

N° 06304

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

M. C.X

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

M. Arsène Ibo
Rapporteur

M. Jean-Paul Briseul
Commissaire du gouvernement

Le Tribunal administratif
de Nouvelle-Calédonie

Audience du 26 juillet 2007
Lecture du 9 août 2007

C+

Vu la requête, enregistrée le 29 septembre 2006, présentée pour M. C.X, élisant domicile (...), par Mes Aguila - Moresco ; M.X demande au Tribunal :

1°) de condamner l'Etat à lui verser une indemnité d'un montant total de 2 138 665 francs CFP en réparation du préjudice subi à raison du refus de lui prêter le concours de la force publique pour l'exécution d'une décision de justice, outre intérêts au taux légal ;

2°) condamner l'Etat à lui payer une somme de 150 000 francs CFP sur le fondement de l'article L. 8-1 du code des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel ;

Il soutient qu'il a, le 30 janvier 1998, donné à bail aux époux Y un appartement de type F4 en duplex situé au 3^{ème} étage d'un immeuble sis (...), moyennant le paiement d'un loyer fixé à la somme de 200 000 francs CFP par mois, charges locatives comprises ; qu'il était en outre stipulé, à l'article 4 dudit bail intitulé « loyer » : « Le preneur réglera en sus du montant ci-dessus, la somme de 1 288 francs CFP mensuellement, relative à l'assurance-multirisque, ainsi que celle de 386 francs CFP correspondant aux frais de gestion. Le loyer principal sera révisé en hausse au gré annuel du bailleur, et pour la première fois, le 1^{er} février 1999. Le loyer de la nouvelle période de bail subira une augmentation maximale, égale en pourcentage à la variation de l'indice BT 21, tous travaux confondus, du bâtiment, publié au Journal Officiel de la Nouvelle-Calédonie ... » ; qu'à compter du mois de février 2002, les époux Y ont cessé de régler l'augmentation de loyer ; que par assignation en référé en date du 28 décembre 2004, il sollicitait que constat soit fait de la clause résolutoire prévue au bail et que soit ordonnée l'expulsion des époux Y ; que par ordonnance de référé en date du 9 février 2005, la résiliation du bail liant les parties était constatée à la date du 29 novembre 2004 ; qu'il était en outre ordonné aux époux Y de quitter et de rendre libres les lieux dont ils étaient locataires dans le mois qui suivait la

signification de l'ordonnance, faute de quoi l'assistance de la force publique pouvait être requise ; que cette décision est devenue définitive ; que cependant, les époux Y se maintiennent sans droit ni titre dans les lieux ; que la force publique a été requise, mais non accordée ; que sur recours préalable du 22 mai 2006, l'Etat n'a pas indemnisé M.X de son préjudice ; que l'indemnité d'occupation due au contrat de bail sous l'article 7, prévoit pourtant une somme mensuelle égale à deux mois de loyer, soit la somme de 400 000 francs CFP par mois ; que les époux Y continuant à s'acquitter d'un loyer de 200 000 francs CFP par mois, le préjudice s'élève donc pour M.X, à la somme de 200 000 francs CFP par mois depuis la date de résiliation du bail fixée au 29 novembre 2004 ; que c'est donc, depuis la réquisition faite de la Force Publique datée du 19 décembre 2005, un préjudice arrêté au 19 septembre 2006 de ($9 \times 200\,000 \text{ F.CFP} = 1\,800\,000 \text{ F.CFP}$) qu'il conviendra de retenir ; qu'en outre, il vit au Japon et se rend régulièrement en Nouvelle-Calédonie, et il ne peut, durant ses retours, occuper son appartement ; qu'il est ainsi obligé de se loger au Ramada ; que la somme de 338 665 francs CFP correspondant aux frais d'hôtel lui sera ainsi remboursée ;

Vu la mise en demeure adressée le 9 novembre 2006 à l'Etat, en application de l'article R. 612-2 du code de justice administrative, et l'avis de réception de cette mise en demeure ;

