

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NOUVELLE-CALEDONIE**

N° 1800274

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SOCIETE CALEDONIE WIND SURF

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Gueguein
Rapporteur

Le Tribunal administratif
de Nouvelle-Calédonie

M. Schnoering
Rapporteur public

Audience du 17 janvier 2019
Lecture du 31 janvier 2019

Vu la procédure suivante :

Par une requête, enregistrée 27 août 2018, et un mémoire complémentaire enregistré le 13 janvier 2019, la société Calédonie Windsurf, représentée par Me Yann Elmosnino, demande au tribunal :

1°) de condamner la commune de Bourail à lui verser la somme de 50 000 000 F CFP en réparation des préjudices subis ;

2°) de mettre la somme de 300 000 francs CFP à la charge de la commune de Bourail au titre de l'article L.761-1 du code de justice administrative.

La société requérante soutient que :

- titulaire d'une convention d'affermage conclue le 2 octobre 2002 avec la commune de Bourail pour la gestion du camping municipal de Poé, elle a conclu avec la même commune un bail commercial sur le même terrain, alors présenté comme appartenant au domaine privé communal ; à compter de 2014, la commune a indiqué vouloir mettre fin au bail commercial sans vouloir verser d'indemnité d'éviction ; devant la résistance de la société, la commune a alors estimé que le terrain d'assiette du camping appartenait à son domaine public et a saisi le présent tribunal d'une action en expulsion du domaine public ; à l'occasion de cette action, il est apparu que le terrain d'assiette du camping appartient en fait au domaine public de la province Sud dont elle est désormais occupante sans titre ; pendant des années la commune de Bourail lui a fait croire être propriétaire du terrain et elle a, sur cette foi, procédé à des investissements ; compte tenu des erreurs fautives commises, pouvant s'analyser en promesse non-tenue, par la commune, elle a droit à l'indemnisation des préjudices subis ;

- elle a subi des préjudices issus des investissements réalisés et de la perte de chance de développer ses activités sur un autre site ; elle perd également la possibilité de dégager des bénéfices ; elle a réalisé des investissements pour un montant de 8 314 131 francs CFP qui ne

pourront être comptabilisés au titre du fonds de commerce ; elle a versé à la commune un loyer de 200 000 francs CFP par mois ; son fonds de commerce n'ayant plus aucune valeur, elle perd la chance de réaliser un bénéfice, ou de bénéficier d'un droit au bail ou d'une indemnité d'éviction et a donc droit à une indemnisation représentant la valeur du fonds de commerce dont elle pensait bénéficier, soit 50 000 000 de francs CFP.

Par un mémoire en défense, enregistré le 7 décembre 2018, la commune de Bourail, représentée par la société d'avocats Denis Casies, demande au tribunal :

- 1°) de rejeter la requête ;
- 2°) à titre reconventionnel, d'ordonner l'expulsion de la société Calédonie Windsurf et tous les occupants de son chef dans les quinze jours à compter de la décision à intervenir sous astreinte de 50 000 francs CFP par jour de retard ;
- 3°) de mettre la somme de 280 000 francs CFP à la charge de la société Calédonie Windsurf au titre des frais exposés et non compris dans les dépens.

La commune soutient que :

