient aux demandes.

Par ordonnance de référé rendue le 5 novembre 2014 le juge des référés du tribunal de première instance de Nouméa statuait de la façon suivante :

« Le président du Tribunal, statuant en matière de référés par ordonnance Contradictoire prononcée par mise à

disposition au greffe, et en premier ressort,

Au principal, renvoie les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront ;

Dès à présent, par provision, tous droits et moyens des parties restant expressément réservés quant au fond,

Ecarte la fin de non recevoir tirée du défaut de qualité,

Condamne solidairement Mme X...et M. Y...à payer à la SCI Les Dattiers la somme de quatre cent trente deux mille cinq cent seize francs CFP (432. 516 francs CFP) au titre des loyers et charges échus au 23 mai 2014,

Condamne solidairement Mme X...et M. Y...à payer à la SCI Les Dattiers la somme de soixante quatre mille cinq huit cent soixante dix sept francs CFP (64. 877 francs CFP) au titre de la clause pénale,

Constate la résiliation du bail consenti le 30 janvier 2012 concernant un logement situé 14 rue Ethel Barrau No18, lot 26B- Quartier de Normandie-98800 NOUMEA à compter du 24 mai 2014,

Décide que les occupants devront quitter les lieux sitôt la présente décision passée en force de chose jugée, c'est-à-dire passé le délai d'un mois à compter de la signification de la décision, et qu'il lui appartiendra de procéder dans ce délai à leur déménagement,

Autorise, passé ce délai, le propriétaire à faire procéder à l'expulsion de celui-ci, ainsi que de tous occupants du chef de cette dernière partie, par tous moyens de droit, au besoin avec le concours de la force publique,

Dit que pendant le cours des délais accordés, les effets de la clause de résiliation de plein droit sont suspendus,

Dit que si le locataire se libère dans le délai et selon les modalités fixés, la clause de résiliation de plein droit est réputée ne pas avoir joué,

Condamne solidairement Mme X...et M. Y...à payer à la SCI Les Dattiers une indemnité d'occupation de 153. 000 francs CFP par mois depuis le 24 mai 2014,

Condamne Mme X...et M. Y...à payer à la SCI Les Dattiers la somme de 80. 000 francs CFP au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne Mme X...et M. Y...aux entiers dépens de l'instance qui comprendront le coût du commandement taxé à la somme de 26. 251 francs CFP,

Autorise Me Magali MANUOHALALO à recouvrer directement contre la partie condamnée, ceux des dépens dont elle a fait l'avance sans avoir reçu provision. »

PROCÉDURE D'APPEL

Par requêtes reçues au greffe de la cour d'appel respectivement les 21 novembre (RG 2014/ 463) et 27 novembre 2014 (RG 2014/ 469), Mme X...d'une part, M. Y...d'autre part, interjetaient appel de cette décision qui leur avait été signifiée le 18 novembre.

Une ordonnance de jonction intervenait 27 novembre 2014.

Aux termes de son mémoire ampliatif déposé au greffe de la cour le 23 décembre 2014, écritures auxquelles la cour se réfère pour le détail de l'argumentation et des moyens, Mme X...conclut à la recevabilité de son appel, à la réformation

en toutes ses dispositions de l'ordonnance déferée et demande à la cour, statuant à nouveau, de :

- constater l'existence de contestations sérieuses sur le montant du loyer réclamé par la SCI et sur la validité de la clause résolutoire insérée dans le contrat de bail signé le 30 janvier 2012 ;
- dire que la clause résolutoire est réputée non écrite ;
- débouter la SCI de l'intégralité de ses demandes fins et conclusions et de la condamner aux dépens ;
- de fixer les unités de valeur à allouer à Me Villaume, avocat agissant au titre de l'aide judiciaire.

Elle fait valoir pour l'essentiel à l'appui de ses demandes que :

- Contrairement aux mentions figurant dans l'acte, le commandement ne comporte aucun décompte de sorte qu'elle n'a pas été en mesure de vérifier si elle est effectivement redevable de la somme réclamée et n'a donc pas pu régulariser sa situation dans le délai d'un mois imparti, même si elle a continué à régler des sommes à l'agence immobilière ;
- La loi 2012-1270 du 20 novembre 2012 a rendu applicable en Nouvelle-Calédonie l'article 4 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989, d'ordre public, qui répute non écrites les clauses résolutoires contractuelles pour un motif autre que le non paiement des loyers, des charges, du dépôt de garantie, ou le non respect de l'obligation d'assurance, de sorte que le premier juge ne pouvait faire application de la clause résolutoire contractuelle ;
- Elle conteste devoir les sommes réclamées et la demande de constat de la résolution du bail du fait de son départ est irrecevable car nouvelle en appel.

Aux termes de son mémoire ampliatif d'appel déposé au greffe de la cour le 27 novembre 2014, écritures auxquelles la cour se réfère pour le détail de l'argumentation et des moyens, M. Y..., sans autre considération pour l'ordonnance déferée, demande à la cour de :

Constater la nullité de son engagement de caution du fait du non-respect des dispositions " de l'article 22-1 de la loi de 1989 " et de débouter la SCI de l'intégralité des demandes formulées à son encontre ;

Subsidiairement, constater l'absence de clause de renouvellement du contrat de cautionnement en cas de tacite reconduction du bail, de débouter la SCI de l'ensemble des demandes formulées à son encontre et de la condamner à lui payer 250 000 F Cfp en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie et aux dépens.

