

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NOUVELLE-CALÉDONIE**

N° 10357

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE DE NOUMEA

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Bichet
Rapporteur

M. Arruebo-Mannier
Rapporteur public

Le Tribunal administratif
de Nouvelle-Calédonie

Audience du 24 mars 2011
Lecture du 28 avril 2011

Vu la requête, enregistrée le 8 novembre 2010, présentée pour la COMMUNE DE NOUMEA, dont le siège est (...), représentée par son maire en exercice ; la COMMUNE DE NOUMEA demande au tribunal :

- « d'exclure l'application du statut des baux commerciaux aux contrats litigieux » ;
- « de qualifier lesdites conventions de contrats administratifs » ;

la COMMUNE DE NOUMEA soutient que :

- les deux conditions mises à voir reconnaître un bail commercial ne sont pas réunies ;
- les contrats litigieux sont administratifs car ils comportent des clauses exorbitantes du droit commun : absence de droit réel consenti au preneur, droit pour la commune de créer des servitudes, obligation faite au preneur de demander l'autorisation de réaliser certaines opérations, fixation du montant de la redevance par délibération, résiliation de plein droit après mise en demeure, absence de reconduction tacite ; la référence au décret de 1953 ne saurait faire disparaître la qualification administrative du contrat ;

Vu, enregistré le 14 février 2011, le mémoire présenté pour la SARL Lima qui conclut à ce que le tribunal :

- constate que le bail est un contrat de droit privé ;
- se déclare incompétent pour connaître du litige soulevé par la commune ;
- condamne cette dernière à lui payer la somme de 300 000 F au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

en faisant valoir que :

- la commune intention des parties, en visant le décret de 1953, est de conclure un bail commercial ; le bail commercial a été conclu verbalement, un bail écrit lui a succédé ;

- le fait que la location porte sur un terrain nu ne fait pas obstacle à l'application des baux commerciaux car des aménagements ont été réalisés par le locataire que la commune entend reprendre en fin de bail ;
- le contrat ne contient aucune clause qui ne pourrait se rencontrer dans un contrat de droit privé ;

Vu le contrat en cause ;

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 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 24 mars 2011 :

- le rapport de M. Bichet, premier conseiller,
- les observations de Mlle Coret, représentant la commune de Nouméa,
- et les conclusions de M. Arruebo-Mannier, rapporteur public ;

Vu, enregistrée le 29 mars 2011, la note en délibéré présentée par la COMMUNE DE NOUMEA ;

Considérant que par bail, d'une durée de vingt mois, renouvelé à deux reprises depuis le 1er novembre 1996, la COMMUNE DE NOUMEA a loué à la SARL Lima une parcelle de terrain de 12 ares 12 centiares du lot n° 123 partie du quartier du 4ème kilomètre à Nouméa pour son activité de vente de voitures d'occasion ; que la commune a fait savoir au preneur en juin 2001 qu'elle n'entendait pas procéder au renouvellement de la convention en cours en raison de la réalisation d'un « parc festif » ; que toutefois, pour permettre à la société de déménager ses installations, la commune a consenti un dernier bail, à titre précaire et révocable, pour une durée de douze mois à compter du 1er novembre 2001 ; que, par requête enregistrée le 30 janvier 2003, la SARL Lima a demandé au tribunal de première instance de Nouméa de qualifier ce contrat de bail commercial commun soumis, comme tel, aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du code de commerce ; qu'après que le tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie, saisi d'une question préjudicielle, ait déclaré, par jugement du 29 décembre 2005, que la parcelle dont il s'agit n'appartenait pas au domaine public de la commune et n'était pas régie par les principes de la domanialité publique, le juge judiciaire, après avoir constaté que ce contrat ne comportait pas de clauses exorbitantes du droit commun, a cependant déclaré la juridiction judiciaire incompétente pour qualifier de bail commercial les relations contractuelles des parties en considérant que les actes par lesquels les autorités locales acceptent de donner à bail des terrains ou immeubles du domaine privé relèvent de la compétence du juge administratif ; que, par la requête susvisée, la COMMUNE DE NOUMEA présente un recours en interprétation tendant à ce que le tribunal administratif dise que le contrat en cause est un contrat administratif eu égard à

la présence de clauses exorbitantes et que le statut des baux commerciaux ne peut trouver à s'appliquer ;

Sur la question des clauses exorbitantes :

