

## Cour d'appel, 14 janvier 1986, M. c/ P.

---

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Juridiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	14 janvier 1986
<i>IDBD</i>	25181
<i>Matière</i>	Administrative
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Public - Général ; Propriété des personnes publiques et domaine public ; Compétence

---

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/1986/01-14-25181>

## Abstract

### Domaine public - occupation

Compétence du Tribunal de première instance en matière administrative.

### Résumé

Le Tribunal de première instance est compétent en vertu de l'article 12 de la loi n° 783 du 15 juillet 1965 portant organisation judiciaire pour connaître d'une action concernant l'occupation temporaire du domaine public.

### La Cour,

Statuant sur l'appel régulièrement interjeté par le sieur R. M., agissant tant en son nom personnel qu'en sa qualité de président du Conseil d'Administration de la société anonyme monégasque M. d'un jugement du Tribunal de première instance du 14 mai 1985 lequel faisant droit à la demande du sieur J.-J. P. a jugé qu'il n'était plus fondé depuis le 1er décembre 1983 à utiliser les trois emplacements de voitures mis à sa disposition par ledit J.-F. P. suivant acte sous seing privé du 14 avril 1969 sur la parcelle de terrain concédée par la S.N.C.F. à l'entreprise générale de peinture P., a ordonné son expulsion de ladite parcelle de terrain et l'a débouté de sa demande reconventionnelle en dommages-intérêts ;

Statuant également sur l'appel incident de J.-J. P. ;

Considérant qu'il résulte des éléments de la cause que par acte sous seing privé daté du 14 avril 1969 R. M. a promis de vendre à J.-J. P., qui s'est obligé à l'acquérir, un immeuble sis . sous la condition suspensive de la renonciation par les locataires dudit immeuble à leur droit de préemption ;

Que par convention annexée audit acte et soumise à la même condition suspensive R. M. a promis de « céder » à J.-J. P. « l'autorisation accordée par la Société Nationale des Chemins de Fer Français à la S.A.M. M. d'occuper un emplacement de terrain dépendant du domaine public du chemin de fer, contigu (à l'immeuble désigné ci-dessus) et destiné à être utilisé comme parking privé moyennant une redevance annuelle de 800 francs » et ce « moyennant la mise à la disposition de M. M. par M. P. de trois emplacements de voitures, soit sur la parcelle concédée par la S.N.C.F., soit sur tout autre endroit à déterminer dans la propriété (du .), M. s'engageant à payer pour cette location d'emplacement... un loyer d'un montant égal à celui de l'indemnité d'occupation réclamée par la S.N.C.F. » ;

Que l'acte de vente de l'immeuble susvisé ayant été passé le 30 août 1969 en l'étude de Maître Jean-Charles Rey, notaire à Monaco, la S.N.C.F. saisie des demandes concordantes des sieurs M. et P. a autorisé l'Entreprise Générale de Peinture P. à occuper l'emplacement de terrain précédemment concédé au sieur M., à la suite de quoi le sieur P. a mis à la disposition de ce dernier, conformément à la convention du 14 avril 1969, trois emplacements de stationnement ;

Que toutefois, les 20 et 22 juillet, puis le 8 septembre 1983, P. a notifié à M. qu'en raison de l'utilisation abusive qui en était faite par les responsables de la Société M., il n'avait pas l'intention de lui renouveler, le 1er décembre 1983, son autorisation d'occuper lesdits emplacements, puis, par exploit du 12 janvier 1984 a saisi le Tribunal de première instance à l'effet d'entendre dire que la S.A.M. M., simple bénéficiaire d'une convention d'occupation précaire ne présentant pas le caractère d'une location, était sans droit ni titre pour se maintenir sur les emplacements de stationnement litigieux ;

Considérant que pour statuer ainsi qu'ils l'ont fait sur cette demande, ainsi que sur la demande reconventionnelle en 5 000 francs de dommages-intérêts formée par la Société M. « pour procédure abusive et » injustifiée », les premiers juges ont estimé :

