

Décision du Tribunal administratif n° 2300270 du 13 février 2024

Tribunal administratif de Polynésie française

1ère Chambre

Vu la procédure suivante :

Par une requête enregistrée le 20 juin 2023, Mme C B, représentée par la Selarl GroupAvocats, demande au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté n° 3265/MAF du 4 avril 2023 abrogeant l'arrêté n° 8750/MPF du 12 septembre 2017 et autorisant la résiliation du bail relatif à la location du lot n° 114 d'une superficie de 1.23 ha du lotissement agricole " Faaroa " situé à Avera, commune de Taputapuatea (île de Raiatea) ;

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

Elle soutient que :

- la juridiction administrative est compétente pour connaître des décisions de résiliation de bail rural ;
- le motif de résiliation ne procède pas d'un projet d'utilité publique mais résulte d'une mise en demeure notifiée le 8 juin 2021 relative à un défaut d'exploitation de la parcelle en cause durant l'année 2020 ; le défaut d'exploitation de cette parcelle n'est pas démontré ; la résiliation du bail est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation dès lors que l'article 3 du cahier des charges prévoit expressément le concours de la famille pour l'exploitation de la parcelle, ce qui est le cas en l'espèce puisque son père exploite ladite parcelle.

Par un mémoire en défense enregistré le 25 août 2023, la Polynésie française conclut au rejet de la requête.

Elle fait valoir que les moyens exposés dans la requête ne sont pas fondés et qu'elle a régulièrement utilisé son pouvoir de résiliation en raison de l'exploitation insuffisante de la parcelle agricole concernée par la requérante.

Par lettre du 17 janvier 2024, les parties ont été informées, en application de l'article R. 611-7 du code de justice administrative, que le tribunal est susceptible de relever d'office le moyen d'ordre public tiré de l'incompétence de la juridiction administrative pour connaître du présent litige qui présente, eu égard à la nature du contrat en cause, les termes d'un contentieux relevant du droit privé.

Vu la décision attaquée et les autres pièces du dossier.

Vu :

- la loi organique n° 2004-192 du 27 février 2004 ;
- la loi du pays n° 2021-53 du 21 décembre 2021 ;
- le code de justice administrative ;

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de M. Graboy-Grobescio,
- les conclusions de Mme Theulier de Saint-Germain, rapporteure publique,
- les observations de Me Kretly pour Mme B et celles de Mme A pour la Polynésie française.

Considérant ce qui suit :

1. Par un arrêté n° 8750/MPF du 12 septembre 2017, la Polynésie française a consenti à Mme C B un bail à ferme d'une durée de neuf ans portant sur le lot n° 114 d'une superficie de 1,23 ha du lotissement agricole " Faaroa " situé à Avera, commune de Taputapuatea (île de Raiatea), appartenant à son domaine privé. A la suite d'une visite sur site au cours du mois de juillet 2020, les agents de la direction de l'agriculture (DAG) ont constaté que la cocoteraie implantée par l'ancien locataire sur le lot agricole précité n° 114 n'était pas exploitée. Par un courrier du 17 mars 2021, la DAG a indiqué à Mme B qu'elle ne respectait pas la clause de mise en valeur prévue à l'article 7 du cahier des charges du lotissement agricole " Faaroa " qui impose un délai maximum d'un an pour exploiter en totalité ledit lot. Une nouvelle visite de terrain des agents des services de la DAG, en août 2022, devait conduire au même constat. Par lettre du 11 octobre 2022, la requérante alertait la DAG de la destruction d'une partie de ses plantations à l'occasion de l'entretien des servitudes à laquelle l'administration a répondu, qu'en l'absence d'identification des dégâts allégués, aucune réparation ne serait mise en œuvre. Par un courriel du 22 février 2023, Mme B a notamment indiqué à la DAG qu'elle vivait et travaillait à Tahiti et que son père se chargeait d'entretenir et de planter le lot agricole en litige. Après avis de la commission d'attribution des lots des lotissements agricoles du 2 mars 2023, la résiliation du bail précité a été prononcée par un arrêté n° 3265/MAF du 4 avril 2023. Par la présente requête, Mme B demande l'annulation de cet arrêté.

2. Aux termes de l'article LP 1er de la loi du pays du 21 décembre 2021 relative au domaine privé de la Polynésie française : " Le domaine privé de la Polynésie française se compose de tous les biens meubles et immeubles qui appartiennent à la Polynésie française et qui ne relèvent pas du domaine public en application des dispositions du code civil, de la loi organique statutaire et de la réglementation locale. Tel que le prévoient les dispositions applicables en Polynésie française du second alinéa de l'article 537 du code civil, la Polynésie française gère librement son domaine privé selon les règles qui lui sont applicables. ". L'article LP 3 de cette loi dispose que : " Le service en charge des affaires foncières reçoit et instruit pour le compte des services administratifs et ministères de la Polynésie française les acquisitions amiables d'immeubles ou de droits immobiliers, les prises en location d'immeubles de toute nature, les cessions, les échanges, les locations (hors biens dépendant de lotissements agricoles ou gérés par le service en charge de l'agriculture) ". Aux termes de l'alinéa 1er de l'article LP 47 de la loi précitée : " En cas de non- réalisation de l'utilisation projetée ou en l'absence de prise de possession du bien par le locataire au terme de délais fixés par arrêté pris en conseil des ministres, l'autorité compétente peut autoriser la résiliation de la location. ".

