

N° 07184

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SARL MULTI-TRAVAUX

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Mme Lacau
Rapporteur

M. Briseul
Commissaire du gouvernement

Le Tribunal administratif
de Nouvelle-Calédonie

Audience du 10 avril 2008
Lecture du 24 avril 2008

17-03-02-02-01-01

24-02-02-01

24-02-03-01-01

01-04-03

54-07-01-04-03

54-01-07-06-01-02-01

54-01-02-005

Vu la requête, enregistrée le 25 juillet 2007, présentée pour la SARL MULTI-TRAVAUX, dont le siège est (.../...), par Me Gillardin ; la SARL MULTI-TRAVAUX demande au tribunal :

1°) d'annuler pour excès de pouvoir la décision en date du 20 juin 2007 par laquelle le président de l'assemblée de la province Sud a refusé de lui céder le lot n° 476 du quartier industriel de Ducos au prix initialement fixé par les baux avec promesses de vente conclus le 22 mars 1994 et le 16 janvier 1998 ;

2°) d'enjoindre à l'administration de lui vendre la parcelle en litige au prix initialement convenu de 120.000 F CFP l'are ;

3°) subsidiairement, de condamner la province Sud à lui verser une indemnité de 30.000.000 F CFP correspondant à la valeur des investissements réalisés sur le site ;

4°) de condamner la province Sud à lui verser une somme de 400.000 F CFP au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

La SARL MULTI-TRAVAUX soutient que les conventions conclues avec la province Sud portant promesse de vente répondaient à un objectif d'intérêt général, le développement du tissu artisanal et industriel d'un secteur enclavé et dépourvu d'aménagements justifiant qu'une aide indirecte lui soit apportée sous la forme d'une cession du terrain inférieure à sa valeur vénale ; que d'importants travaux de terrassement et de dynamitage, d'un coût supérieur au prix de vente initialement convenu, ont été réalisés ; que la province ne saurait, sans porter atteinte au principe d'égalité, revenir sur ses engagements alors que d'autres entreprises ont levé l'option et bénéficié de prix avantageux ; que la province, qui a toujours répondu favorablement aux demandes de prorogation du contrat de location avec promesse de vente, doit être regardée comme ayant maintenu son offre de vente au prix initialement fixé ; que le courrier du 4 février 2002 indiquant qu'une nouvelle location était consentie dans l'attente de pouvoir procéder à la vente constitue une décision créatrice de droits ne pouvant être rapportée que dans un délai de 4 mois ; que la province a admis qu'elle n'avait remis en question le prix initial qu'à compter de l'année 2005 ; que l'option ayant été levée le 11 février 2006 avec l'accord des parties sur la chose et le prix, la vente devait donc être conclue ; qu'outre un excès de pouvoir, la collectivité a commis une faute qui doit être réparée à concurrence du coût des aménagements réalisés ; que les clauses de la convention en vertu desquelles ces aménagements deviennent la propriété de la collectivité en cas de résiliation ne peuvent être opposées par la province, responsable de l'impossibilité de procéder à la vente ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 1er février 2008, présenté par la province Sud, représentée par son président en exercice, qui conclut au rejet de la requête et à la condamnation de la société requérante aux dépens de l'instance ;

La province Sud soulève les fins de non-recevoir tirée de l'irrecevabilité des conclusions indemnitaires de la société à défaut de réclamation préalable et de ce que la requête est dirigée contre une décision inexistante ; subsidiairement, elle fait valoir que le courrier attaqué du 20 juin 2007 se borne à réitérer l'offre de vente de la parcelle en cause, pour un prix de 32.630.000 F CFP faite le 27 décembre 2006 ; que le courrier du 4 février 2002, dont la société requérante se prévaut, ne comporte aucun engagement quant à la vente du lot en litige, ce que confirment d'ailleurs les stipulations du bail enregistré le 16 septembre 2004 ; qu'en égard au principe à valeur constitutionnelle en vertu duquel une collectivité publique ne peut légalement céder un bien pour un prix inférieur à sa valeur qu'à la condition que la cession soit justifiée par un motif d'intérêt général et comporte des contreparties suffisantes, le terrain convoité ne saurait être cédé à un prix inférieur à celui du marché, ce qu'a d'ailleurs rappelé la Chambre territoriale des comptes les 29 septembre 2003 et 26 janvier 2004 ; qu'en l'espèce, la société n'apporte aucune précision sur les contreparties socio-économiques et sur l'intérêt général dont elle se prévaut ; qu'il ressort des pièces produites au dossier qu'elle n'a pu réaliser dans les conditions fixées par les baux successifs les travaux qui justifieraient la cession à un prix inférieur à celui du marché ; que ne se trouvant pas dans une situation analogue à celle d'autres entreprises ayant pu acquérir des terrains, elle ne peut utilement invoquer le principe d'égalité ; que la société ne justifie pas du montant des investissements réalisés ; qu'en vertu des stipulations de l'article 10 du bail conclu le 16 septembre 2004, ces investissements ne peuvent donner lieu à aucune indemnité ;