- qu'en acceptant de résilier la convention le liant à la S.N.C.F. qui a, sur sa demande, agréé P., es qualités, comme nouvel occupant du terrain, puis la mise à sa disposition par P. de trois emplacements de stationnement aménagés sur ce terrain moyennant le paiement d'un loyer annuel, M. avait opté, en connaissance de cause, pour une modification essentielle de sa situation juridique ; qu'en effet, en vertu de la convention du 14 juin 1969 il ne pouvait plus être considéré, dans l'hypothèse la plus favorable et à supposer que P. ait pu lui consentir de tels droits, eu égard aux conditions d'occupation édictées par la S.N.C.F., que comme locataire d'une partie du terrain, même si cette location avait pu constituer en fait le motif l'ayant déterminé à résilier sans réserve l'autorisation d'occupation qui lui avait été accordée par la S.N.C.F. et à présenter P. comme son successeur dans le bénéfice de cette autorisation ;
- qu'en dépit de la divergence des parties sur l'analyse de cette situation, P. avait notifié à M., plus de trois mois à l'avance, son intention de mettre un terme à l'occupation par celui-ci des trois emplacements de stationnement et qu'il avait ainsi régulièrement mis fin à la convention qui les avait liés, quelle que soit la nature juridique de ladite convention, d'occupation précaire ou de location ;

Considérant qu'en cause d'appel le sieur M. soutient, à titre principal, que seul le juge administratif est compétent pour connaître d'un litige qui s'analyse en une action possessoire relative à l'occupation temporaire du domaine public et, à titre subsidiaire, que la mise à sa disposition des trois emplacements de stationnement constituait l'une des conditions

fondamentales de la cession de son immeuble ainsi que de sa renonciation à l'autorisation d'occupation du domaine public et de la présentation qu'il a faite simultanément à la S.N.C.F., comme son successeur, du sieur P. lequel ne saurait dès lors se prévaloir du droit qu'il s'arroge de mettre fin à tout moment à ses propres obligations ;

Qu'il conclut en conséquence, à titre principal, à ce qu'il soit jugé que le Tribunal de première instance était incompétent pour connaître de la demande du sieur P. et, à titre subsidiaire, pour le cas où serait admise la compétence du Tribunal de première instance, à ce qu'il soit jugé que le contrat du 14 avril 1969 constitue un contrat synallagmatique auquel le sieur P. ne peut mettre fin d'une manière unilatérale ;

Qu'il demande par ailleurs la condamnation de ce dernier à lui payer la somme de 250 000 francs en réparation du préjudice qu'il a subi du fait de la rupture abusive du contrat susvisé ;

Considérant que l'intimé résiste à cette demande en soulevant en premier lieu l'irrecevabilité de l'exception d'incompétence soulevée pour la première fois en cause d'appel par le sieur M. et, à titre subsidiaire, en faisant valoir qu'il ne saurait être reproché au Tribunal de première instance d'avoir retenu sa compétence alors qu'il était saisi d'un litige entre particuliers ; qu'il conclut pour le surplus à la confirmation du jugement attaqué et, par son appel incident, demande que soit ordonnée l'exécution provisoire de l'arrêt à intervenir ainsi que la condamnation de son adversaire au paiement de la somme de 250 000 francs au titre de dommages-intérêts pour procédure abusive ;

Considérant que le sieur P. réplique que la Cour peut relever d'office son incompétence lorsque le litige « *ressort de la compétence* » (sic) d'une juridiction répressive ou administrative ;

#### **Sur ce ;**

##### *Sur la compétence*

Considérant qu'aux termes de l'article 263 du Code de procédure civile lorsque le Tribunal est incompétent en raison de la matière, cette incompétence peut être opposée en tout état de cause et le Tribunal sera même tenu de la déclarer d'office ;

Considérant que cette règle est déclarée applicable à la Cour par l'article 24 de l'Ordonnance du 21 mai 1909 sur l'appel ;

