

**TRIBUNAL DE PREMIERE INSTANCE DE
NOUMEA**

N° 22/254

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

La S.A.R.L. LABEL EXPLO

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le GOUVERNEMENT DE LA
NOUVELLE-CALEDONIE

JUGEMENT DU 01 AOUT 2022

Composition du Tribunal :

PRÉSIDENT : Yves COUROUX, Vice-président au tribunal de première instance de NOUMÉA,

GREFFIERE lors des débats : Farida RAMDANI

Débats à l'audience publique du 02 mai 2022, date à laquelle le président a informé les parties que la décision serait remise avec le dossier au greffe de la juridiction pour l'audience du 01 août 2022 conformément aux dispositions de l'article 451 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie,

JUGEMENT contradictoire rendu publiquement par remise au greffe avec le dossier pour l'audience du 01 août 2022 et signé par le président et la greffière, Maud JABOULEY, présente lors de la remise.

EXPOSE DU LITIGE

Suivant acte en date du 7 octobre 2003, le GOUVERNEMENT DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE, représenté par son président, a donné à bail à la société LABEL EXPLO, une parcelle de terrain sise commune de (...), provenant du domaine privé de la Nouvelle-Calédonie, pour une durée de douze ans à compter du 1^{er} janvier 2003, sans tacite reconduction.

Par arrêté en date du 8 avril 2016, le GOUVERNEMENT DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE a autorisé la location dudit terrain à la société LABEL EXPLO, pour une durée de cinq ans.

Contestant cette durée, la société LABEL EXPLO a, selon requête enregistrée au greffe de la juridiction le 15 mars 2017, préalablement signifiée par acte d'huissier de Justice le 10 mars 2017, fait citer le GOUVERNEMENT DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE devant le tribunal de première instance de Nouméa au visa des articles L145-1, L145-2, L145-9 et L145-12 du code de commerce, aux fins de voir dire qu'elle est titulaire d'un bail commercial, et qu'à défaut de congé donné par le bailleur à l'expiration du terme convenu, le bail a été renouvelé pour une durée de neuf ans. Elle sollicite également la condamnation du défendeur au paiement de la somme de 300.000 FCFP au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux

entiers dépens distraits au profit de la Selarl (...).

L'affaire a été radiée par ordonnance du juge de la mise en état du 6 février 2020, puis réinscrite au rôle en suite des conclusions déposées au greffe à cette fin le 8 septembre 2021, par la société LABEL EXPLO.

En l'état de ses dernières conclusions en date du 24 août 2021, auxquelles il est renvoyé pour un exposé plus détaillé des faits et moyens invoqués, la société LABEL EXPLO conclut au rejet de la fin de non recevoir tirée du défaut de qualité à agir, l'avocat étant dispensé de justifier d'un mandat et son gérant ayant qualité pour engager une action en justice, estimant par ailleurs l'action engagée non prescrite. Elle indique que le contrat liant les parties relève du statut des baux commerciaux, tant en raison de la nature de son activité, qu'au regard des constructions qui ont été édifiées sur le terrain avec l'accord du bailleur, lesquelles présentent un caractère de fixité et sont raccordées aux réseaux d'eau, d'électricité et de téléphone. La requérante estime que s'agissant d'un bail commercial, l'arrivée du terme contractuellement prévue n'emporte pas d'effet extinctif, la clause prohibant toute tacite reconduction ne pouvant lui être opposée, la renonciation devant être exprimée postérieurement à l'expiration du bail. Selon elle, le bailleur ne peut en toute hypothèse mettre un terme au bail, sauf à payer au locataire une indemnité d'éviction.

Aux termes de ses dernières écritures visées au greffe le 29 mars 2019, auxquelles il convient de se référer pour un plus ample exposé des faits et moyens, le GOUVERNEMENT DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE indique que l'action serait irrecevable, d'une part pour défaut de qualité à agir, la capacité pour se faire du gérant de la société LABEL EXPLO n'étant pas rapportée, et d'autre part, en raison de la prescription tirée de l'article L 145-60 du code de commerce. Sollicitant par ailleurs le rejet des demandes présentées, il conteste la nature commerciale du contrat litigieux, Il expose que le caractère de fixité et pérennité des constructions réalisées sur le terrain n'est pas démontrée, que conformément aux dispositions contractuelles, le bail est arrivé à terme le 31 décembre 2014 sans qu'une demande de renouvellement ait été présentée dans les délais impartis par l'acte, la société LABEL EXPLO étant en conséquence occupante sans droit ni titre depuis cette date. Selon lui, l'arrivée à terme du bail fait obstacle à toute possibilité de renouvellement, la tacite reconduction pouvant par ailleurs être écartée par la volonté des parties, et aucune indemnité d'éviction n'étant due en cas de résiliation du bail, ce d'autant que la requérante n'apporte aucun élément pour chiffrer cette indemnité ni rapporter que son fond de commerce serait difficilement transférable. Il sollicite ainsi le rejet des demandes présentées.

