

## Cour d'appel, 21 juin 2016, L'ÉTAT DE MONACO c/ j. p. SI. épouse FA.

---

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Juridiction</i>	Cour d'appel
<i>Date</i>	21 juin 2016
<i>IDBD</i>	15016
<i>Débats</i>	Audience publique
<i>Matière</i>	Civile
<i>Décision postérieure</i>	<a href="#">Cour de révision, 24 mars 2017</a> <sup>[1 p.11]</sup>
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Contrat de vente ; Prix

---

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-appel/2016/06-21-15016>

**LEGIMONACO**

[www.legimonaco.mc](http://www.legimonaco.mc)

## **Abstract**

### **Vente**

Absence de vente - Clause de fixation du prix par un tiers - Conséquences - Mandat d'intérêt commun - Mandataire - Manquement - Obligation de faire et de résultat

### **Résumé**

Le contrat de vente par l'État de Monaco d'un appartement à une personne de nationalité monégasque comporte notamment une clause de détermination du prix de rachat aux termes de laquelle celui-ci devra être fixé par la commission prévue à l'article 18 du règlement du 16 décembre 1977.

Cette clause s'analyse en une convention de détermination du prix par un tiers en vertu de laquelle la décision de ce mandataire a force obligatoire à l'égard des parties sauf vice du consentement ou mauvaise exécution du mandat.

Il apparaît ainsi que la commission a été choisie par les parties d'un commun accord.

Néanmoins, si la clause litigieuse a pour objet de parvenir à une détermination du prix s'imposant aux parties et donc au juge, encore faut-il qu'elle ait été mise en œuvre conformément aux dispositions contractuelles et que le tiers ait rempli l'office dont il était investi.

Sur ce point, les parties apparaissent avoir donné mandat à la commission de fixer le prix de rachat de l'appartement en prévoyant formellement que la détermination de ce prix au sens de l'article 18 du règlement et de la clause contractuelle s'effectuerait selon les modalités de l'article 17.

Il revenait, dès lors, aux membres mandataires de la commission d'accomplir le mandat dont ils étaient chargés, conformément à l'article 1.830 du Code civil ainsi que de rendre compte de leur gestion, au sens de l'article 1.832 dudit code.

En présence d'une contestation de l'exécution du mandat, il appartient à la Cour de procéder à un contrôle sur les conditions dans lesquelles s'est exercée celle-ci.

En l'espèce, il résulte du procès-verbal de la Commission de rachat qu'elle s'est réunie en présence de ses cinq membres outre celle supplémentaire d'un représentant du Département des Finances et de l'Économie, en sorte que lors de sa délibération, la commission était donc irrégulièrement constituée de six membres au lieu de cinq.

En outre, en application de l'article 17 du règlement susvisé, la commission doit déterminer le prix en le calculant sur la base du prix de cession initial en tenant compte de l'indice du coût de la construction, de l'évolution des prix sur le marché de l'immobilier, des critères particuliers à l'immeuble et à son environnement de ceux propres à l'appartement lui-même.

En l'espèce, la commission n'a pas pris en considération dans son évaluation les critères particuliers à l'immeuble et à son environnement, il s'ensuit que le prix n'a pas été fixé conformément aux prescriptions de l'article 17 et n'a pas accompli le mandat dont elle a été chargée par les parties.

En conséquence, au regard des circonstances précitées, la vente ne peut avoir lieu, en l'état.

---

## **COUR D'APPEL**

### **ARRÊT DU 21 JUIN 2016**

En la cause de :

- L'ÉTAT DE MONACO, représenté au sens de l'article 139 du Code de Procédure civile par son Excellence Monsieur le Ministre d'État de la Principauté de Monaco, demeurant en cette qualité au Palais de Gouvernement, Place de la Visitation à Monaco-Ville (98000) ;

Ayant élu domicile en l'Étude de Maître Christophe SOSSO, avocat-défenseur près la Cour d'Appel de Monaco, et plaidant par Maître Yvon GOUTAL, avocat au Barreau de Paris ;

APPELANT,

d'une part,

contre :

- Madame j. p. SI. épouse FA., née le 20 octobre 1943 à Monaco, de nationalité monégasque, demeurant X1 à Monaco ;

Ayant élu domicile en l'Étude de Maître Régis BERGONZI, avocat-défenseur près la Cour d'Appel de Monaco, et plaidant par ledit avocat-défenseur ;

INTIMÉE,

d'autre part,

**LA COUR,**

Vu le jugement rendu par le Tribunal de première instance, le 28 mai 2015 (R.5766) ;

Vu l'exploit d'appel et d'assignation du ministère de Maître Patricia GRIMAUD-PALMERO, huissier, en date du 28 juillet 2015 (enrôlé sous le numéro 2016/000015) ;

Vu les conclusions déposées les 18 décembre 2015 et 21 avril 2016 par Maître Régis BERGONZI, avocat-défenseur, au nom de j. p. SI. épouse FA. ;

Vu les conclusions déposées le 1er mars 2016 par Maître Christophe SOSSO, avocat-défenseur, au nom de L'ÉTAT DE MONACO ;

À l'audience du 3 mai 2016, où les conseils des parties en leurs plaidoiries ;

*Après en avoir délibéré conformément à la loi ;*

La Cour statue sur l'appel relevé par L'ÉTAT DE MONACO à l'encontre d'un jugement du Tribunal de Première Instance du 28 mai 2015.