Qu'il en résulte que l'exception d'incompétence soulevée par l'intimé est recevable et doit être examinée ;

Considérant qu'aux termes de l'article 12 de la loi n° 783 du 15 juillet 1965 portant organisation judiciaire « *le Tribunal de première instance connaît... comme juge de droit commun en matière administrative, en premier ressort, de tous les litiges autres que ceux dont la connaissance est expressément attribuée par la constitution ou la loi au Tribunal suprême ou à une autre juridiction* » ;

Considérant qu'aux termes de l'article 90 de la constitution le Tribunal suprême statue, en matière administrative, notamment sur les recours pour excès de pouvoir formé contre les décisions des différentes autorités administratives et les ordonnances souveraines, prises par l'exécution des lois, ainsi que sur l'octroi des indemnités qui en résultent ;

Considérant en conséquence que même à retenir la qualification d'action possessoire relative à l'occupation temporaire du domaine public donnée par M. à l'action introduite par P., il en résulte que le Tribunal de première instance était compétent pour en connaître ;

Qu'il échet dès lors de rejeter l'exception soulevée ;

##### *Sur le fond*

Considérant que les conventions du 14 avril 1969 figurent sur le même acte et sont qualifiées par les parties, implicitement, de « *principales* » en ce qui concerne les promesses de vente et d'achat de l'immeuble à usage d'habitation et, explicitement, « *d'annexes* » en ce qui concerne la « *cession* » par M. à P. de l'autorisation d'occuper un terrain dépendant du domaine public de la S.N.C.F. « *moyennant* » la mise à la disposition de M. par P. de trois emplacements de stationnement sur ledit terrain ou « *en tout autre endroit de la propriété* » (objet des promesses de vente et d'achat) ; qu'elles étaient en outre affectées de la même condition suspensive et que, dès lors, elles doivent être considérées comme formant un tout dans lequel les obligations de chacune des parties ont pour cause l'ensemble des obligations consenties par l'autre ;

Qu'il en ressort que, contrairement à ce qu'ont estimé les premiers juges, l'obligation consentie par P. de mettre à la disposition de M. trois emplacements de stationnement ne peut être artificiellement dissociée de cet ensemble pour n'être considérée que comme relevant des seules dispositions du Code civil sur le louage des choses, thèse qui, au demeurant, conduirait à admettre que P., dès qu'il a succédé à M. en qualité de bénéficiaire de l'autorisation d'occuper le domaine de la S.N.C.F. « *moyennant* » la mise à la disposition de son prédécesseur des trois emplacements de stationnement, aurait été en bon droit, le jour même au besoin, de lui en donner congé, ce qui est manifestement contraire à la commune intention des parties telle qu'elle s'évince de l'ensemble des conventions ci-avant analysées ;

Qu'il y a lieu en conséquence, de réformer le jugement entrepris et de débouter le sieur P. de ses demandes, fins et conclusions, étant observé qu'il ne prouve pas et n'offre pas de prouver « *l'utilisation abusive* » des emplacements de stationnement - dont les modalités ne sont d'ailleurs pas précisées - qu'il impute « *aux dirigeants de la Société M.* » ;

Considérant par ailleurs qu'il n'est pas établi que le sieur P. a agi de mauvaise foi ou dans l'intention de nuire et qu'il échet dès lors de débouter le sieur M. de sa demande reconventionnelle en dommages et intérêts ;

#### **PAR CES MOTIFS,**

**La Cour d'appel de la Principauté de Monaco,**

Déclare recevable l'exception d'incompétence soulevée par R. M. et l'en déboute ;

Réforme le jugement entrepris et, statuant à nouveau, déboute J.-J. P. de ses demandes, fins et conclusions ;

Déboute R. M. de sa demande reconventionnelle en dommages-intérêts ;

MM. Vialatte, prem. prés. ; Truchi, prem. subst. proc. gén. ; MMe Clérissi et Boeri, av. déf. ; Hini, av.