Vu enregistré le 21 novembre 2006, le mémoire en défense de l'Etat, représenté par le haut-commissaire de la République en Nouvelle-Calédonie qui conclut au rejet de la requête en faisant valoir que la demande de concours de la force publique ayant été présentée le 19 décembre 2005, la responsabilité de l'Etat court à compter du 19 février 2006 ; que par demande préalable du 22 mai 2006, le conseil du requérant a sollicité que l'Etat lui règle une indemnité mensuelle de 200 000 francs CFP pour la période du 19 décembre 2005 jusqu'à ce jour, soit la somme arrêtée à hauteur de 1 033 332 francs CFP ; que la période responsabilité de l'Etat sera en conséquence limitée à la période du 19 février 2006 au 22 mai 2006, à défaut de liaison du contentieux pour le surplus ; qu'en outre, et s'agissant du remboursement « des frais d'hôtel imputables à l'absence d'intervention de la force publique pour procéder à l'expulsion des époux Y », ces conclusions ne pourront également qu'être rejetées comme irrecevables en l'absence de demande préalable liant le contentieux de ce chef de préjudice ; qu'à titre subsidiaire et sur les conclusions principales tendant au versement d'une indemnité d'occupation complémentaire, il demande la condamnation de l'Etat au versement d'une somme de 200 000 francs CFP « correspondant à la différence entre l'indemnité d'occupation prévue au contrat de bail en cas de résiliation de celui-ci, et la somme actuellement versée par les époux Y » ; que par l'ordonnance précitée le juge des référés du tribunal de première instance de Nouméa a, notamment, condamné M. et Mme Y au paiement d'une indemnité provisionnelle d'occupation de 210 800 francs CFP par mois à compter du 1^{er} décembre 2004 et jusqu'à complet délaissement des lieux » ; que depuis l'intervention et la signification de cette ordonnance, non seulement les époux Y se sont acquittés de la somme de 137 000 francs CFP mise à leur charge au titre des augmentations de loyers impayées, mais également, très ponctuellement, par virement bancaire mensuel, de l'indemnité d'occupation de 210 800 francs CFP telle que fixée par le juge des référés, ce qui n'est d'ailleurs, pas contesté par le demandeur ; que dès lors, ces versements doivent s'imputer compte tenu de leur montant et de leur date sur la période de responsabilité de l'Etat ; que, dans la mesure où le préjudice subi par le propriétaire équivaut au montant des « justes loyers » dont il a été privé, la réparation due ne peut être supérieure à ce préjudice et ne peut donc résulter de l'application de dispositions contractuelles étrangères à l'Etat ; que le requérant ne justifie de la réalité d'aucun préjudice ; que les stipulations de l'article VII du bail ne sont pas opposables à l'Etat ; qu'en conséquence, les conclusions de la requête présentée tendant à la condamnation de l'Etat au versement d'un complément d'indemnité d'occupation ne pourront qu'être rejetées ; que subsidiairement, l'Etat sera subrogé dans les droits

du propriétaire à l'encontre de M. et de Mme Y ; que sur la demande présentée « sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative » si le tribunal devait regarder les conclusions tendant au versement de la somme de 150 000 francs CFP comme présentées sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, et au titre des frais irrépétibles, cette demande ne pourra également qu'être rejetée, l'Etat n'étant pas la partie perdante ; que la requête présente un caractère abusif ;

Vu le mémoire, enregistré le 18 janvier 2007, présenté pour M.X qui persiste dans ses conclusions initiales par les mêmes moyens ; il demande en outre au Tribunal, à titre subsidiaire de surseoir à statuer dans l'attente de la décision qui sera rendue par le tribunal de première instance de Nouméa sur la demande de condamnation des époux Y au paiement de l'indemnité d'occupation prévue au contrat de bail ;

Il soutient en outre, que le préjudice selon les termes contractuels définis à l'origine entre les époux Y et le requérant est bien de 200 000 francs CFP ; que le haut-commissaire de la République en Nouvelle-Calédonie n'a jamais expliqué son revirement sur la question de l'octroi du concours de la force publique pour exécuter le jugement prononçant l'expulsion ; que les époux Y étant solvables, rien ne justifie le maintien dans les lieux ;

Vu le mémoire, enregistré le 15 février 2007, présenté pour M.X qui persiste dans ses conclusions initiales ;

Vu les autres pièces du dossier ;

