

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NOUVELLE-CALEDONIE**

N° 0800360

M. X.

M. Bichet
Rapporteur

M. Briseul
Rapporteur public

Audience du 30 août 2012
Lecture du 13 septembre 2012

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Tribunal administratif
de Nouvelle-Calédonie

Vu la requête, et les mémoires complémentaires, enregistrés respectivement les 13 et 21 novembre 2008 et le 6 février 2009, présentés pour M. X. élisant domicile (...); M. X. demande au tribunal :

- d'annuler la délibération n° 692-2008 du bureau de l'assemblée de la province Sud du 15 septembre 2008 ;
- de condamner la province Sud à lui payer la somme de 100 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

M. X. soutient que :

- il justifie d'un intérêt pour agir ;
- la délibération méconnaît l'article 10 de la délibération n° 86-90 du 11 juillet 1990 fixant la durée des baux ;
- l'exonération de loyer est contraire à l'article 16 de la délibération n° 86-90 ;
- aucun avis public à la concurrence n'a été fait ;
- la province Sud ne pouvait légalement donner à bail une parcelle dont elle n'est plus propriétaire ;

Vu, enregistré le 16 février 2009, les mémoires présentés pour la société des hôtels de Nouméa qui conclut au rejet de la requête et à la condamnation de M. X. à lui payer la somme de 200 000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, en faisant valoir que :

- le bureau était compétent ;
- ce n'est pas le régime de la délibération n° 86-90 qui s'applique mais celui des baux emphytéotiques de droit commun, soit la loi du 25 juin 1902 rendue applicable par le décret du 15 mars 1907 ;

- l'exonération ne concerne, en réalité, que les modalités de paiement de la redevance, pour tenir compte du temps nécessaire à la mise en valeur du terrain et à l'exploitation du complexe hôtelier ;
- la délibération du 18 décembre 2003 n'a pas eu pour effet de transférer la propriété du bien à la SAS Gouaro Deva ; au 15 septembre 2008, la province Sud était parfaitement en droit de consentir un bail emphytéotique ;

Vu, enregistré le 18 février 2009, le mémoire présenté par la province Sud qui conclut au rejet de la requête en faisant valoir que :

- c'est un bail emphytéotique de droit commun qui a été conclu sur le fondement de la loi du 25 juin 1902 rendue applicable par le décret du 15 mars 1907, et promulguée par un arrêté du 27 juin 2007 ; l'article 1er de cette loi prévoit des baux d'une durée supérieure à dix-huit ans ;
- le montant de la redevance a été fixé sur la base de l'estimation réalisée par le trésorier payeur général de la valeur vénale du lot ;
- il ne s'agit pas d'un marché public ; aucun appel à la concurrence n'était exigé ;

Vu, enregistré le 3 mars 2009, le mémoire présenté pour M. X. qui maintient les conclusions de sa requête par les mêmes moyens et en faisant valoir en outre que :

- aucun document cadastral ne retrace la création de cette parcelle n° 33 au sein du lot n° 11 de la section Deva ;
- il ne ressort d'aucun document que l'exonération de loyer ne constituerait qu'une modalité de paiement de la redevance fixée à 15 millions par an, alors que l'exploitation d'un hôtel quatre ou cinq étoiles, accompagnée d'un club de golf, est une activité très lucrative ;
- cette aide indirecte méconnaît les dispositions des articles L. 382-1 et R. 382-1 et suivants du code des communes de Nouvelle-Calédonie ;
- la province Sud a retenu le taux le plus bas de l'usage commercial ;

Vu la lettre en date du 7 juillet 2009 par laquelle le président du tribunal a, en application des dispositions de l'article R. 611-7 du code de justice administrative, fait connaître aux parties que la décision du tribunal était susceptible d'être fondée sur un moyen d'ordre public ;

Vu les observations enregistrées le 12 juillet 2009 présentées par la province Sud qui conclut aux mêmes fins que ses écritures précédentes par les mêmes moyens et en faisant valoir en outre que les aides indirectes ne sont soumises à aucune règle particulière en Nouvelle-Calédonie ; le bureau, compétent pour accorder un bail emphytéotique l'est également pour en déterminer les modalités d'exécution, en particulier financières ;

Vu les observations enregistrées le 13 juillet 2009, présentées pour M. X. qui conclut aux mêmes fins que sa requête, y ajoutant à titre subsidiaire, qu'il soit sursis à statuer sur ses conclusions dans l'attente de la décision de la juridiction judiciaire sur la question du compromis de vente du 20 février 2004 ;