Il fait valoir principalement à l'appui de son argumentation que :

- Si le juge des référés a valablement fait application des dispositions de l'article 22-1 de la loi de 1989 considérant que ces dispositions étaient applicables au contrat conclu antérieurement et renouvelé le 30 janvier 2013, il doit nécessairement être fait application du 3ème alinéa de cet article qui prévoit la nullité du cautionnement en l'absence de mention justifiant que la caution avait connaissance de la nature et de l'étendue de l'obligation contractée ;
- Si la loi de 1989 n'est pas applicable, il conviendra subsidiairement de considérer que le contrat conclu sans mention relative à l'extension du cautionnement en cas de renouvellement par tacite reconduction a pris fin à l'issue de la première période ;
- En toute hypothèse, il ne peut être tenu à garantir les engagements non respectés par la locataire postérieurement au 8 février 2013.

Aux termes de « conclusions en réponse » déposée au greffe le 9 février 2015 soit 7 jours avant l'audience, écritures auxquelles la cour se réfère pour le détail de l'argumentation et des moyens, la SCI conclut à titre principal à la confirmation de l'ordonnance entreprise sauf " en ce qu'elle applique pour la validité de la caution l'article 22-1 al. 3 de la

loi du 6 juillet 1989 " et " subsidiairement et reconventionnellement " demande à la cour de :
 dire que le contrat de bail est résilié à compter du 30 octobre 2014, date de l'état des lieux de sortie ;
 condamner solidairement les appelants à lui payer 947 000 de loyers impayés du 1er avril 2014 au 30 octobre 2014 ;
 en tout état de cause condamner solidairement les intimés à lui payer 200 000 F Cfp en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie et aux dépens.

Elle soutient pour l'essentiel que :

- Mme X...a quitté les lieux loués le 30 octobre 2014, date de l'état des lieux de sortie contradictoire ;
- Contrairement à ce que celle-ci prétend, Mme X...a bien reçu le décompte des sommes dues qui lui a été remis par l'huissier, et l'acte d'huissier détaille la cause et le montant de la créance de loyers ; elle a du reste reconnu dans la sommation interpellative qu'elle avait " du retard dans le paiement des loyers ", les règlements effectués par la suite n'étant que partiels ;
- " Il est évident que la clause résolutoire insérée dans le contrat de bail (...) est le défaut de paiement du loyer et des charges " ;
- A titre subsidiaire si la cour devait suivre le raisonnement juridique de Mme X..., elle est fondée à réclamer le montant des loyers impayés jusqu'au départ de la locataire ;
- Le bail a été signé le 30 janvier 2012 " soit bien avant l'entrée en vigueur de la loi du 6 juillet 1989 " sur le territoire, de sorte que ce sont les dispositions du code civil qui s'appliquent, lesquelles n'exigent aucun formalisme particulier pour la validité de l'acte de caution, la validité d'un cautionnement illimité ayant toujours été admise par la jurisprudence dès l'instant où la somme est déterminable au moment du paiement, aucune disposition légale n'interdisant le cautionnement à durée indéterminée.

Par ordonnance de protocole procédural datée du 26 novembre 2014, l'affaire était fixée au 16 février 2015.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la clause résolutoire.

L'article 46 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 dispose que « jusqu'à leur terme, les contrats de location portant, en Nouvelle-Calédonie, sur les logements mentionnés au 1er Alinéa de l'article 2, en cours à la date de publication au journal officiel de la loi 2012-1270 du 20 novembre 2012 relatif à la régulation économique outre-mer et portant diverses dispositions relatives aux outre-mer, demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables. Toutefois s'appliquent également à ces contrats, à compter de cette même date, les articles 4, 21, 24 et 24-1 ainsi que les trois derniers alinéas de l'article 22 ».

L'article 4 de cette même loi dispose qu'est « réputée non écrite toute clause (...) g) qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire pour un motif autre que le non paiement des loyers, des charges, du dépôt de garantie, la non souscription d'une assurance des risques locatifs ou le non respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués.../... ».

Contrairement à ce que soutient Mme X..., cette disposition n'a pas pour objet et ne peut avoir pour effet de réputer " non écrite " toutes les clauses résolutoires stipulées dans tous les baux en cours sur le territoire de la Nouvelle-Calédonie

du seul fait qu'elles visent des situations qui ne sont pas celles de l'article 4, mais limite les effets des clauses résolutoires des baux en cours aux motifs limitativement énumérés par cet article.

Il est constant que le commandement de payer signifié à l'initiative du bailleur le 23 avril 2014 ne vise la clause résolutoire qu'en raison du non paiement des loyers et charges, de sorte qu'il n'y a pas lieu de la réputer " non écrite ".

