

**Cour de cassation
chambre civile 3**

N° de pourvoi: 17-11963

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Non publié au bulletin

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Chauvin (président), président

SCP Matuchansky, Poupot et Valdelièvre,
avocat(s)

Rejet

Audience publique du jeudi 17 mai 2018

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique, ci-après annexé :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nouméa, 6 octobre 2016), que la Province Sud de Nouvelle-Calédonie (la Province Sud) a délivré à la société Multicomposites (la société) un titre d'occupation à titre précaire et révocable, à compter du 1er juillet 2011 pour une durée d'une année, portant sur un lot dépendant de son domaine ; qu'un nouveau titre d'occupation précaire et révocable a été délivré pour un an à compter du 1er juillet 2012 ; que, le 5 août 2013, la société a assigné la Province Sud en reconnaissance de l'existence d'un bail commercial à compter du 1er juillet 2013 ;

Attendu que la Province Sud fait grief à l'arrêt d'accueillir la demande ;

Mais attendu qu'ayant retenu que les deux titres de location émis par la Province Sud à l'occasion de la gestion de son domaine privé ne constituaient pas des actes unilatéraux mais des baux dérogatoires dont l'exécution s'était concrétisée par la mise à disposition par celle-ci de son domaine privé et par le paiement par la société d'une redevance annuelle, dans l'attente de la conclusion d'un bail commercial dont la signature était subordonnée à l'obtention par la Province Sud de l'avis préalable de la commission des lots industriels, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes, a pu retenir que la nécessité de réunir une commission ne constituait pas une cause objective de précarité et qu'à l'issue de ces baux, la société ayant été laissée en possession, il s'était opéré un nouveau bail soumis au statut des baux commerciaux, et a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la Province Sud de la Nouvelle-Calédonie aux dépens ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-sept mai deux mille dix-huit. MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Matuchansky, Poupot et Valdelièvre, avocat aux Conseils, pour la Province Sud de Nouvelle-Calédonie.

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir dit que la SARL Multicomposites était titulaire d'un bail commercial sur le lot n° [...], situé à [...] et dépendant du domaine privé de la province Sud, soumis aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du code de commerce, depuis le 1er juillet 2013, pour une durée de neuf ans et moyennant un loyer annuel de 569 000 francs CFP, et d'avoir rejeté toutes demandes contraires des parties ;

Aux motifs que les deux titres de location consentis par la province Sud à la SARL Multicomposites à titre précaire et révocable sur son domaine privé, sont stipulés pour une durée d'un an, le premier à compter du 1er juillet 2011, le second à compter du 1er juillet 2012, moyennant une redevance annuelle de 2 400 francs CFP l'are ; que le courrier accompagnant le premier titre, du 17 novembre 2011, indique notamment que l'attribution du lot sera évoquée lors de la prochaine réunion de la commission des lots industriels, que la province est prête à mettre en place des baux commerciaux, que dans l'attente de cette réunion, la province est disposée à lui louer la parcelle à titre précaire et révocable et que la parcelle est uniquement destinée à l'exercice de l'activité de construction navale ; que la province n'est pas fondée à soutenir que les titres de location ne seraient que des actes unilatéraux de sa part, alors que les baux ont été exécutés par la mise à disposition de la parcelle d'un côté, par l'occupation et le paiement d'une redevance, de l'autre ; qu'il y a bien eu rencontre des volontés entre les cocontractants ; que l'analyse des titres et des courriers d'accompagnement montre que la volonté de la province était de permettre à la société Multicomposites d'occuper la parcelle à titre précaire en attendant que lui soit conféré un bail commercial, après avis de la commission des lots industriels ; que cette position a d'ailleurs été confirmée par un courrier du 20 avril 2012 adressé à la société, dans lequel la province évoque une délibération provinciale du 9 novembre 2011 qui a redéfini le montant des loyers, étant précisé que la possibilité pour la province de consentir des baux de longue durée à destination d'installations industrielles ou artisanales, existait depuis 1990 (délibération n° 86-90/APS du 11 juillet 1990) ; que, cependant, la convention de jouissance précaire suppose que le propriétaire justifie d'une cause objective qui lui a permis de concéder à titre précaire l'occupation de l'immeuble ; que la jurisprudence définit cette cause objective de précarité comme étant des circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties, qui excluent la conclusion d'un bail ordinaire, en l'espèce d'un bail commercial ; qu'or, aucun des titres de location ne mentionne une cause objective de précarité ; que la nécessité de réunir une commission ne saurait constituer une telle cause dès lors que cette formalité ne dépend que du bon vouloir de la bailleuse ; qu'en conséquence, les baux consentis par la province Sud constituent des baux dérogatoires au statut des baux commerciaux, régis par les dispositions de l'article L. 145-5 du code de commerce ; qu'à l'issue des deux baux successifs d'une durée d'un an, la SARL Multicomposites, entrée dans les lieux le 1er juillet 2011, a été laissée en possession après le 1er juillet 2013 ; que la province ne justifie pas avoir sollicité l'avis de la commission des lots industriels et ne saurait se retrancher derrière une absence d'avis ; qu'en outre, le terrain objet du bail comporte bien des installations (un container à usage de bureau et un hangar à bateaux) qui, conformément aux usages en Nouvelle-Calédonie, présentent