- elle n'a commis aucune faute en ce qu'elle n'a fait aucune promesse à la société requérante ;
- les investissements auraient été réalisés dans le cadre d'une convention d'occupation du domaine public ;
- il n'apparaît pas établi que l'ensemble des factures versées correspondent à des investissements exposés dans l'intérêt de la gestion et l'exploitation du camping de Bourail ; plusieurs achats n'apparaissent pas de manière évidente utiles à l'exploitation d'un camping ; il faut souligner que la très grande majorité des factures portent sur des biens mobiliers qui n'ont aucune vocation à être immobilisés sur les lieux donnés à bail, l'ensemble de ces biens pourront donc être récupérés par la société Calédonie Windsurf lorsqu'elle quittera les lieux ;
- la société n'établit pas que son maintien dans les lieux permettrait de dégager des bénéfices ; aucun document n'établit la réalisation de tels bénéfices sur les 16 dernières années ;
- la société n'établit pas le lien de causalité ou l'existence avec le préjudice tiré de l'impossibilité de développer son activité sur un autre site ;
- la perte de la valeur commerciale de son activité et la perte de son indemnité d'éviction ne trouvent pas leur cause dans une promesse non tenue de la commune mais dans l'impossibilité de donner à bail commercial un bien du domaine public ;
- la commune de Bourail a pu commettre une erreur de plume dans la rédaction du bail du 29 décembre 2005 en faisant état du domaine privé de la commune, mais la société a, quant à elle, fait preuve de négligence, voire d'une faute en ne s'assurant pas que le terrain relevait bien du domaine privé de la commune ; plusieurs éléments permettaient de suspecter que le terrain d'assiette du camping appartient au domaine public ; la première convention au terme d'« affermage », la compétence du juge administratif, en cas de contestations, prévue dans le cahier des charges annexé à la première convention, le caractère municipal du camping, l'obligation de compte rendu à laquelle était assujettie la société aux termes du cahier des charges (art. 13), la fixation des droits d'entrée au camping par la commune (art. 11 du cahier des charges) ou les conditions d'encadrement de l'exploitation du camping telles que prévues à l'art. 1 du cahier des charges ; la société requérante a donc commis incontestablement une faute en ne procédant pas aux vérifications qui s'imposaient, cause d'exonération de la responsabilité de la commune de Bourail ;
- la société n'établit pas la réalité des préjudices et n'apporte aucun élément permettant d'évaluer les prétendues pertes de la possibilité de dégager un bénéfice, de développer son activité sur un autre site, de la valeur commerciale de son activité, de ses prétendus

investissements ou encore de l'indemnité d'éviction qu'elle demande ; elle prétend qu'une expertise est en cours mais évoquait déjà dans son courrier du 2 mai 2018 la nécessité de recourir à un expert et plus de 6 mois après ce courrier et près de 3 mois après le dépôt du recours de plein contentieux, objet du présent litige, aucun justificatif n'est versé en cause ;

- à titre reconventionnel, la société Calédonie Wind Surf a précisé dans son recours de plein contentieux qu'il avait été mis fin à son contrat de bail en 2014 et a versé une ordonnance rendue par le Tribunal Administratif de Nouvelle-Calédonie portant sur une procédure d'expulsion que la commune de Bourail avait tenté de mettre en place à son encontre selon laquelle la convention du 29 décembre 2005 a expiré le 31 octobre 2014 ; pourtant, à ce jour, la société Calédonie Windsurf se maintient dans les lieux en la violation de la résiliation ainsi intervenue ; elle est donc en droit de demander, dans le cadre du présent litige et à titre reconventionnel, au tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie, juge du plein contentieux, de constater la résiliation du bail au 31 octobre 2014 et d'expulser la société Calédonie Windsurf ainsi que tous les occupants de son chef dans les deux semaines de la décision intervenir, sous peine d'astreinte de 50 000 F CFP (cinquante mille francs) par jour de retard.

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu :

- la loi organique n° 99-209 du 19 mars 1999 modifiée relative à la Nouvelle-Calédonie ;

- la loi du pays n° 2015-1 du 13 février 2015 relative à la partie législative du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie ;

- la délibération n° 19 du 8 juin 1973 relative au permis de construire dans la province Sud ;

- la délibération n° 10-2002/APS du 13 mars 2002 relative à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les immeubles d'habitation et les résidences à gestion hôtelière ;

- le code de l'urbanisme notamment le Livre VI ;

- le code de l'urbanisme de Nouvelle-Calédonie ;

- le code de justice administrative dans sa version applicable en Nouvelle-Calédonie.

Les parties ayant été régulièrement averties du jour de l'audience ;

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. Gueguein ;

- et les conclusions de M. Schnoering, rapporteur public ;

- les observations de Me Elmosnino, avocat de la société Calédonie Windsurf et de Mme Siaga, représentante de la province Sud.

Considérant ce qui suit :

1. La société Calédonie Windsurf a signé le 2 octobre 2002 une convention d'affermage ayant pour objet la gestion et l'exploitation par affermage du camping de Bourail pour une durée de trois ans. Elle a signé le 29 décembre 2005 une convention intitulée « Bail portant sur la gestion et l'exploitation du camping municipal de Poe – commune de Bourail » pour une durée maximale de neuf années à compter du 1^{er} novembre 2005. A partir de l'année 2014, la commune a indiqué ne pas vouloir reconduire cette convention et a introduit une action tendant à

ce que soit ordonnée l'expulsion de la société Calédonie Windsurf en tant qu'occupante sans titre du domaine public. La société Calédonie Windsurf demande au tribunal de condamner la commune à lui verser la somme de 50 millions de francs CFP en réparation des préjudices qu'elle estime avoir subis du fait des engagements non tenus par la commune de Bourail en ce que cette dernière lui a fait croire qu'elle disposait de droits sur le terrain occupé au titre du bail commercial qu'elle estime avoir conclu le 29 décembre 2005. La commune de Bourail conclut au rejet de la requête et demande, à titre reconventionnel, que soit ordonnée l'expulsion de la société requérante en sa qualité d'occupante sans titre du domaine public de la commune de Bourail.