Vu, enregistré le 4 avril 2008, le mémoire présenté pour la SARL MULTI-TRAVAUX, qui persiste dans ses conclusions ;

Elle fait valoir, en outre, que la décision litigieuse constitue bien un refus opposé par la province de lui céder la parcelle en cause, en méconnaissance de ses engagements contractuels, non interrompus à compter du bail initialement conclu en 1994 et dont l'existence est révélée non seulement par les baux mais également par l'ensemble des correspondances, décisions et accords ; que ce lien contractuel n'a subi aucune modification jusqu'en 2004, alors même que le nouveau bail ne comporte aucune référence expresse à la promesse de vente ; que par courrier du 17 octobre 2000, la province lui a demandé de se prononcer sur l'offre de vente, acceptée le 23 avril 2001 ; qu'ainsi, du fait de la rencontre de la volonté des parties, les conditions de la « vente parfaite » étaient réunies sans qu'aucune clause ou condition suspensive ou résolutoire y fasse obstacle ; que la province a admis que la contrepartie justifiant une vente à prix réduit était suffisante dès lors que le respect des engagements du preneur a été constaté par la commission technique compétente ; que le courrier du 17 octobre 2000 confirmait le prix de 120.000 F CFP l'are ; que le terrain litigieux n'est exploitable qu'à concurrence de 8 ares, ce qui justifie la cession à un prix inférieur au marché ; que la faute de l'administration lui occasionne un préjudice ;

Vu la décision attaquée ;

Vu les autres pièces du dossier ;

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

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

Après avoir entendu au cours de l'audience du 10 avril 2008 :

- le rapport de Mme Lacau, premier conseiller,
- les observations de M. Diver, représentant la province Sud,
- et les conclusions de M. Briseul, commissaire du gouvernement ;

Sur les conclusions à fin d'annulation :

Considérant, en premier lieu, qu'à l'appui de ses conclusions dirigées contre la décision en date du 20 juin 2007 par laquelle le président de l'assemblée de la province Sud a refusé de lui céder le lot n° 476 du quartier industriel de Ducos au prix initialement fixé par les baux avec promesses de vente conclus le 22 mars 1994 et le 16 janvier 1998, la SARL MULTI-TRAVAUX soutient que la province n'a pu légalement rapporter la décision créatrice de droits dont elle estime avoir été informée par courrier du 4 février 2002 du directeur du patrimoine ; que cette lettre, se bornant à indiquer à la société qu'une nouvelle location du terrain en cause lui était consentie dans l'attente d'une éventuelle cession, n'a pu constituer une décision créatrice de droits ;

Considérant, en deuxième lieu, que, quand bien même la cession par la province Sud du terrain litigieux à la SARL MULTI-TRAVAUX pour un prix inférieur à sa valeur serait justifiée par des motifs d'intérêt général et comporterait des contreparties suffisantes, la province n'était,

en tout état de cause, tenue par aucune disposition législative ou réglementaire ou principe général de vendre ce terrain à un prix inférieur à celui qu'elle avait fixé ;

Considérant, en troisième lieu, que si la SARL MULTI-TRAVAUX se prévaut, sans autres précisions, de ce que d'autres investisseurs auraient pu acquérir des parcelles sur le secteur à un prix inférieur à celui du marché, il ne ressort pas des pièces du dossier que ces acquéreurs se trouvaient dans des situations identiques à celles de la société et que, par suite, le principe d'égalité aurait été méconnu ;

Considérant, enfin, que la méconnaissance des stipulations d'un contrat ne peut être utilement invoquée comme moyen de légalité à l'appui d'un recours pour excès de pouvoir formé contre une décision administrative ; que, par suite, la société requérante ne saurait se prévaloir des clauses des baux portant promesses de vente conclus les 22 mars 1994 et 16 janvier 1998 ;

Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède et sans qu'il y ait lieu de statuer sur leur recevabilité, que les conclusions de la SARL MULTI-TRAVAUX tendant à l'annulation de la décision du 20 juin 2007 du président de l'assemblée de la province Sud ne peuvent qu'être rejetées ;

Sur les conclusions à fin d'injonction :

Considérant que le présent jugement, qui rejette les conclusions à fin d'annulation présentées par la SARL MULTI-TRAVAUX, n'implique aucune mesure d'exécution ; que, dès lors, les conclusions aux fins d'injonction de la société ne peuvent être accueillies ;

Sur les conclusions à fin d'indemnité :

Considérant que la demande de la SARL MULTI-TRAVAUX tendant à ce que la province Sud soit condamnée à lui verser une somme de 30.000.000 F CFP n'est dirigée contre aucune décision administrative, la société n'ayant pas adressé de demande préalable en ce sens à l'administration ; que les observations au fond de la province Sud présentées à titre subsidiaire n'ont pas lié le contentieux ; que, dès lors, les conclusions susmentionnées ne sont pas recevables ;

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

Considérant que les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que la province Sud, qui n'est pas la partie perdante dans la présente instance, soit condamnée à payer à la société requérante la somme que celle-ci demande au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens ;

D E C I D E :

Article 1er : La requête de la SARL MULTI-TRAVAUX est rejetée.