3. L'article 3 du cahier des charges du lotissement agricole " Faaroa " issu de l'arrêté n° 1652 CM du 24 septembre 2010 modifié par l'arrêté n° 595 CM du 18 avril 2019 dispose que " () L'attributaire s'engage à mettre en valeur lui-même, ou avec le concours de sa famille et accessoirement de main d'œuvre salariée, la totalité de la parcelle louée. En aucun cas, il ne pourra avoir recours à la sous location ou au métayage. () ". Aux termes de l'article 7 de ce cahier des charges : " L'attributaire s'engage à mettre immédiatement en valeur, et de manière permanente, sa parcelle, sauf cas de force majeure dûment

constaté. Il dispose d'un délai d'un an pour l'exploiter en totalité. / Passé ce délai, l'absence de mise en valeur, la mise en valeur insuffisante, la modification de l'usage de la chose louée seront considérées comme des agissements du preneur de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, qui entraîneront la mise en œuvre de la procédure de résiliation ou de non-renouvellement du bail, prévue à l'article 13 du présent cahier des charges. ". L'article 13 de ce cahier des charges énonce précisément que " Le service en charge de l'agriculture est chargé de contrôler le respect du présent cahier des charges. / Dans le cas où un attributaire ne s'y conformerait pas, une mise en demeure lui sera adressée, avec obligation de régulariser la situation dans un délai de 3 mois après réception. / Passé ce délai, le ministre en charge de l'agriculture proposera à l'autorité compétente l'abrogation de la décision d'attribution du ou des lots concernés, et la résiliation du bail. / Le ministre en charge de l'agriculture pourra proposer à l'autorité compétente la résiliation du bail ou le non renouvellement d'un bail arrivé à échéance, de plein droit, dans le cas où l'attributaire n'userait pas de la chose louée en bon père de famille, en cas de loyers impayés, en cas de modification d'usage de la chose louée ou de mise en place de construction illicite, en cas d'abandon de l'exploitation du sol, de la culture ou de mise en valeur insuffisante ou de tout autre agissement pouvant compromettre la bonne exploitation du fonds. / Dans tous les cas où la résiliation sera encourue, elle aura lieu de plein droit sans qu'il soit besoin de la faire prononcer en justice, sans préjudice du droit pour le bailleur de poursuivre le recouvrement de ce qui pourrait être dû et de réclamer tous dommages-intérêts. ".

4. La contestation par une personne privée de l'acte, délibération ou décision du maire, par lequel une commune ou son représentant, gestionnaire du domaine privé, initie avec cette personne, conduit ou termine une relation contractuelle, quelle qu'en soit la forme, dont l'objet est la valorisation ou la protection de ce domaine et qui n'affecte ni son périmètre ni sa consistance, ne met en cause que des rapports de droit privé et relève, à ce titre, de la compétence du juge judiciaire. Il en va de même de la contestation concernant des actes s'inscrivant dans un rapport de voisinage.

5. Le contrat litigieux ne comporte aucune clause qui, notamment par les prérogatives reconnues à la personne publique contractante dans l'exécution du contrat, implique, dans l'intérêt général, qu'il relève du régime exorbitant des contrats administratifs.

6. Notamment, la circonstance que le ministre en charge de l'agriculture peut proposer à l'autorité compétente la résiliation du bail en application de l'article 13 du cahier des charges du lotissement agricole " Faaroa " ou encore, le fait qu'il soit imposé une obligation de mise en valeur et d'entretien de la parcelle en litige ne sont pas assimilables à une clause exorbitante du droit commun.

7. Par suite, l'arrêté n° 3265/MAF du 4 avril 2023 abrogeant l'arrêté n° 8750/MPF du 12 septembre 2017 et autorisant la résiliation du bail relatif à la location du lot n° 114 d'une superficie de 1.23 ha du lotissement agricole " Faaroa " situé à Avera, commune de Taputapuata (île de Raiatea) n'étant pas détachable de la gestion du domaine privé, sa contestation est portée devant une juridiction incompétente pour en connaître.

8. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce qu'une somme soit mise à la charge de la Polynésie française, qui n'est pas la partie perdante dans la présente

instance.

D E C I D E :

Article 1er : La requête de Mme B est rejetée.

Article 2 : Le présent jugement sera notifié à Mme C B et à la Polynésie française.

Délibéré après l'audience du 30 janvier 2024 à laquelle siégeaient :

M. Devillers, président,

M. Graboy-Grobescio, premier conseiller,

M. Boumendjel, premier conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 13 février 2024.

Le rapporteur,

A Graboy-Grobescio

Le président,

P. Devillers

La greffière,

D. Germain

La République mande et ordonne au haut-commissaire de la République en Polynésie française en ce qui le concerne ou à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition,

Un greffier,