Sur le fond :

Sur les conclusions de la commune de Bourail :

2. Si les conclusions de la commune de Bourail tendant à ce que l'expulsion de la société Calédonie Windsurf soit ordonnée présentent à juger des questions opposant les mêmes parties, elles relèvent d'un litige distinct de celui tiré des conclusions indemnitaires présentées par la société Calédonie Windsurf et sont par conséquent irrecevables. Il appartient donc à la commune, si elle s'y croit fondée, de présenter de telles conclusions par le biais d'un recours distinct de la présente procédure.

Sur les conclusions de la société Calédonie Windsurf :

3. Il résulte de l'instruction que la convention du 29 décembre 2005 désigne la parcelle aménagée comme relevant du domaine privé de la commune, en incise de l'article 5 qui traite des conditions de résiliation de la convention, et comporte des éléments de langage appartenant à la catégorie des baux de droit privé, mais il demeure que ce contrat indique très clairement avoir pour objet la gestion et l'exploitation du camping municipal selon un cahier des charges et une tarification des droits d'entrée et d'occupation définis par la commune. Cette convention, qui intervient à la suite d'un contrat intitulé « convention d'affermage », prévoit que les investissements sont à la charge du 'bailleur' et qu'en cas de résiliation ou de non-renouvellement du bail, le terrain sera restitué avec toutes les améliorations et aménagements qui pourraient y avoir été apportés. Ainsi, la société requérante n'est pas fondée à prétendre que la commune de Bourail lui aurait fait croire qu'elle était titulaire d'un bail commercial ou d'un contrat d'occupation lui conférant un droit à reconduction de la convention ou à l'indemnisation des aménagements auxquels elle aurait procédé.

4. La commune ayant informé la société requérante de sa volonté de ne pas renouveler le contrat à l'issue de la période d'exécution initialement prévue, la société ne peut prétendre que la commune aurait manqué à un de ses engagements.

5. De plus, la société requérante demande l'indemnisation des préjudices tirés de la perte de chance de développer son activité sur un autre site et de réaliser des bénéfices à l'avenir sans établir l'existence d'une quelconque entrave au développement de son activité sur un autre terrain ni la réalisation de bénéfice pendant l'exécution de la convention ni le fondement au titre duquel elle pourrait prétendre à réaliser des bénéfices pour l'exécution d'une convention après son échéance. De même, le préjudice tiré du versement prétendument indu des loyers prévus par la convention ne présente aucun lien de causalité avec la faute invoquée. Elle soutient également avoir réalisé des investissements, pour un montant de 8 314 131 francs CFP, qui n'auraient pas

été engagés sans la garantie de bénéficier d'un bail commercial en produisant la presque totalité des factures à sa disposition, comme par exemple l'achat d'un râteau à dents droites le 4 avril 2003 et l'achat d'au moins un ordinateur par an, sans justifier lesquels de ces achats n'auraient pas été amortis pendant les seize années d'exécution du contrat et devraient être regardés comme conditionnés par le bénéfice d'un bail commercial. Elle ne peut enfin solliciter l'indemnisation du préjudice tiré de la perte d'un fonds de commerce dont elle n'a jamais été légalement propriétaire.

6. Il résulte de tout ce qui précède que la requête de la société Calédonie Windsurf doit être rejetée.

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

7. Aux termes de l'article L. 761-1 du code de justice administrative : « *Dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation* ».

8. Les dispositions précitées font obstacles aux conclusions dirigées contre la commune de Bourail. Dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu de mettre la somme de 150 000 francs CFP à la charge de la société Calédonie Windsurf au titre des frais exposés par la commune de Bourail et non compris dans les dépens.

D E C I D E :

Article 1^{er} : La requête de la société Calédonie Windsurf est rejetée.

Article 2 : La société Calédonie Windsurf versera la somme de 150 000 francs CFP à la commune de Bourail au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens.

Article 3 : Le surplus des conclusions de la requête est rejeté.