Vu les observations enregistrées le 16 juillet 2009 présentées pour la société des hôtels de Nouméa qui conclut aux mêmes fins que ses écritures précédentes, par les mêmes moyens et en faisant valoir en outre que, eu égard à la nature du projet et aux obligations mises à la charge de la SA « société des hôtels de Nouméa », il ne peut être soutenu que la province Sud a octroyé des avantages injustifiés qui seraient constitutifs d'une aide économique indirecte ; le montant cumulé du loyer sur vingt huit ans, représente 420 millions, ce qui ne peut être regardé comme un avantage injustifié ;

Vu la note en délibéré, enregistrée le 21 juillet 2009, présentée pour M. X., qui conclut au bénéfice de ses écritures, par les mêmes moyens et en faisant valoir en outre que :

- l'exonération constitue sans conteste un avantage exceptionnel, en l'absence de contreparties suffisantes ;
- aucune délégation n'a été donnée au bureau en matière d'interventionnisme économique ; l'exonération pourrait être regardée comme constituant une avance consentie à la société ; cette compétence relève des attributions du président ; la compétence du bureau est limitée aux programmes inscrits au budget prévisionnel, ce qui n'est pas le cas en l'espèce ;

Vu le jugement en date du 27 août 2009 par lequel le tribunal administratif a sursis à statuer sur les conclusions de la requête de M. X. jusqu'à ce que l'autorité judiciaire se soit prononcée sur la question de la propriété de la parcelle qui a fait l'objet du bail autorisé par la délibération litigieuse ;

Vu la note en délibéré, enregistrée le 5 septembre 2012, présentée par la province Sud ;

Vu la délibération attaquée ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu la loi organique n° 99-209 et la loi n° 99-210 du 19 mars 1999, relatives à la Nouvelle-Calédonie ;

Vu la loi du 25 juin 1902, ensemble le décret du 15 mars 1907, et l'arrêté du 27 juin 1907 ;

Vu la délibération n° 66-2007 du 13 décembre 2007, ensemble la délibération n° 44-2008 du 20 août 2008 ;

Vu la délibération n° 86-90 du 11 juillet 1990 ;

Vu le code de justice administrative dans sa version applicable en Nouvelle-Calédonie ;

Les parties ayant été régulièrement averties du jour de l'audience ;

Après avoir entendu au cours de l'audience du 30 août 2012 :

- le rapport de M. Bichet, premier conseiller,
- les conclusions de M. Briseul, rapporteur public ;
- les observations de Me Cauchois, avocat de M. X., de M. Perraud, représentant la province Sud et de Me Bouquet, avocat de la société des hôtels de Nouméa et de la SAS Gouaro Deva ;

1. Considérant que les conclusions de la requête susvisée de M. X. tendent à l'annulation de la délibération en date du 15 septembre 2008 par laquelle le bureau de l'assemblée de la province Sud a approuvé la location à la société des hôtels de Nouméa, par bail emphytéotique d'une durée de 35 ans à compter du 1er septembre 2008, de la parcelle provinciale n° 33 de la section Deva, commune de Bourail, d'une superficie d'environ 251 ha 32a ; que cette location est destinée à la réalisation d'un complexe hôtelier et de l'aménagement d'un golf avec ses installations techniques ; que la délibération en litige a aussi fixé les conditions financières de ce

bail emphytéotique et a autorisé le président de l'assemblée à signer les actes afférents à cette location ;

Sur la légalité de la délibération attaquée :

2. Considérant, d'une part, qu'aux termes de l'article 168 de la loi organique du 19 mars 1999 susvisée : « L'assemblée de province peut déléguer à son bureau l'exercice d'une partie de ses attributions, à l'exception du vote du budget, de l'approbation des comptes et de l'établissement du règlement intérieur... » ;

3. Considérant, d'autre part, qu'aux termes de l'article 1er de la loi du 25 juin 1902, laquelle a été rendue applicable par le décret du 15 mars 1907 et promulguée par un arrêté du 27 juin 1907 : « Le bail emphytéotique de biens immeubles confère au preneur un droit réel susceptible d'hypothèque ; ... Ce bail doit être consenti pour plus de dix-huit années et ne peut dépasser quatre-vingt-dix-neuf ans.. » ; que l'article 2 de cette loi précise que : « Le bail emphytéotique ne peut être valablement consenti que par ceux qui ont le droit d'aliéner et sous les mêmes conditions.. » ;

4. Considérant que le requérant soutient que le bureau de l'assemblée de la province sud n'était pas habilité à octroyer au preneur, la société des hôtels de Nouméa, une aide économique ; que, toutefois, par délibération n° 66-2007 du 13 décembre 2007, complétée par la délibération n° 45-2008 du 20 août 2008, l'assemblée de la province Sud a donné compétence à son bureau pour approuver les baux emphytéotiques concernant le domaine privé provincial et pour autoriser le président à signer les actes afférents à ces baux ; que cette habilitation emporte nécessairement le pouvoir de fixer les conditions financières de tels baux ; que si, par la délibération attaquée, le bureau a décidé d'exonérer le preneur du versement de la redevance jusqu'au 1er septembre 2015, cette disposition constitue, en l'espèce, une modalité de fixation du loyer et non une aide économique indirecte ; que, par suite, le moyen tiré de ce que la délibération attaquée, en tant qu'elle accorde une exonération temporaire de loyer, aurait été prise par une autorité incompétente doit être écarté ;

