

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE NOUVELLE-CALÉDONIE**

**N° 0900232**

---

SAS Gouaro Deva et 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, enregistrée le 23 juillet 2009, présentée pour la SAS Gouaro Deva, dont le siège est (...), par Me Desbrueres-Abrassart, et pour M. X. élisant domicile (...) par Me Desbrueres-Abrassart ; la société Gouaro Deva et M. X. demandent au tribunal :

- d'annuler la délibération n° 10272/2009 du 30 avril 2009 du bureau de l'assemblée de la province Sud ;
- de condamner la province Sud à leur payer la somme de 300 000 F CFP en vertu de l'article L.761-1 du code de justice administrative ;

par les moyens tirés de :

- l'incompétence du bureau pour autoriser le bail et pour accorder une aide économique indirecte ;
- de la méconnaissance des articles 10 et 16 de la délibération n° 86-90 du 11 juillet 1990 en ce qui concerne l'exonération de loyer ;
- ce que la province Sud ne pouvait légalement donner à bail une parcelle qu'elle s'était engagée à vendre et dont elle n'était plus propriétaire ;

Vu, enregistré le 28 août 2009, le mémoire présenté par la province Sud qui conclut au rejet de la requête, en faisant valoir que :

- il s'agit d'un bail emphytéotique conclu sur le fondement du décret du 15 mars 1907, promulgué par arrêté du 27 juin 2007 ; le bureau était compétent, il était habilité par l'article 4 de la délibération n° 1004-2008 du 22 décembre 2008 ; il s'agit d'une aide indirecte, justifiée par des motifs d'intérêt général et comportant des contreparties suffisantes ;
- seul le juge judiciaire est compétent pour se prononcer sur la vente ; les mentions figurant à l'acte démontrent la volonté de la collectivité de déroger aux dispositions de l'article 1583 du

code civil et de ne transférer la propriété qu'après l'accomplissement de formalités complémentaires ;

Vu, enregistré le 3 novembre 2009, le mémoire présenté pour la société Gouaro Deva et M. X. qui concluent aux mêmes fins que leur requête, par les mêmes moyens, et en faisant valoir en outre que :

- il est admis qu'il s'agit d'un bail emphytéotique ;
- il n'est pas établi que le bureau était habilité à approuver un bail emphytéotique ; les délibérations du 13 décembre 2007 et du 20 août 2008 habilitant le bureau à conclure des baux emphytéotiques visent uniquement le budget 2008 et certainement pas le budget 2009 ;
- il n'est pas justifié de la raison d'intérêt général ;

Vu, enregistré le 24 décembre 2009, le mémoire présenté par la province Sud qui maintient ses conclusions de rejet, par les mêmes moyens et en faisant valoir en outre que :

- l'article 4 de la délibération n° 1004-2008 du 22 décembre 2008 habilite le bureau ;
- les aides économiques ne sont soumises en Nouvelle-Calédonie à aucune règle particulière ;
- le bureau, qui est compétent pour accorder un bail emphytéotique, l'est également pour en déterminer les modalités d'exécution ;
- l'aide répond à un objectif d'intérêt général et comporte des contreparties suffisantes ;

Vu le jugement en date du 18 février 2010 par lequel le tribunal administratif a sursis à statuer sur les conclusions de la requête susvisée jusqu'à ce que l'autorité judiciaire se soit prononcée sur la question de la propriété de la parcelle qui 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° 86-90 du 11 juillet 1990 ;

Vu la délibération n° 1004-2008 du 22 décembre 2008 ;

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 publique du 30 août 2012 :

- le rapport de M. Bichet, premier conseiller ;
- les conclusions de M. Briseul, rapporteur public ;
- et les observations de Me Cauchois, avocat de la SAS Gouaro Deva et de M. X. ;

1. Considérant que les conclusions de la requête présentée pour la société Gouaro Deva et M. X. tendent à l'annulation de la délibération en date du 30 avril 2009 par laquelle le bureau de l'assemblée de la province Sud a approuvé la location à la SAS « Société hôtelière Moueara » par bail emphytéotique d'une durée de 35 ans à compter du 1er mai 2009, de la parcelle provinciale n° 35 de la section Deva, commune de Bourail, d'une superficie d'environ 60 ha 25a ; que cette location est destinée à la réalisation d'un « ecolodge de 120 clés de catégorie trois étoiles » ; 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 les requérants, qui admettent dans le dernier état de leurs écritures que le bail dont il s'agit est un bail emphytéotique, soutiennent que le bureau de l'assemblée de la province Sud n'était compétent ni pour approuver un tel bail, ni pour octroyer au preneur une aide économique ; que, toutefois, par délibération n° 1004-2008 du 22 décembre 2008, l'assemblée de la province Sud a habilité le bureau à approuver les baux emphytéotiques sur le domaine provincial et à autoriser le président à signer les actes afférents à ces baux ; que cette habilitation emporte en outre le pouvoir de fixer les conditions financières de tels baux ; que si, par la délibération attaquée, le bureau a décidé d'exonérer le preneur, la société hôtelière Moueara, 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 aurait été prise par une autorité incompétente doit être écarté ;

5. Considérant que les requérants soutiennent 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 les requérants soutiennent aussi 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 5 611 200 F CFP ; 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 opérations d'aménagement que sa réalisation implique pour le 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 ;

7. Considérant, enfin, que les requérants soutiennent encore 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 a été retirée par la 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 ;

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

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

9. 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 la société Gouaro Deva et de M. X., partie perdante, doivent dès lors être rejetées ;

#### DECIDE :

Article 1er : La requête susvisée de la société Gouaro Deva et de M. X. est rejetée.