

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NOUVELLE-CALÉDONIE**

N° 1400184

M. X.

M. Levasseur
Président rapporteur

M. Arruebo-Mannier
Rapporteur public

Audience du 29 janvier 2015
Lecture du 19 février 2015

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Tribunal administratif
de Nouvelle-Calédonie

Vu, enregistré sous le n° 1400184 le 15 mai 2014, l'arrêt n° 360935 en date du 21 octobre 2013 par lequel le Conseil d'État a, d'une part, annulé le jugement n° 1100212 du 12 avril 2012 par lequel le tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie avait condamné l'Etat à verser à M. X. une indemnité mensuelle de quarante mille francs CFP (40 000) au titre de la période du 26 décembre 2010 au 11 novembre 2011 ainsi que la somme de cent mille francs CFP (100 000) au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative et, d'autre part, a renvoyé l'affaire au tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie ;

Vu la requête, enregistrée le 9 juin 2011 sous le n° 1100212, présentée pour M. X., élisant domicile 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 (...) 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 ;

- cet arrêt a été signifié à M. Y. le 23 août 2010 ;
- 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 ;
- à ce jour, M. Y. occupe toujours les lieux ;
- le défaut d'octroi de la force publique constitue une abstention fautive de l'administration ;
- non seulement il ne perçoit plus de loyer, mais il est aussi dans l'impossibilité de relouer son bien ;
- 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 réclamation préalable présentée au haut-commissaire de la République en Nouvelle-Calédonie ;

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 ;
 - la responsabilité de l'État court du 26 décembre 2010 au 31 juillet 2011, date d'octroi du concours de la force publique ;
 - 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-Sale qui persiste dans ses conclusions par les mêmes moyens ; M. X. soutient, en outre :

- 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 1^{er} novembre 2009 et jusqu'au complet délaissement des lieux ;
- 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. ;
- le maintien dans les lieux de M. Y. rend impossible la réalisation des travaux de rénovation ;
- 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 qui conclut au rejet des conclusions de la requête par les mêmes moyens ; il 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 ;

- le préjudice locatif doit être réel et certain ;
- le propriétaire ne peut pas solliciter l'octroi d'une somme au titre d'un loyer purement hypothétique ;
- le préjudice locatif est déterminé selon l'état de l'immeuble ;
- 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 ; il soutient, en outre, que :

- compte tenu de sa localisation, la valeur locative du bien rénové serait largement supérieure à 65 000 francs CFP ;
- M. Y. l'a avisé de son départ le 11 novembre 2011 ;

Vu le mémoire, enregistré le 17 juillet 2014, présenté par le haut-commissaire de la République en Nouvelle-Calédonie qui, après le renvoi du dossier devant le tribunal par le Conseil d'État, sollicite le bénéfice de ses mémoires des 13 septembre et 19 octobre 2011, conclut au reversement de la somme précédemment allouée à M. X. en exécution du jugement du 12 avril 2012 pour un montant de 4384, 20 €, soit 523 174 francs CFP ;

Vu l'ordonnance en date du 22 juillet 2014 par laquelle la clôture de l'instruction a été fixée au 28 août 2014 à 15 heures 30 ;

Vu la lettre du 21 novembre 2014 par laquelle le tribunal a informé les parties de ce qu'il était susceptible de soulever d'office le moyen tiré de l'irrecevabilité des conclusions reconventionnelles présentées par l'Etat ;

Vu, enregistré le 5 décembre 2014, le courrier par lequel le haut-commissaire de la République en Nouvelle-Calédonie informe le tribunal de ce qu'il n'a pas entendu présenter de conclusions reconventionnelles ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu la loi organique n° 99-209 du 19 mars 1999 modifiée relative 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 29 janvier 2015 :

- le rapport de M. Levasseur, président rapporteur ;
- les conclusions de M. Arruebo-Mannier, rapporteur public ;
- et les observations de Mme Bretegnier, représentant le haut-commissaire de la République en Nouvelle-Calédonie ;

Sur les conclusions à fin d'indemnisation :

1. 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 sis (...) 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 n'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 à compter du 26 décembre 2010 sous réserve d'en justifier le montant ;

2. Considérant que la base mensuelle permettant d'évaluer la perte de loyer subie par M. X. doit être appréciée non en fonction du montant mensuel du loyer figurant au bail qui s'élevait à 65 000 francs CFP, 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, la perte de loyer mensuel indemnisable doit être évaluée à 40 000 francs CFP ; qu'il n'est cependant pas contesté par le requérant que si M. Y. n'a pas acquitté le montant de 65 000 francs CFP stipulé par le bail qui le liait précédemment à lui, il a néanmoins continué à lui verser mensuellement la somme de 40 000 francs CFP jusqu'à son départ ; qu'il suit de là que M. X. ne peut se prévaloir d'aucun préjudice indemnisable et qu'il y a lieu de rejeter sa requête, en ce compris les conclusions présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

D É C I D E :

Article 1^{er} : La requête susvisée présentée par M. X. est rejetée.