*Considérant les faits suivants :*

j. SI. épouse FA. est propriétaire d'un appartement de deux pièces en rez-de-jardin, sis 74 boulevard d'Italie à Monaco au sein des Résidences MONTE-CARLO SUN, qu'elle a acquis le 28 juillet 1989 auprès de l'ÉTAT DE MONACO au prix de 967.000 francs.

Désireuse de céder son bien, elle en a proposé l'acquisition en priorité au Domaine de l'État, conformément aux conditions particulières de l'acte de vente de 1989, suivant courrier du 3 septembre 2013 adressé à l'Administrateur des Domaines.

Le 30 octobre 2013, l'État l'a informée de son intention d'acquérir l'appartement moyennant le prix de rachat de 316.000 euros fixé par la Commission instituée par le règlement paru au Journal Officiel du 16 décembre 1977.

Estimant l'offre de prix de rachat sans effet, j. SI. épouse FA. a saisi le Tribunal de Première Instance pour voir désigner un nouveau mandataire et organiser une mesure d'expertise.

Par jugement du 28 mai 2015, le Tribunal a :

- Rejeté l'exception d'irrecevabilité sur un point de la mission d'expertise proposée par j. SI. épouse FA. tenant à la responsabilité de la commission,
- Dit que la Commission prévue par l'article 18 du règlement publié le 16 décembre 1977 n'est pas un tiers indépendant et impartial au sens de l'article 1434 alinéa 2 du Code civil de nature à déterminer le prix de vente de l'immeuble,
- Invité les parties à désigner un tiers pour fixer le prix du bien litigieux,
- Débouté j. SI. épouse FA. de sa demande d'expertise, de donner acte de ses réserves et de sa demande de dommages-intérêts pour résistance abusive,
- Débouté l'ÉTAT DE MONACO de sa demande de dommages-intérêts pour procédure abusive.

Pour statuer ainsi les premiers juges ont considéré qu'en dépit de la loi contractuelle, le prix de rachat n'avait pas été fixé par un tiers au contrat, indépendant et impartial, la Commission prévue à cet effet étant en réalité une émanation de l'État, partie à la convention.

L'ÉTAT DE MONACO a relevé appel partiel de cette décision suivant exploit du 28 juillet 2015.

Aux termes de l'assignation et de ses conclusions en date du 1er mars 2016, il demande à la Cour de :

- le recevoir en son appel,
- déclarer irrecevables, comme nouvelles, les demandes formées par j. SI. épouse FA. tendant à dire que l'ÉTAT DE MONACO a engagé sa responsabilité du fait de l'exécution fautive par la Commission de son mandat et à voir chiffrer, à dire d'expert, les dommages-intérêts réclamés en réparation des préjudices qu'elle a subis,
- réformer le jugement en ce qu'il a retenu que la Commission prévue par l'article 18 du règlement du 16 décembre 1977 n'était pas apte à déterminer le prix de vente du logement de j. SI. épouse FA., a invité les parties à désigner un tiers pour fixer le prix du bien litigieux et l'a débouté de sa demande de dommages-intérêts pour résistance abusive,
- confirmer le jugement en ce qu'il a débouté j. SI. épouse FA. de sa demande d'expertise, de donner acte de ses réserves et de ses demandes de dommages-intérêts pour résistance abusive,

Statuant à nouveau :

- débouter j. SI. épouse FA. de l'ensemble de ses demandes,

- la condamner à titre reconventionnel à lui verser la somme de 5.000 euros à titre de dommages-intérêts en réparation du préjudice subi du fait de la mise en place d'une procédure abusive,
- condamner j. SI. épouse FA. aux entiers dépens en ce compris tout frais et accessoires, avec distraction au profit de Maître Christophe SOSSO.