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

Après avoir entendu au cours de l'audience publique du 26 juillet 2007 :

- le rapport de M. Arsène Ibo, premier conseiller ;
- les observations de M. Latouche, représentant l'Etat,
- et les conclusions de M. Jean-Paul Briseul, commissaire du gouvernement ;

Sur les fins de non-recevoir opposées par l'administration :

En ce qui concerne la recevabilité des conclusions relatives aux pertes de loyers :

Considérant que M.X, qui avait donné en location à M. et Mme Y un appartement situé (...), a saisi le 28 décembre 2004, le juge des référés du tribunal de première instance de Nouméa d'une demande tendant à constater la résiliation du bail, pour non-paiement de l'augmentation de loyer qui y était prévue, et à ordonner, par suite, l'expulsion des occupants ; qu'après avoir requis en vain le concours de la force publique pour assurer l'exécution de l'ordonnance rendue le 9 février 2005, il a présenté au haut-commissaire de la République en Nouvelle-Calédonie une demande datée du 22 mai 2006, tendant à l'allocation d'une somme de 1 033 332 francs CFP représentant la perte de loyers alléguée au titre de la période expirant à la date de cette demande ; que le contentieux n'étant lié que dans cette mesure, les conclusions de la requête sont

irrecevables, ainsi que le soutient l'administration, en tant qu'elles tendent à la réparation du préjudice subi au cours de la période postérieure au 22 mai 2006 ;

En ce qui concerne le remboursement de frais d'hôtel :

Considérant que M.X expose qu'il vit au Japon et que lors de ses séjours réguliers en Nouvelle-Calédonie il doit exposer des frais d'hôtel pour se loger faute de pouvoir occuper son appartement ; qu'il demande le remboursement desdits frais pour un montant total de 338 665 francs CFP ;

Considérant que l'administration soutient sans être contredite que le contentieux n'est pas lié en ce qui concerne ce chef de préjudice faute de demande préalable du requérant sur ce point ; que, dès lors, les conclusions susmentionnées sont irrecevables ;

Sur le bien fondé des conclusions :

En ce qui concerne la responsabilité :

Considérant que le concours de la force publique, sollicité le 19 décembre 2005 n'a pas été accordé à M.X sans que l'autorité de police fasse état d'aucune circonstance particulière de nature à justifier cette carence ; que celle-ci revêt un caractère fautif de nature à engager la responsabilité de l'État à compter du 19 février 2006 ;

En ce qui concerne l'indemnisation de la perte de loyers :

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 ; qu'eu égard aux caractéristiques du logement, qui constitue un duplex de quatre pièces situé Sunset Marina dans l'immeuble Malibu, et compte tenu de l'évolution de l'indice du coût de la construction en Nouvelle-Calédonie, la base mensuelle de la valeur locative de ce bien doit être estimée, pour la période allant du 19 février 2006 au 22 mai 2006 à 237 240 francs CFP par mois ; qu'il n'est pas contesté par le requérant que les époux Y acquittent régulièrement un loyer de 210 800 francs CFP ; qu'il sera fait dès lors une juste appréciation, à la date du 22 mai 2006, du montant des loyers qui n'ont pas été perçus par M.X depuis le 19 février 2006 en fixant son montant à la somme globale de 80 000 francs CFP tous intérêts compris ;

Considérant que les conclusions présentées pour M.X sur le fondement de l'article L. 8-1 du code des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel doivent être regardées comme tendant à l'application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, code entré en vigueur le 1^{er} janvier 2001 ; qu'aux termes dudit article : « 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 » ;

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

Considérant qu'il y lieu, dans les circonstances de l'espèce, de faire application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative et de condamner l'Etat à

verser la somme de 80 000 francs CFP à M.X au titre des frais exposés par lui et non compris dans les dépens ;

D E C I D E :

Article 1er : L'Etat est condamné à verser à M.X la somme de quatre vingt mille francs CFP (80 000) tous intérêts compris.

Article 2 : L'Etat est subrogé à concurrence de cette somme dans les droits de M.X à l'encontre des époux D.Y.

Article 3 : L'Etat versera à M. C.X la somme de quatre vingt mille francs CFP (80 000) au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

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