En revanche, il est constant que l'acte de commandement de payer ne détaille pas la somme de 387 850 F Cfp correspondant aux « loyers impayés » à la date du 18/ 04/ 14.

Si cet acte porte la mention « suivant décompte ci-joint », force est de constater qu'il n'est aucunement justifié de la délivrance d'un tel décompte à la débitrice et que le seul décompte qui figure au dossier est celui produit en première instance, qui n'est pas daté et mentionne une créance de loyers de 432 516 F Cfp au 18 mai 2014.

Il en résulte que le commandement de payer ne permettait pas au débiteur de connaître l'étendue exacte de son obligation alors même que le créancier se référait à la clause résolutoire contractuelle dont les effets sont, par l'effet de la loi, limités au défaut de paiement des loyers et charges exigibles, au plus tard dans le mois de la signification de l'acte.

Le seul fait que la locataire se reconnaisse débitrice d'un " retard de loyers " ne permet pas de pallier la carence du bailleur.

Il y a lieu en conséquence d'infirmar l'ordonnance déferée, d'autant que celle-ci se contredit en constatant la résiliation de plein droit du bail tout en suspendant les effets de la clause résolutoire pendant le cours de délais dont la durée n'est pas précisée.

Sur la résiliation du bail.

Pour autant, il n'y a pas de contestations sérieuses sur la résiliation du bail et/ ou le montant de la dette de loyer.

En effet les parties s'accordent sur le fait que leurs relations contractuelles ont cessé le 30 octobre 2014, date de l'état des lieux de sortie contradictoire établi après que la locataire ait quitté les lieux.

Il y a lieu en conséquence de retenir cette dernière date comme terme des relations contractuelles, la demande de " constat de la résiliation du bail " en appel n'ayant rien de " nouvelle ".

À cette date, le compte entre les parties s'établit de la façon suivante :

¿ loyers de février 2014 à octobre 2014 inclus 1 377 000 F Cfp
¿ règlements partiels de Mme X...

du 14/ 03/ 14 au 14/ 08/ 14 selon reçus 430 000 F Cfp
¿ solde 947 000 F Cfp

Il y a lieu de condamner Mme X...au paiement de cette somme.

Sur la validité de l'acte de caution

Le premier juge ne pouvait faire application des dispositions de l'article 22-1 al. 2 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, qui n'était pas applicable aux contrats en cours à la date d'entrée en application de la loi du 20/ 11/ 2012.

Pour autant l'article 2292 du Code civil dispose que « Le cautionnement ne se présume point ; il doit être exprès, et on ne peut pas l'étendre au-delà des limites dans lesquelles il a été contracté ».

Il s'en déduit qu'en cas de tacite reconduction, laquelle n'entraîne pas la prorogation du contrat primitif mais donne naissance à un nouveau contrat, l'exécution de celui-ci ne peut être garanti par un cautionnement accessoire au contrat principal qui n'a pas été lui-même reconduit.

Il est constant que le contrat de bail signé entre les parties le 30/ 01/ 2012 indique, suivi de la signature de l'intéressé « Caution solidaire M. Y...Léonard » avec la mention manuscrite « Lu et approuvé bon pour caution solidaire et indivisible à hauteur des engagements du preneur en principal et majoration de tous les frais et accessoires ».

Il est tout aussi constant que ce bail a été « consenti et accepté pour une durée de un an à compter du 8 février 2012 et (qu'il) se renouvellera par tacite reconduction d'année en année, sauf la faculté pour chacune des parties d'y mettre fin au moyen d'un préavis (...) donné trois mois au moins à l'avance ».

C'est donc à tort que le premier juge a étendu les obligations de la caution au-delà du contrat initial en l'absence de toute mention à l'acte précisant l'extension du cautionnement en cas de tacite reconduction.

Les sommes réclamées se rapportant aux loyers dues au titre de l'année 2014 il y a lieu, réformant en cela l'ordonnance déferée, de débouter la SCI de ses demandes à l'égard de M. Y....

PAR CES MOTIFS

La cour,

Infirmes en toutes ses dispositions l'ordonnance rendue par le juge des référés du tribunal de première instance de Nouméa le 5 novembre 2014 ;

Et, statuant à nouveau sur le tout ;

Constate la résiliation du bail à la date du 30 octobre 2014 ;

Condamne Mme X...à payer à la SCI les Dattiers prise en la personne de son représentant légal la somme de 947 000 F Cfp à titre de provision à valoir sur les loyers impayés à la date de la résiliation, outre les intérêts au taux légal à compter de la demande en justice par conclusions déposées au greffe de la cour d'appel le 9 février 2015 ;

Rejette les demandes de la SCI à l'encontre de M. Léonard Y...;

Rejette les demandes principales et incidentes en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie ;

Condamne Mme X...aux dépens de première instance et d'appel ;

Dit que Me Magali Manuohalalo pourra recouvrer directement contre la partie condamnée ceux des dépens dont elle aura fait l'avance sans avoir reçu provision ;

Fixe à 4 (quatre) le nombre d'unités de valeur accordées à Me Villaume, avocat intervenant au titre de l'Aide Judiciaire.

Le Greffier, Le Président,