L'ordonnance de clôture rendue le 4 novembre 2021 a renvoyé l'examen du fond de l'affaire à l'audience du 2 mai 2022.

A l'audience de plaidoirie, l'affaire a été mise en délibéré au 1^{er} août 2022, par mise à disposition au greffe. La décision sera contradictoire, conformément aux dispositions de l'article 467 du code de procédure civile.

MOTIF DE LA DECISION

Sur la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité à agir

L'article 122 du code de procédure civile dispose que constitue une fin de non recevoir tout moyen qui tend à faire déclarer l'adversaire irrecevable en sa demande, sans examen au fond, pour défaut de droit d'agir, tel que notamment le défaut de qualité et le défaut d'intérêt.

Aux termes des articles 31 et 32 du même code, l'action en justice est ouverte à tous ceux qui ont un intérêt légitime au succès d'une prétention et toute prétention émise par une personne dépourvue du droit d'agir est irrecevable.

Conformément aux dispositions de l'article 54-3 du code de procédure civile, les demandes sont formées par requête, laquelle doit, sous peine d'irrecevabilité de la demande, énoncer les formes, dénomination, siège social et organe qui la représente, s'agissant d'une personne morale.

L'article 416 dudit code dispose que celui qui entend représenter ou assister une partie doit justifier qu'il en a reçu le mandat ou la mission, les avocats étant toutefois dispensés d'en justifier.

En l'espèce, l'instance a été introduite suivant requête déposée au nom de la société LABEL EXPLO, et précise tant la forme sociale de ladite société, que le montant de son capital social, son numéro d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés de Nouméa, le lieu de son siège social, ainsi que l'organe la représentant, à savoir son gérant, et l'avocat chargé de la représenter dans le cadre des débats.

Outre qu'il découle des dispositions de l'article L221-5 du code de commerce que dans les rapports avec les tiers, les gérants sont investis des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société, la mention dans l'acte introductif d'instance de l'identité du représentant légal n'est pas une formalité substantielle.

Il est par ailleurs relevé que le GOUVERNEMENT DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE ne peut, sans se contredire, douter de l'existence d'un organe de gérance au sein de la société LABEL EXPLO, et conclure avec cette même société un contrat de bail dans le cadre duquel elle est représentée par son gérant, ou adresser à cette même gérance l'arrêté autorisant la location du terrain à son profit pour une durée de cinq ans, en l'invitant à lui faire retour d'un exemplaire signé pour qu'il soit procédé à la rédaction d'un bail.

Il convient dès lors de rejeter la fin de non recevoir.

Sur la prescription

Le bail conclu le 7 octobre 2003, et non qualifié par les parties, stipule en son article 1^{er} porter sur une parcelle de terrain sise à la commune de (...) ce, pour une durée de douze ans à compter du 1^{er} janvier 2003.

La destination des lieux loués est précisée à l'article 3, lequel dispose que "Le présent bail est consenti et accepté sous la condition résolutoire expresse de n'utiliser le terrain loué qu'en vue de l'aménagement, avant le 1^{er} janvier 2006, d'un dépôt d'explosifs dans le strict respect de la réglementation en vigueur",

Le GOUVERNEMENT DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE demande au tribunal de dire que la société LABEL EXPO ne peut en l'espèce revendiquer le statut des baux commerciaux, et qu'en tout état de cause, la demande de requalification en bail commercial est prescrite, pour n'avoir été formulée qu'au mois de mars 2017, dans le cadre de sa requête introductive d'instance.

L'action de la société LABEL EXPLO en requalification de la convention litigieuse est fondée sur l'article L145-1 du code de commerce qui, avec les suivants, définit le champ d'application des baux commerciaux.

L'article L145-60 dit code de commerce prescrit par deux ans les actions exercées en vertu des dispositions relatives au bail commercial, dont l'application est précisément revendiquée par la société LABEL EXPLO.

C'est donc avec raison que le GOUVERNEMENT DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE invoque la prescription de l'action, dont le point de départ est représenté par la date de conclusion du contrat, la durée stipulée dans l'acte ne permettant pas à la requérante de se prévaloir des dispositions de l'article L145-5 du code de commerce.

Il y a donc lieu de déclarer la demande irrecevable.

Sur les dépens

La société LABEL EXPLO, succombant, supportera les entiers dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant publiquement, par décision contradictoire, rendue en premier ressort,

- Rejette la fin de non recevoir tirée du défaut de qualité à agir,
- Dit la société LABEL EXPLO irrecevable en ses demandes pour cause de prescription,
- Met à la charge de société LABEL EXPLO les entiers dépens de l'instance,

Ainsi fait et jugé les jour, mois et an susdits,