Considérant que l'article 1er du bail en cause, dont l'objet est une parcelle de terrain nu, stipule que : « Le présent bail, non renouvelable par tacite ou expresse reconduction, est consenti et accepté à titre précaire et révocable pour une durée ferme de douze mois à compter du 1er novembre 2001 et jusqu'au 31 octobre 2002 inclus, sauf à la partie qui voudrait faire cesser la location d'en prévenir l'autre partie au moins deux mois à l'avance, par lettre recommandée avec avis de réception. La dénonciation devra être motivée par toute autre considération que celle évoquée à l'article 11.2. D'un commun accord, la commune se réserve le droit de récupérer à tout moment, moyennant un même préavis, tout ou partie de la parcelle en question pour la réalisation de projets d'intérêt communal et ou d'utilité publique... aucun droit réel n'est consenti au preneur sur le terrain en question.... » ; qu'aux termes de l'article 2 de ce contrat : « Le terrain loué ne devra être utilisé qu'à usage de vente de voitures d'occasion. Le preneur s'engage à ne donner aucune autre destination que celle ci-dessus énoncée à ce terrain sans autorisation préalable et écrite de la commune de Nouméa. Il ne pourra réaliser sur les lieux loués aucune construction ou transformation sans l'autorisation préalable de la commune. Ces constructions ne pourront être dans tous les cas que légères, démontables et ne présentant pas un caractère de fixité et de solidité suffisant d'une part et en conformité avec la réglementation en vigueur en matière d'urbanisme, d'environnement, d'hygiène et de sécurité d'autre part... » » ; que l'article 4 de ce contrat prévoit que : ... La commune se réserve le droit de créer toutes servitudes qu'elle jugerait nécessaires sur le terrain objet des présentes, ce qui est expressément accepté par le preneur... » ; que l'article 10 prévoit : « Le prix de la location sera immédiatement réajusté à compter de la date à laquelle prendra effet la délibération du conseil municipal modifiant les tarifs de location des terrains municipaux » ; que l'article 11 précise que « Toutes les conditions du présent bail sont de rigueur. L'inexécution d'un seul de ses articles entraînera la résiliation de plein droit de la convention. Celle-ci sera acquise au propriétaire sans formalités judiciaires, un mois après une simple mise en demeure de faire ou de ne pas faire, effectuée par lettre recommandée avec avis de réception et contenant déclaration de l'intention de la ville de Nouméa d'user du bénéfice de la présente clause... » ; que l'article 12 indique que : « A l'expiration du bail pour quelque cause que ce soit, la commune deviendra par principe propriétaire de plein droit, sans indemnité, des constructions et installations réalisées, eu égard aux dispositions des alinéas 3 et 4 de l'article 2 ci avant, par le preneur qui devra les lui remettre en bon état de gros œuvres et d'entretien... » ;

Considérant que, par le jugement précité du 29 décembre 2005, le tribunal de Nouvelle-Calédonie a constaté qu'il ne résultait d'aucun élément alors versé au dossier de l'instance, ni d'aucune délibération du conseil municipal de Nouméa, que la parcelle en cause aurait été destinée à être incorporée au « parc festif » ; qu'aucun élément de la présente instance ne permet de modifier cette appréciation ; qu'il s'ensuit que le caractère précaire et révocable du contrat en litige n'est pas justifié par un projet d'aménagement d'intérêt général, mais relève d'une décision de gestion du domaine privé ; que, dans ces conditions, aucune des clauses précitées ne présente un caractère exorbitant du droit commun, ainsi d'ailleurs qu'en a jugé le tribunal de première instance par le jugement précité, s'agissant d'une autorisation précaire et révocable d'occupation d'une parcelle nue du domaine privé de la commune ; qu'en particulier, le pouvoir de résiliation à tout moment à l'initiative de la commune prévue à l'article 1er du bail moyennant préavis, ne manifeste pas une prérogative de l'administration mais une condition du caractère précaire et révocable de l'autorisation accordée ; qu'il en est de même des stipulations relatives à l'absence

de droit réel, du droit de créer des servitudes, lequel est expressément accepté par le preneur, de l'absence de droit à reconduction tacite ou expresse ; que l'obligation faite au preneur du terrain nu de demander l'autorisation de la commune pour réaliser des constructions, les modalités de fixation du prix de l'occupation du terrain et la possibilité de résiliation de plein droit après mise en demeure en cas d'inexécution des obligations du preneur ne présentent aucun caractère exorbitant du droit commun ; qu'ainsi, le contrat dont il s'agit, relatif à l'occupation d'une parcelle du domaine privé de la commune, est un contrat de droit privé ;

Sur la question de l'application du statut des baux commerciaux :

Considérant que le contrat dont il s'agit étant un contrat de droit privé, il n'appartient qu'au juge judiciaire de se prononcer sur le caractère commercial ou non de ce contrat, sans qu'y fasse obstacle la circonstance retenue par le jugement précité du 29 décembre 2005 que ce contrat a été consenti par une autorité locale ;

Mais considérant que par le jugement précité du 22 novembre 2004 le tribunal de première instance a décliné sa compétence pour se prononcer sur cette qualification éventuelle ; que ce jugement est devenu définitif ;

Considérant qu'aux termes de l'article 34 du décret du 26 octobre 1849, reproduit à l'article R. 771-1 du code de justice administrative : « Lorsqu'une juridiction de l'ordre judiciaire ou de l'ordre administratif a, par une décision qui n'est plus susceptible de recours, décliné la compétence de l'ordre de juridiction auquel elle appartient au motif que le litige ne ressortit pas à cet ordre, toute juridiction de l'autre ordre, saisie du même litige, si elle estime que ledit litige ressortit à l'ordre de juridiction primitivement saisi, doit, par un jugement motivé qui n'est susceptible d'aucun recours même en cassation, renvoyer au Tribunal des conflits le soin de décider sur la question de compétence ainsi soulevée et surseoir à toute procédure jusqu'à la décision de ce tribunal. » ;

Considérant que, dans ces conditions, par application des dispositions sus-rappelées, il y a lieu de renvoyer au Tribunal des conflits le soin de décider sur la question de l'ordre de juridiction compétent pour se prononcer sur la qualification de bail commercial du contrat de droit privé conclu par la commune de Nouméa au profit de la SARL Lima ;

D E C I D E :

Article 1er : la question de l'ordre de juridiction compétent pour se prononcer sur la qualification du contrat de droit privé conclu par la commune de Nouméa au profit de la SARL Lima en bail commercial est renvoyée au Tribunal des conflits.