À l'appui de son appel, l'ÉTAT DE MONACO fait essentiellement valoir que :

- il est loisible à une partie de soulever de nouveaux moyens en cause d'appel, ce qu'il fait en invoquant la nature administrative du contrat liant les parties,
- le Tribunal Suprême n'a pas statué sur la question de la qualification juridique du contrat, mais simplement constaté dans une précédente affaire que cette qualification, au demeurant indifférente à la solution du litige, n'était pas contestée par les parties,
- en toute hypothèse seule la Cour de Révision a compétence pour se prononcer sur la nature d'un contrat, le Tribunal Suprême étant le juge de l'excès de pouvoir,
- selon la jurisprudence l'aveu judiciaire ne peut porter que sur des questions de fait et non de droit,
- la jurisprudence produite par ses soins est pertinente en ce qu'elle éclaire la Cour en lui proposant un raisonnement par analogie,
- l'acquisition s'est réalisée dans le cadre d'un régime de cession dérogatoire défini par le règlement publié le 16 décembre 1977 qui exclut tout pouvoir du vendeur sur la fixation du prix qui relève de la commission prévue par l'article 18 du règlement précité,
- les premiers juges ont invalidé la fixation du prix de vente sur le fondement des dispositions de l'article 1134, alinéa 2 du Code civil en dépit du caractère administratif du contrat liant les parties,
- en droit monégasque, le simple fait pour un contrat de répondre à l'intérêt public, lui confère en effet un caractère administratif, en dehors de toute clause visant à organiser l'exécution d'un service public,
- en l'espèce, le contrat est administratif à double titre :
  - Il entre dans le cadre de la politique d'aide à l'accession à la propriété et remplit une fin d'intérêt général,
  - Il contient des clauses exorbitantes de droit commun prises dans l'intérêt général, dès lors, la clause de fixation du prix est parfaitement régulière eu égard à l'intérêt général poursuivi et applicable, contrairement à ce qu'a considéré le Tribunal de première instance, dans la mesure où l'exigence d'indépendance du tiers par rapport aux parties doit être adaptée à l'intérêt public,
- il avait été contractuellement convenu par les parties que le prix de vente serait fixé, par la Commission instituée par le règlement, sur la base du prix de cession initial et en dehors de toutes références au prix du marché, dans le but évident de permettre à l'État de contrôler que le bien dont il s'est dessaisi pour l'intérêt général soit utilisé conformément à sa destination : la présence d'une clause exorbitante de droit commun prévoyant la fixation du prix par une commission constituée d'agents de l'État, de la commune et d'un représentant du gouvernement,
- il n'est toutefois pas opposé à ce qu'il soit pris acte de la demande de j. SI. épouse FA. relative au caractère prétendument habituel et équilibré de la clause de fixation du prix, et, partant, à ce que ses termes soient appliqués, ce qui aboutirait à l'annulation du jugement et à la confirmation de la vente,
- la Commission n'était pas tenue de pondérer les critères d'évaluation de manière égale,
- il ne fait aucun doute que la Commission a statué en disposant d'une parfaite connaissance du bien et de son environnement ; la visite préalable des lieux témoigne que les facteurs négatif (bien situé au rez-de-chaussée) et positif (qualité de l'environnement de l'immeuble) se sont compensés,
- un coefficient de vétusté a été appliqué à la valeur initiale du bien ainsi qu'aux améliorations relevées, sans que cela ne constitue une double application de vétusté à ces améliorations,
- la présence de personnes supplémentaires aux compétences techniques lors de la délibération de la Commission n'est pas de nature à affecter d'irrégularité sa décision prise à l'unanimité, dès lors qu'elle n'a pu avoir aucune influence déterminante sur la délibération puisque les personnes requises étaient présentes lors de la séance à l'issue de laquelle a été fixé le prix de rachat,
- le critère d'impartialité retenu par le Tribunal ne trouve à s'appliquer qu'en matière juridictionnelle, en sorte que le jugement est entaché d'une erreur de droit.

Plus subsidiairement l'ÉTAT DE MONACO expose que :

- j. SI. épouse FA. ne peut se prévaloir d'une erreur sur la personne du tiers choisi puisqu'elle connaissait exactement la composition de cet organe, laquelle procède de la volonté éclairée des parties,
- aucune sous-évaluation fautive ne peut lui être reprochée, la Commission ayant fixé, conformément à sa mission, le prix sur la base du prix de vente initial ajusté en tenant compte de certains critères, et l'organisation d'une expertise n'est donc pas justifiée,
- la détermination du prix a pour effet de rendre la vente parfaite par application de l'article 1426 alinéa 1er du Code civil, de sorte que j. SI. épouse FA. n'est pas en droit de retirer son bien de la vente.

L'appelant soulève par ailleurs l'irrecevabilité des demandes nouvelles en cause d'appel de l'intimée, tendant à voir d'une part dire qu'il serait responsable des préjudices subis par elle du fait de l'exécution fautive par la Commission de son mandat, d'autre part chiffrer les dommages-intérêts dus par lui dans le cadre de l'expertise qui sera ordonnée, au motif que ces demandes ne remplissent pas les conditions de dérogation de l'article 431 du Code de procédure civile.