un caractère de stabilité et de fixité suffisants pour bénéficier de la protection du statut des baux commerciaux ; qu'enfin, contrairement à ce que soutient la province, la SARL Multicomposites ne s'est pas maintenue de force et contre la volonté du bailleur au-delà du 30 juin 2013 ; que si elle a fait établir des constats d'huissier pour s'assurer de l'identité des occupants des lieux, la province n'a pas délivré de congé ni assigné la locataire en résiliation de bail avant le 30 juin 2013, alors que de son côté, la SARL Multicomposites a manifesté à plusieurs reprises sa volonté de souscrire un bail commercial ; que dès lors, il s'est opéré un nouveau bail au profit de la SARL Multicomposites, d'une durée de neuf ans et moyennant un loyer annuel de 569 000 francs CFP (fixé par la délibération du 9 novembre 2011), soumis aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du code de commerce (arrêt attaqué, p. 5, dernier § à p. 7, § 2) ;

1°) Alors qu'une personne publique peut, en vertu du privilège du préalable et de ses prérogatives de puissance publique, autoriser l'occupation privative de son domaine privé à titre précaire et révocable par des actes unilatéraux qui sont exécutoires dès leur notification au destinataire, sans qu'il soit besoin d'une acceptation de celui-ci, et en vertu desquels le domaine privé est mis à disposition moyennant le paiement d'une redevance ; qu'il résulte des constatations de l'arrêt attaqué (p. 2, § 4 et 5, p. 5, dernier §) que, durant la période courant du 1er juillet 2011 au 30 juin 2013, la société Multicomposites avait occupé le lot litigieux en vertu de titres délivrés de façon précaire et révocable par la province Sud ; qu'en refusant de regarder de tels titres comme des actes unilatéraux de la province Sud, et en les assimilant à des contrats de bail, par la considération qu'il y avait eu mise à disposition du lot, d'un côté, occupation de ce lot et paiement d'une redevance, de l'autre, quand ces constatations ne faisaient que traduire l'exécution des actes unilatéraux tant qu'il n'étaient pas révoqués, la cour d'appel s'est prononcée par des motifs impropres à fonder sa solution et, partant, a privé sa décision de base légale au regard des articles 1101 du code civil, L. 145-1 et L. 145-5 du code de commerce ;

2°) Alors que le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer ; qu'il résulte des constatations de l'arrêt attaqué (p. 2, § 4 et 5, p. 5, dernier §) que, durant la période courant du 1er juillet 2011 au 30 juin 2013, la société Multicomposites avait occupé le lot litigieux en vertu de titres délivrés de façon précaire et révocable par la province Sud ; qu'en refusant de regarder de tels titres comme des actes unilatéraux de la province Sud, et en les assimilant à des contrats de bail, par la considération qu'il y avait eu mise à disposition du lot, d'un côté, occupation de ce lot et paiement d'une redevance, de l'autre, sans constater que la province Sud s'était obligée à assurer à la société Multicomposites la jouissance du lot, ni que la société Multicomposites s'était réciproquement obligée à lui payer la redevance, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1709 du code civil, L. 145-1 et L. 145-5 du code de commerce ;

3°) Alors en tout état de cause qu'aux termes de l'article 11 de la délibération n° 86-90/APS adoptée le 11 juillet 1990 par la province Sud, les terrains dépendant du domaine privé de la province ne peuvent être donnés à bail qu'après avis de la commission des lots industriels ; que cette formalité préalable, qui s'imposait à la province Sud, était une circonstance particulière indépendante de la seule volonté des parties et, comme telle, constituait une cause objective de précarité de l'autorisation d'occupation accordée à la société Multicomposites ; qu'en jugeant le contraire, pour exclure la qualification de convention d'occupation précaire et retenir celle de bail dérogatoire au statut des baux commerciaux, la cour d'appel a violé les articles 1134 ancien du code civil, L. 145-1 et L. 145-5 du code de commerce, ensemble l'article 11 de la délibération n° 86-90/APS du 11 juillet 1990 par refus d'application ;

4°) Alors qu'aux termes de l'article 157 de la loi organique n° 99-209 du 19 mars 1999 relative à la Nouvelle-Calédonie, toutes les matières qui sont de la compétence de la province relèvent de l'assemblée de province, à l'exception de celles que ladite loi attribue spécialement au président de l'assemblée de province ; que, dans ses conclusions d'appel (p. 11, § 3 à p. 12, pénult. §), la province Sud faisait observer que les baux portant sur les dépendances de son domaine privé constituaient des actes relevant de l'assemblée de province, ce dont elle tirait la conséquence qu'en l'absence de délibération de son assemblée autorisant la conclusion d'un contrat de bail sur le lot occupé par la société Multicomposites, aucun bail, fût-il dérogatoire au statut des baux commerciaux, n'avait pu être valablement consenti à cette société ; qu'en retenant l'existence de baux dérogatoires successifs consentis à la société Multicomposites, tout en laissant ce moyen sans réponse, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie.