

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NOUVELLE-CALÉDONIE**

N° 11212

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

M. X.

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Briseul
Magistrat désigné

M. Arruebo-Mannier
Rapporteur public

Le Tribunal administratif
de Nouvelle-Calédonie

Audience du 29 mars 2012
Lecture du 12 avril 2012

Le magistrat statuant en vertu de l'article
R. 222-13 du code de justice administrative,

Vu la requête, enregistrée le 9 juin 2011, présentée pour M. X., demeurant lieu-dit (...), par la Selarl Reuter - Mascarenc de Raissac - Fraigne - Sales ; M. X. demande au tribunal :

1°) de déclarer l'État responsable du préjudice résultant du refus de concours de la force publique qui lui a été opposé pour l'exécution de la décision de justice prononçant l'expulsion de M. Y. de l'immeuble lui appartenant situé à (...) ;

2°) de condamner l'État à lui verser mensuellement la somme de 65 000 francs CFP à compter du 26 décembre 2010 ;

3°) de mettre à la charge de l'État la somme de 100 000 francs CFP en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

M. X. soutient :

- que par arrêt du 29 juillet 2010, la cour d'appel de Nouméa a constaté la résiliation du bail qui le liait à M. Y. et a ordonné à ce dernier de quitter l'immeuble qu'il occupait sis au (...) dans un délai d'un mois à compter de sa signification, à défaut de quoi il serait expulsé par tous moyens et même avec l'assistance de la force publique ;
- que cet arrêt a été signifié à M. Y. le 23 août 2010 ;
- qu'une sommation de déguerpir contenant procès-verbal d'interpellation en vue de l'expulsion a été délivrée à M. Y. le 21 octobre 2010 ;
- qu'il a déposé un procès-verbal de réquisition de la force publique le 26 octobre 2010 ;
- qu'à ce jour, M. Y. occupe toujours les lieux ;
- que le défaut d'octroi de la force publique constitue une abstention fautive de l'administration ;
- que non seulement il ne perçoit plus de loyer, mais il est aussi dans l'impossibilité de relouer son bien ;

– qu’il est en droit de percevoir des dommages et intérêts en réparation du préjudice qu’il a subi du fait du refus de concours de la force publique qui lui a été opposé ;

Vu la décision attaquée ;

Vu la mise en demeure adressée le 9 septembre 2011 au haut-commissaire de la République en Nouvelle-Calédonie, en application de l’article R. 612-3 du code de justice administrative, et l’avis de réception de cette mise en demeure ; Vu le mémoire en défense, enregistré le 13 septembre 2011, présenté par le haut-commissaire de la République en Nouvelle-Calédonie ;

Le haut-commissaire de la République en Nouvelle-Calédonie fait valoir :

- que M. X. a adressé une demande préalable d’indemnisation le 3 janvier 2011 ;
- que la responsabilité de l’État court du 26 décembre 2010 au 31 juillet 2011, date d’octroi du concours de la force publique ;
- qu’il ressort des constatations effectuées par le service du domaine de l’État que la valeur locative du bien en cause peut être estimée tout au plus à 40 000 francs CFP ;

Vu l’ordonnance en date du 15 septembre 2011 fixant la clôture d’instruction au 19 octobre 2011, en application des articles R. 613-1 et R. 613-3 du code de justice administrative ;

Vu le mémoire, enregistré le 5 octobre 2011, présenté pour M. X. par la Selarl Reuter-Mascarenc de Raissac-Fraigne-Sales ; il persiste dans ses conclusions ;

M. X. soutient, en outre :

- que la cour d’appel de Nouméa a estimé que le montant de l’indemnité provisionnelle mensuelle est de 65 000 francs CFP à compter du 1er novembre 2009 et jusqu’au complet délaissement des lieux ;
- que l’expertise judiciaire réalisée devant le juge civil a révélé que l’état de délabrement et d’insalubrité du bien en cause est en grande partie dû aux conditions de l’occupation de l’habitation du fait de M. Y. ;
- que le maintien dans les lieux de M. Y. rend impossible la réalisation des travaux de rénovation ;
- qu’il se trouve ainsi dans l’incapacité de percevoir des loyers normaux pour sa propriété ;

Vu le mémoire, enregistré le 19 octobre 2011, présenté par le haut-commissaire de la République en Nouvelle-Calédonie ; il conclut au rejet des conclusions de la requête ;

Le haut-commissaire de la République en Nouvelle-Calédonie fait valoir, en outre :