En toutes hypothèses, il estime que sa responsabilité relève d'un régime spécifique, exorbitant du droit commun et des articles 989 et 1002 du Code civil invoqués par j. SI. épouse FA..

En réplique, j. SI. épouse FA. s'oppose aux demandes de l'ÉTAT DE MONACO au motif que l'offre de prix de rachat serait sans effet.

Aux termes de ses conclusions en date des 18 décembre 2015 et 21 avril 2016, elle a relevé appel incident partiel du jugement et demande à la Cour de :

- la déclarer recevable et bien fondée en son appel incident,
- débouter l'ÉTAT DE MONACO de toutes ses demandes, fins et conclusions,
- confirmer le jugement du Tribunal de première instance du 28 mai 2015 en ce qu'il a :
- dit que la Commission prévue par l'article 18 du règlement publié le 16 décembre 1977 n'est pas un tiers indépendant et impartial au sens de l'article 1434 alinéa 2 du Code civil de nature à déterminer le prix de vente de l'immeuble,
- invité les parties à désigner un tiers pour fixer le prix du bien,
- débouté l'ÉTAT DE MONACO de sa demande de dommages-intérêts,
- condamné l'ÉTAT DE MONACO aux dépens,

Y ajoutant,

- dire et juger qu'à défaut de désignation d'un nouveau mandataire commun dans un délai de trois mois à compter de la signification de la décision à intervenir, la partie la plus diligente pourra saisir à cette fin le juge des référés,
- infirmer le jugement du Tribunal de première instance du 28 mai 2015 pour le surplus,

Et statuant à nouveau,

- dire et juger que l'ÉTAT DE MONACO a engagé sa responsabilité sur le fondement des articles 989 et 1002 du Code Civil en réparation des préjudices subis par j. SI. épouse FA. du fait de l'exécution fautive par la Commission de son mandat,
- dire et juger que les dommages-intérêts devront être chiffrés à dire d'expert dans le cadre de l'expertise qui sera ordonnée dans les termes ci-après développés,
- ordonner une mesure d'expertise et désigner tel Expert qu'il plaira à la Cour de nommer, lequel, serment préalablement prêté aux formes de droit, aura pour mission de :
- Entendre contradictoirement les Parties,
- Se faire communiquer l'ensemble des éléments relatifs au présent contentieux et, notamment, l'acte de vente du 28 juillet 1989, les échanges de correspondances entre les parties, en ce compris l'évaluation contestée de la Commission, le procès-verbal de la commission du 22 octobre 2013, tous les documents relatifs aux travaux préparatoires à la prise de décision de la Commission, et notamment les éventuelles expertises intervenues, et plus généralement, tous les documents qui lui sembleront utiles pour mener à bien sa mission,
- Se rendre sur les lieux,

- Dire si la commission a rempli sa mission avec impartialité et si elle a effectué une évaluation du prix de rachat du bien immobilier en question conforme aux critères visés dans la clause de détermination du prix, notamment, en affectant le coefficient de 90% au critère tiré de l'indice du coût de la construction et celui de 10% au critère relatif à l'évolution des prix sur le marché de l'immobilier, tout en ignorant le critère des dispositions particulières propres à l'immeuble,
- Dire si la Commission a sous-évalué le bien immobilier considéré,
- Dans l'affirmative, évaluer le ou les préjudices subis par Madame FA. du fait de cette sous-évaluation,
- condamner l'ÉTAT DE MONACO à verser à j. SI. épouse FA. la somme de 10.000 euros à titre de dommages-intérêts pour résistance abusive, sur le fondement de l'article 1229 du Code civil,
- dire et juger que j. SI. épouse FA. a la faculté, au vu des conclusions du rapport d'expertise, de vendre ou non son bien,

En tout état de cause,

- condamner l'ÉTAT DE MONACO aux entiers dépens d'appel, dont distraction au profit de Maître Régis BERGONZI.

Dans le sens de l'application du droit commun au contrat liant les parties, j. SI. épouse FA. fait en substance valoir que :