5. Considérant que le requérant soutient également que la délibération attaquée méconnaît l'article 10 de la délibération n° 86-90 du 11 juillet 1990 fixant la durée des baux ; que cet article prévoit que les terrains du domaine privé non affecté de la province destinés à des installations industrielles ou artisanales peuvent faire l'objet de baux pour une durée maximum de dix huit années, par une ou plusieurs périodes ; que, cependant, ces dispositions ne sont pas applicables à un bail emphytéotique ; que le moyen est donc inopérant ;

6. Considérant que si le requérant soutient que la décision en litige n'a pas été précédée d'un avis public à la concurrence, ce moyen n'est pas assorti des précisions suffisantes pour en apprécier la portée et le bien fondé ;

7. Considérant que la circonstance, à la supposer même établie, que cette parcelle n'aurait pas été retracée dans un document cadastral est, par elle-même, sans incidence sur la légalité de la délibération attaquée ;

8. Considérant que le requérant soutient que l'exonération de loyer consentie constitue un avantage exceptionnel qui méconnaît les dispositions de l'article 16 de la délibération n° 86-90 du 11 juillet 1990 ; qu'aux termes de ces dispositions : « Tous droits consentis à des tiers sur des biens dépendant du domaine provincial, notamment location de terrain ou d'immeuble, donnent

lieu au paiement d'une redevance calculée sur la base, soit des taux et tarifs fixés par une délibération de l'assemblée de Province, soit de la valeur locative du bien. » ; qu'il ressort du dossier que la redevance annuelle a été fixée à 15 millions de F CFP sur la base d'un taux de rentabilité de 6 % de la valeur vénale de la parcelle, laquelle a été estimée par les services du trésorier payeur général ; qu'il ne résulte d'aucun élément du dossier que le montant retenu ne serait pas conforme à la valeur locative de ce bien ; qu'eu égard à la nature du projet et aux obligations d'aménagement mises par ce bail à la charge du preneur, il ne ressort pas du dossier que le bureau de l'assemblée de la province lui aurait octroyé des avantages injustifiés en l'exonérant du paiement de la redevance jusqu'au 1er septembre 2015 ;

9. Considérant que le requérant soutient aussi que la province Sud ne pouvait légalement disposer, par la délibération attaquée, d'un bien qu'elle s'était engagée à vendre par délibération du 18 décembre 2003, et dont elle n'était plus propriétaire par les effets d'un compromis de vente signé le 20 février 2004 ; que, cependant, d'une part, si, par la délibération du 18 décembre 2003, l'assemblée de la province Sud avait autorisé la vente, à la société Gouaro Deva, d'un terrain d'une superficie de 7 300 hectares environ, comportant la parcelle qui a fait l'objet du bail en litige, cette délibération avait été annulée par jugement du tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie du 10 mars 2005 ; que si ce jugement a lui-même été annulé par un arrêt de la cour administrative d'appel de Paris du 18 décembre 2008, la délibération du 18 décembre 2003 a été retirée par délibération du 26 février 2009 ; que, d'autre part, il résulte du jugement du tribunal de première instance de Nouméa du 2 avril 2012, rendu après que le tribunal administratif a sursis à statuer par le jugement précité jusqu'à ce que l'autorité judiciaire se soit prononcée sur la question de la propriété de cette parcelle, que celle-ci est demeurée celle de la province Sud et qu'aucun transfert de propriété au profit de la société « Gouaro Deva » n'est intervenu à la suite de l'acte du 20 février 2004 dénommé compromis de vente ; que, par suite, le moyen ci-dessus analysé doit être écarté ;

10. Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que les conclusions à fins d'annulation de la requête de M. X. doivent être rejetées ;

Sur l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

11. Considérant qu'en vertu des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, le juge ne peut pas faire bénéficier la partie tenue aux dépens ou la partie perdante du paiement par l'autre partie des frais qu'elle a exposés à l'occasion du litige qui lui est soumis ; que les conclusions présentées à ce titre pour M. X., partie perdante, doivent dès lors être rejetées ; qu'il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de faire droit aux conclusions présentées sur le même fondement pour la SA « société des hôtels de Nouméa » ;

DECIDE :

Article 1er : La requête susvisée de M. X. est rejetée.

Article 2 : Les conclusions présentées pour la SA « société des hôtels de Nouméa » tendant au bénéfice des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.