- que le tribunal n’est pas tenu par le montant de l’indemnité d’occupation fixé par le juge judiciaire qui ne correspond pas au montant du juste loyer ;
- que le préjudice locatif doit être réel et certain ;
- que le propriétaire ne peut pas solliciter l’octroi d’une somme au titre d’un loyer purement hypothétique ;
- que le préjudice locatif est déterminé selon l’état de l’immeuble ;
- que ledit préjudice doit également être apprécié par rapport à la valeur locative des locaux par comparaison avec des loyers de locaux présentant les mêmes caractéristiques ; Vu le mémoire, enregistré le 30 novembre 2011, présenté pour M. X. par la Selarl Reuter-Mascarenc de Raissac-Fraigne-Sales ; il demande au tribunal de condamner l’État à lui verser mensuellement la somme de 65 000 francs CFP à compter du 26 décembre 2010 jusqu’au 11 novembre 2011, date de libération des lieux ;

M. X. soutient, en outre :

- que compte tenu de sa localisation, la valeur locative du bien rénové serait largement supérieure à 65 000 francs CFP ;
- que M. Y. l'a avisé de son départ le 11 novembre 2011 ; Vu, en application de l'article R. 222-13 du code de justice administrative, la décision en date du 14 septembre 2011 par laquelle le président du tribunal a désigné M. Briseul, premier conseiller, pour statuer sur les litiges visés audit article ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu le code de justice administrative, dans sa version applicable en Nouvelle-Calédonie ;

Après avoir, au cours de l'audience publique du 29 mars 2012, présenté son rapport et entendu :

- les conclusions de M. Arruebo-Mannier, rapporteur public ;
- les observations de Me Sales, avocat de M. X. ;

Sur la responsabilité :

Considérant qu'il résulte de l'instruction qu'à la demande de M. X. la cour d'appel de Nouméa a, par arrêt du 29 juillet 2010, après avoir infirmé l'ordonnance rendue le 3 février 2010 par le juge des référés près le tribunal de première instance de Nouméa, constaté la résolution du bail consenti à M. Y. et ordonné son expulsion de l'immeuble (...) donné en location par le requérant moyennant un loyer mensuel de 65 000 francs CFP ; que, malgré une réquisition en date du 26 octobre 2010, le haut-commissaire de la République en Nouvelle-Calédonie a accepté de lui prêter le concours de la force publique qu'en janvier 2011 ; que l'administration a accusé réception de la demande préalable de M. X. en vue de son indemnisation à raison du refus de concours de la force publique le 12 janvier 2011 ; que, par ailleurs, il résulte de l'instruction et il n'est pas sérieusement contesté que M. Y. a libéré les lieux dans le courant du mois de novembre 2011 ; que dans ces circonstances, le requérant est en droit d'obtenir la réparation du préjudice subi au cours de la période comprise entre le 26 décembre 2010 et le 11 novembre 2011, date à laquelle M. Y. et les occupants de son chef ont spontanément quitté les lieux appartenant à M. X. ;

Sur le préjudice et la réparation :

Considérant que la base mensuelle permettant d'évaluer la perte de loyer subie par M. X. doit être appréciée non en fonction du montant du loyer figurant au bail, mais par rapport à la valeur locative estimée des locaux par comparaison avec les loyers des locaux présentant les mêmes caractéristiques ; que, sur le fondement de tels critères et eu égard aux éléments non contestés du dossier, qui font apparaître que le bien immobilier occupé par M. Y. est un logement de type F3, augmenté de deux dépendances reliées entre elles par une couverture en tôle représentant « deux chambres » supplémentaires et une « salle d'eau/buanderie » sis (...) se trouvant dans un très mauvais état, il y a lieu de réparer le préjudice subi par M. X. du fait de l'occupation illicite de ce bien immobilier durant la période allant du 26 décembre 2010 au 11 novembre 2011, date à laquelle M. Y. et les occupants de son chef ont spontanément quitté les lieux appartenant à M. X., en fixant ladite indemnité mensuelle à 40 000 francs CFP ;

Sur la subrogation de l'État :

Considérant que le paiement de l'indemnité due par l'État à M. X. doit être subordonné à la condition que ce dernier subroge l'État dans les droits qu'il pourrait faire valoir contre M. Y. ;

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

Considérant qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de condamner l'État à payer à M. X. la somme de 100 000 francs CFP qu'il demande, au titre des frais exposés par lui dans la présente instance et non compris dans les dépens ;

D É C I D E :

Article 1er : L'État est condamné à verser à M. X. une indemnité mensuelle de quarante mille francs CFP (40 000 francs CFP) au titre de la période allant du 26 décembre 2010 au 11 novembre 2011.

Article 2 : L'État est subrogé à concurrence de l'indemnité prévue à l'article 1er dans les droits de M. X. à l'encontre de M. Y..

Article 3 : L'État est condamné à payer à M. X. la somme de cent mille francs CFP (100 000 francs CFP) au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Le surplus des conclusions de la requête est rejeté.