- le contrat de vente ne contient aucune clause impossible ou inhabituelle en droit privé ; la clause de rachat, qui concerne un appartement appartenant au domaine privé de l'État, est équilibrée en ce qu'elle envisage une contrepartie et n'a rien d'exorbitant puisque le Code civil en a expressément prévu l'existence,
- le contrat ne contient pas davantage de clause visant à organiser ou à permettre l'exécution d'un service public,
- le fait que l'État contracte avec un acteur privé ou que le contrat réponde d'un intérêt public ne fait pas de la convention un acte administratif en dépit de ce qu'affirme l'appelant,
- la jurisprudence citée par l'appelant est sans rapport avec le contrat litigieux et n'est donc pas transposable,
- le Tribunal Suprême s'est d'ores et déjà prononcé sur la nature privative d'un contrat dont les clauses étaient strictement similaires à celle de la présente espèce dans le cadre de laquelle l'État a admis que la clause de détermination du prix par un tiers s'analyse en une convention régie par l'article 1134 du Code civil),
- au demeurant, le critère de rattachement à l'activité publique, nécessaire pour être en présence d'un contrat administratif, fait défaut en l'espèce,
- la force du contrat, loi des parties, existe en droit public également,
- en vertu de la règle de l'Estoppel selon laquelle « *nul ne peut se contredire au détriment d'autrui* » une partie ne peut plaider tout et son contraire.

Elle assure que les premiers juges ont fait une exacte interprétation de la clause de détermination du prix dès lors que les demandes actuelles sont différentes de celles formées dans l'affaire SOLAMITO où la répartition des critères de pondération n'était pas critiquée et la question du tiers n'a pas été tranchée.

j. SI. épouse FA. sollicite d'être traitée avec équité, justice et dans le respect des dispositions d'ordre public de l'article 1432 alinéa 2 du Code civil qui tendent à éviter que le prix de vente ne soit laissé à la discrétion de l'une des parties.

Elle fait valoir en substance que :

- la Commission qui a fixé le prix du rachat ne présente pas les qualités d'indépendance et d'impartialité d'un tiers au contrat,
- dans le cas présent elle a siégé irrégulièrement à six personnes alors qu'elle n'est composée que de cinq membres,
- elle est en réalité une simple émanation de l'État, partie au contrat, et sa composition (quatre agents de l'État outre un expert également agent de l'État) contrevient au principe de l'impartialité objective,
- le principe d'impartialité de l'administration est en France un principe général du droit s'imposant à toute autorité administrative,
- le prix n'a donc pas été fixé par un tiers au sens de l'article 1434 du Code civil mais procède d'une évaluation unilatérale de l'État,

- la méthode de calcul appliquée par la Commission contrevient aux dispositions de l'acte du 28 juillet 1989 en l'état d'une application inégale des critères de pondération, de la méconnaissance des critères particuliers à l'immeuble et de l'affectation à deux reprises d'un coefficient de vétusté aux améliorations réalisées dans le bien en vente,
- le mandataire commun répond de sa responsabilité suivant les règles découlant du mandat et elle est en droit d'obtenir réparation de son préjudice résultant de la sous-évaluation fautive de son bien par la commission,
- une expertise sera en conséquence ordonnée et l'expert devra déterminer les conditions dans lesquelles la commission a effectué son évaluation, si celle-ci est ou non conforme aux critères contractuels de détermination du prix de rachat et, dans la négative, évaluer les préjudices subis du fait de la sous-évaluation,
- elle se réserve, au vu du rapport d'expertise, le droit de vendre ou non son bien en fonction du prix qui lui sera proposé,
- elle observe que l'exception d'irrecevabilité de ses demandes présentées comme « nouvelles » par l'ÉTAT DE MONACO n'affecte en rien la demande d'expertise, mesure qui mettra en exergue que la Commission a procédé à une sous-évaluation du bien.

Elle réclame enfin l'allocation de la somme de 10.000 euros à titre de dommages-intérêts pour résistance abusive sur le fondement de l'article 1229 du Code civil.

Pour un plus ample exposé des moyens et prétentions des parties, la Cour se réfère à leurs écritures ci-dessus évoquées auxquelles il est expressément renvoyé.

#### **SUR CE,**

Attendu que les appels, principal et incident, régularisés dans les formes et délais prescrits sont réguliers et recevables ;

Attendu que n'est pas discutée la disposition du jugement ayant rejeté l'exception d'irrecevabilité de la demande d'expertise sur un point de mission soulevée par l'ÉTAT DE MONACO, qui s'avère définitive ;

Attendu qu'en application de l'article 431 du Code de procédure civile, les parties ne peuvent former devant la Cour, aucune demande nouvelle, à moins qu'il ne s'agisse de compensations ou que la demande nouvelle ne soit la défense à l'action principale ;

Attendu, par suite, que les demandes tendant à consacrer la responsabilité de l'ÉTAT DE MONACO et à le condamner à des dommages-intérêts, formées pour la première fois en cause d'appel par j. SI. épouse FA., sont nouvelles et que dès lors qu'elles ne remplissent pas les conditions de dérogation de l'article précité elles doivent être déclarées irrecevables ;

Attendu, au fond, que les premiers juges, sur la base de la reconnaissance par les parties que la clause de rachat de l'appartement par l'État figurant dans les conditions particulières du contrat de vente en date du 28 juillet 1989 s'analysait en une convention de détermination de prix par un tiers, telle que régie par l'article 1434 alinéa 2 du Code civil, et de la contestation par j. SI. épouse FA. de la qualité de tiers apte à fixer ce prix de rachat de la Commission instituée par l'article 18 du règlement du 16 décembre 1977 dans les conditions – reprises dans le contrat - de l'article 17 de ce règlement, ont estimé d'une part que cette Commission n'avait pas la qualité de tiers par rapport à l'État et que d'autre part elle n'avait pas fixé le prix conformément aux prescriptions de l'article 17 et aux clauses contractuelles ;

Attendu que l'État, qui a formé appel de cette décision, soutient désormais pour la première fois que le contrat conclu avec j. SI. épouse FA. ne serait pas un contrat de droit privé régi par le droit commun, mais un contrat administratif ;

Attendu que l'intimée conteste la nature administrative du contrat liant les parties et invoque la règle de l'Estoppel ;

Attendu, toutefois, qu'en application de l'article 431 alinéa 1 du Code de procédure civile, les parties peuvent en cause d'appel, pour justifier les demandes qui avaient été soumises au premier juge, invoquer des moyens nouveaux ; que l'Estoppel n'a pas vocation à interdire à une partie de bonne foi - l'intimée ayant pu faire valoir ses arguments en défense - de modifier ses moyens et arguments au cours d'une procédure et de tenir compte de l'évolution de celle-ci, dans les limites de la loi, et sans qu'il puisse être constaté un quelconque prétendu aveu judiciaire ;

Attendu qu'il sera liminairement observé que l'État se prévaut de la nature administrative du contrat de vente de 1989 tout en déclarant néanmoins ne pas s'opposer à l'application de la clause de fixation du prix, dont j. SI. épouse FA. considère qu'elle n'est pas exorbitante de droit commun mais présente un caractère habituel et équilibré ;

Qu'en effet, aucune loi d'ordre public ne vient interdire en droit privé les clauses contenues au contrat, telle la fixation du prix par un tiers spécifiquement prévue au demeurant par le Code civil, alors que l'État ne peut utilement prétendre que le contrat serait de nature administrative pour avoir une finalité d'intérêt général, s'agissant en l'espèce de la vente d'un appartement relevant de son domaine privé à un particulier, sans participation directe de celui-ci à l'exécution même d'un service public ;

Qu'enfin il sera encore relevé que l'État lui-même fait référence aux dispositions de droit civil lorsqu'il assure que dans le cadre d'une clause de détermination du prix par un tiers, la détermination du prix a pour effet de rendre la vente parfaite entre les parties, sur le fondement de l'article 1426 alinéa 1er de ce code ;

Qu'il résulte de ces circonstances que le contrat de vente est un contrat de droit commun soumis au droit privé ;

Attendu que ce contrat, loi des parties, comporte des clauses particulières en ces termes :

« Comme conditions particulières à la présente vente et pour respecter le règlement relatif à la vente par l'État d'appartements aux personnes de nationalité monégasque, établi par la direction de l'habitat et publié au Journal de Monaco (...), il est expressément convenu et accepté par l'acquéreur ce qui suit (...) » ;

Que figure notamment, à la suite, une clause de détermination du prix de rachat ainsi libellée :

« Pour le cas où le domaine de l'État déciderait de racheter les portions d'immeuble (objet des présentes), le prix de ce rachat sera calculé sur la base du prix de cession initial, réajusté en tenant compte de critères généraux (évolution de l'indice du coût de la construction), locaux (évolution des prix sur le marché immobilier), particuliers à l'immeuble et à son environnement, et enfin propres à l'appartement lui-même (prise en considération, d'une part, des éventuelles améliorations apportées à ce dernier – à l'exception des travaux à caractère décoratif ou somptuaire, ou encore de stricte convenance personnelle – et, d'autre part, des dégradations subies et de la vétusté) » ;

Ce prix de rachat devra être fixé par la Commission prévue à l'article 18 du Règlement publié le 16 décembre 1977, susvisé ; il devra être indiqué dans la notification prévue au deuxième alinéa ci-dessus.

Que cette clause s'analyse en une convention de détermination de prix par un tiers en vertu de laquelle la décision de ce mandataire a force obligatoire à l'égard des parties sauf vice du consentement ou mauvaise application du mandat ;

Attendu, en l'espèce, que ladite clause est la reprise des articles 17 et 18 du règlement de 1977, publié au Journal de Monaco, auquel il est expressément fait référence dans l'acte de vente et qui constitue la loi commune des parties ;

Qu'il apparaît ainsi que la Commission a été choisie par les parties d'un commun accord et que sa composition était connue de j. SI. épouse FA. pour avoir été fixée par le règlement susvisé auquel le contrat de vente se réfère expressément ;

Qu'au vu de cette circonstance, j. SI. épouse FA. ne peut en définitive prétendre, pour se soustraire à la décision de la Commission, que son consentement aurait été vicié, alors qu'à défaut d'annulation de l'article 18 relatif à la composition de la Commission en charge de la fixation du prix de rachat, ce texte reste applicable et opposable à tous ; qu'au demeurant force est d'observer que j. SI. épouse FA. revendique l'application de la clause de détermination du prix, et donc du règlement de 1977, en demandant que les parties soient invitées à désigner un nouveau mandataire en qualité de tiers ;

Qu'elle sera donc déboutée de cette demande, la décision des premiers juges étant réformée sur ce point ;

Attendu néanmoins, que si la clause litigieuse a pour objet de parvenir à une détermination du prix s'imposant aux parties et donc au juge, encore faut-il qu'elle ait été mise en œuvre conformément aux dispositions contractuelles et que le tiers ait rempli l'office dont il était investi ;

Attendu, sur ce point, que les parties apparaissent avoir donné mandat à la commission de fixer le prix de rachat de l'appartement en prévoyant formellement que la détermination de ce prix, au sens de l'article 18 du règlement et de la clause contractuelle, s'effectuerait selon les modalités de calcul énoncées à l'article 17 ;

Qu'il revenait dès lors aux membres mandataires de la Commission d'accomplir le mandat dont ils étaient chargés, conformément à l'article 1830 du Code civil, ainsi que de rendre compte de leur gestion, au sens de l'article 1832 dudit code ;

Qu'en présence d'une contestation de l'exécution du mandat par l'un des mandants, il appartient à la Cour de procéder à un contrôle s'exerçant sur les conditions dans lesquelles la Commission s'est acquittée de son mandat ;

Attendu, dans le cas présent, que la Commission telle que conventionnellement définie doit être présidée par le Conseiller de Gouvernement pour les Travaux publics et les Affaires sociales et composée de deux représentants du Conseil communal et de deux représentants du Département des Finances et de l'Économie, dont l'inspecteur du service de l'Enregistrement et du Timbre de la Direction des Services Fiscaux, celle-ci pouvant en outre s'adjoindre d'experts à titre consultatif ;

Qu'il résulte en l'espèce, de l'analyse du procès-verbal de la séance du 22 octobre 2013 de la Commission de rachat des appartements domaniaux, qu'elle s'est réunie à cette occasion sous la présidence de Madame le Conseiller de Gouvernement pour les Travaux Publics et les Affaires sociales en présence de tous ses membres, outre de celle supplémentaire d'un représentant du Département des Finances et de l'Économie et d'un métreur vérificateur des travaux publics en qualité d'expert ;

Que lors de sa délibération, la Commission était donc irrégulièrement constituée de six membres au lieu de cinq ;

Attendu en outre qu'en application de l'article 17 du règlement susvisé, la Commission doit déterminer le prix en le calculant sur la base du prix de cession initial, réajusté en tenant compte :

1° de critères généraux (évolution de l'indice du coût de la construction),

2° de critères locaux (évolution des prix sur le marché immobilier),

3° de critères particuliers à l'immeuble et à son environnement,

4° de critères propres à l'appartement lui-même (prise en considération, d'une part des éventuelles améliorations, et d'autre part, des dégradations subies et de la vétusté) ;

Attendu, en l'espèce, que le prix du bien immobilier à racheter soit un appartement de deux pièces d'une superficie habitable brute de 71 m<sup>2</sup>, avec terrasse jardin de 35,70 m<sup>2</sup>, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble « Le Monte-Carlo Sun », a été fixé à la somme de 315.769,41 euros arrondie à 316.000 euros, en tenant compte des éléments suivants :

VALEUR DE RACHAT = valeur initiale + actualisation (à 90% du BT01 + 10% du rapport T2/T1) – vétusté plafonnée à 10%),

- prix d'acquisition le 28 juillet 1989 : 967.000 francs,
- BT01 :  $967.000 \times 880,5$  (juin 2013)  $\times 0,9$  : 445,9 (juillet 1989) = 1.718.544,85 francs,
- T2/T1 :  $967.000 \times 22,57$  (2013)  $\times 0,10$  : 3,88 (1989) = 562.504,90 francs,
- Vétusté (abattement de 1 % par an plafonné) soit 10 % = - 228.104,98 francs

soit un montant total en francs de 2.052.944,77 équivalent à 312.969,41 euros, auquel a été rajoutée la valeur de remplacement de la climatisation affectée d'une vétusté de 20 %) :  $3.500 - 20\% = 2.800$  euros ;

Qu'il est ainsi manifeste que la commission n'a pas pris en considération dans son évaluation les critères particuliers à l'immeuble et à son environnement, bien que tenue de respecter la volonté des parties en tenant compte des éléments convenus par elles, l'État ne pouvant utilement prétendre le contraire sur la base de la visite des lieux effectuée par un agent du service des Travaux publics dont il n'est absolument pas rendu compte ;

Attendu qu'il s'ensuit que la Commission n'apparaît donc pas avoir fixé le prix conformément aux prescriptions de l'article 17 et aux clauses contractuelles et qu'elle n'a pas de ce fait accompli le mandat dont elle a été chargée par les parties ;

Attendu en conséquence qu'au regard des circonstances précitées la vente ne peut avoir lieu en l'état ;

Que pour répondre à la demande des parties de parvenir à la vente envisagée, il y a lieu de renvoyer l'État à saisir la Commission administrative instituée par l'article 18 du règlement en vue de la fixation du prix de rachat, dans les conditions prévues à l'article 17, de l'appartement de j. Sl. épouse FA., sans qu'il y ait lieu en cet état de faire droit au surplus des demandes de cette dernière relatives à la saisine éventuellement du juge des référés et à l'allocation de dommages-intérêts, pas davantage qu'à l'instauration d'une mesure d'expertise qui s'avère dénuée de tout objet et en conséquence aux réserves de l'intimée de vendre ou non son bien au vu des conclusions du rapport d'expertise, le jugement étant sur ces derniers points confirmé ;

Attendu enfin que l'ÉTAT DE MONACO, qui succombe pour l'essentiel, ne saurait être accueilli en sa demande de dommages-intérêts pour procédure abusive, la décision étant confirmée de ce chef et en ce qu'elle a mis à sa charge les dépens ;

Et attendu que l'ÉTAT DE MONACO, qui succombe, sera condamné aux dépens d'appel ;

**PAR CES MOTIFS,**

**LA COUR D'APPEL DE LA PRINCIPAUTÉ DE MONACO,**

**statuant publiquement et contradictoirement,**

Reçoit les appels,

Déclare irrecevables, comme nouvelles, les demandes tendant à consacrer la responsabilité de l'ÉTAT DE MONACO et à le condamner à des dommages-intérêts,

Dit que le contrat de vente du 28 juillet 1989 est un contrat de droit privé,

Réforme le jugement du Tribunal de Première instance en date du 28 mai 2015 en ce qu'il a dit que la Commission prévue par l'article 18 du règlement publié le 16 décembre 1977 n'est pas un tiers indépendant et impartial au sens de l'article 1434 alinéa 2 du Code civil de nature à déterminer le prix de vente de l'immeuble et a invité les parties à désigner un tiers pour fixer le prix du bien litigieux,

Statuant à nouveau,

Constate que cette Commission ne s'est pas conformée aux règles édictées par l'article 18 du règlement relatif à sa composition et par l'article 17 pour la détermination du prix de rachat des biens acquis par j. Sl. épouse FA. le 28 juillet 1989,

Dit en conséquence sans effet de droit l'offre de prix de rachat proposé par l'ÉTAT DE MONACO le 30 octobre 2013,

Constatant que les parties souhaitent parvenir à la vente desdits biens, dit que la Commission devra être à nouveau réunie en vue de la fixation du prix de rachat dans les conditions prévues au contrat du 28 juillet 1989 et au règlement précité,

Renvoie l'ÉTAT DE MONACO à saisir ladite Commission à cette fin,

Confirme pour le surplus la décision entreprise,

Condamne l'ÉTAT DE MONACO aux entiers dépens d'appel avec distraction au profit de Maître Régis BERGONZI, avocat-défenseur, sous sa due affirmation,

Ordonne que lesdits dépens seront provisoirement liquidés sur état par le Greffier en chef, au vu du tarif applicable.

Après débats en audience de la Cour d'Appel de la Principauté de Monaco, par-devant Madame Muriel DORATO-CHICOURAS, Vice-Président, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, Madame Sylvaine ARFINENGO, Conseiller, Monsieur Paul CHAUMONT, Conseiller, assistés de Madame Virginie SANGIORGIO, Greffier en chef adjoint, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles,

Après qu'il en ait été délibéré et jugé par la formation de jugement susvisée,

Lecture est donnée à l'audience publique du 21 JUIN 2016, par Madame Muriel DORATO-CHICOURAS, Vice-Président, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, assistée de Madame Virginie SANGIORGIO, Greffier en chef adjoint, Chevalier de l'Ordre de Saint-Charles, en présence de Monsieur Hervé POINOT, Procureur Général Adjoint.

## Notes

## Liens

1. Décision postérieure

^ [p.1] <https://legimonaco.mc/jurisprudence/cour-revision/2017/03-24-16081>