

Tribunal de première instance, 25 juin 1987, État de Monaco c/ SCI Francesca

Type	Jurisprudence
Jurisdiction	Tribunal de première instance
Date	25 juin 1987
IDBD	26726
Matière	Civile
Intérêt jurisprudentiel	Fort
Thématiques	Contrat - Général ; Contrat de vente

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/1987/06-25-26726>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Vente

Prix de vente d'un immeuble - Non-détermination du prix : devant être fixé selon la convention par un tiers (art. 1434, al. 2 du CC) - Effet de la fixation du prix par le tiers : elle s'impose au juge et parties et rend la vente parfaite entre celles-ci (art. 1426, al. 1 du CC) - Constatation de la vente par acte authentique (prix supérieur à 150 F) (art. 1426, al. 2 du CC)

Résumé

La clause litigieuse relative à l'établissement du prix de cession par laquelle les parties, qui ne pouvaient par avance déterminer le prix des constructions non encore édifiées lors de la convention du 5 juillet 1951, ont décidé de s'en remettre pour la fixation de ce prix, à défaut d'entente amiable, à un expert désigné d'un commun accord ou judiciairement, s'analyse en une convention de détermination de prix par un tiers telle que régie par l'article 1434, alinéa 2 du Code civil.

Il est de principe que malgré la formule « d'arbitrage d'un tiers » employée par ce texte, la mission, dont ce tiers est investi par les parties, ne constitue ni un arbitrage, ni un compromis, ni une expertise et échappe par conséquent aux formalités et règles prescrites pour ces opérations.

Une telle clause, par laquelle les parties substituent à leurs volontés propres celle du tiers qu'elles désignent ou font désigner, a pour effet de parvenir à une détermination du prix qui s'impose à elles, sans que le tribunal puisse modifier le prix définitivement fixé par le tiers.

À cet égard cette situation se distingue de l'expertise judiciaire de droit commun, ce qu'au demeurant le président du Tribunal dans son ordonnance de référé du 12 juillet 1984 - qui s'est abstenu en particulier de commettre un juge chargé de suivre l'expertise - a implicitement mais nécessairement jugé, comme l'a pareillement admis l'expert C. lui-même, en ayant liminairement considéré qu'il lui appartenait d'établir le prix.

Le Tribunal ne peut que constater que l'expert C. a fixé le prix de la cession à la date d'établissement de son rapport, satisfaisant ainsi à la mission qui lui était confiée, et que la mention des deux autres dates de valeur de ce même prix est superflue.

La détermination du prix, arrêté sans pouvoir être modifié à la somme de 848.271,94 francs sur la base de superficies « hors œuvre » calculées en fonction des relevés du géomètre C. et non contestées par les parties, a eu pour effet de rendre la vente parfaite entre elles par application de l'article 1426 alinéa 1 du Code civil.

S'agissant toutefois d'un immeuble dont la valeur est supérieure à celle prévue par le deuxième alinéa dudit article, la vente ne produit ses effets qu'à compter de sa constatation par acte authentique devant notaire, ou, dans l'hypothèse prévue par le troisième alinéa, par un jugement en tenant lieu.

Pour parvenir au transfert de propriété recherché, il y a lieu, en exécution du contrat dont les parties sollicitent l'application de les déclarer tenues de passer ledit acte authentique, dans le délai fixé au présent dispositif, au prix fixé par l'expert, et de dire, à défaut de ce faire, que le présent jugement en tiendra lieu.

Le Tribunal,

Attendu que résultent des circonstances de la cause les éléments suivants :

En exécution d'une convention dénommée « *concession-bail* » conclue entre l'Administration des Domaines et la SAM SMBG le 5 juillet 1951, un bâtiment à usage industriel a été édifié, en trois tranches successivement exécutées dans les années 1953, 1957 et 1969, sur une parcelle de terrain sise Quai du Commerce à Monaco-Condamine donnée à bail par l'État, propriétaire ;

Il est constant que la société civile dénommée Société civile Immobilière Francesca est actuellement cessionnaire des droits et soumise aux obligations de la SAM SMBG, contractante originaire ;

Elle se trouve en particulier tenue, comme l'Administration des Domaines, de respecter la clause 11e de la convention précitée du 5 juillet 1951 qui dispose notamment :

L'Administration des Domaines, à l'expiration de chaque période quinquennale, sera en droit de demander à la Société Méditerranéenne de Boissons Gazeuses de lui céder la propriété des constructions édifiées par elle.

Le prix de cession sera établi compte tenu du prix de revient des travaux (anciens ou récents) et de l'état de vétusté des constructions soit par voie d'entente amiable, soit à défaut, par expertise, l'expert devant être désigné d'un commun accord ou par M. le Président du Tribunal de Première Instance saisi à la requête de la partie la plus diligente... ;

Aux termes d'un jugement, définitif, de ce Tribunal en date du 17 mars 1983 dont les dispositions sont dans leur ensemble tenues pour répétées ici et auxquelles il y a donc lieu de se référer dans la mesure utile, l'État - dont il est dit qu'il ne pourra se prévaloir de la qualité de propriétaire qu'à compter de la réalisation de la vente des biens formant l'immeuble sis 4 Quai Antoine 1er - et les sociétés Quai du Commerce, Mursa, Francesca, La Quarantaine, Sun Port et Ardes - dont la qualité de propriétaires des locaux composant ledit immeuble est alors constatée - ont été renvoyés à

l'accomplissement de la procédure amiable conventionnellement prévue à l'acte du 5 juillet 1951 paragraphe 11 alinéa 2 pour la détermination du prix de cession, le Tribunal ayant fixé un délai passé lequel, faute d'entente amiable, l'expert serait judiciairement désigné ;

Les parties n'ayant pu parvenir à un accord, l'État a saisi le 6 juin 1984 le magistrat des référés d'une demande de désignation d'expert conformément aux dispositions de l'article 11 ci-dessus retranscrit ; par Ordonnance du 12 juillet 1984 le Président du Tribunal, rejetant toutes autres prétentions, a désigné A. C. en qualité d'expert à l'effet de remplir la mission prévue audit article et a constaté l'accord des parties pour que l'expert réponde aux dires dont il serait saisi et procède à la ventilation du prix de cession estimé entre les diverses sociétés nommées, en lui prescrivant de prêter serment et de déposer son rapport au Greffe Général dans un délai de quatre mois ;

Dès la première réunion d'expertise (compte rendu daté du 20 septembre 1984) et après avoir énoncé que « *les parties n'ayant pu s'entendre, le prix sera établi par la présente expertise* », A. C. notait que les parties étaient en désaccord sur l'interprétation de l'article 11 quant aux critères de détermination du prix (valeurs des constructions à leurs dates respectives avec abattements pour vétusté, valeurs actualisées, minorées des taux de vétusté, ou encore valeurs marchandes des biens) et, constatant que le Tribunal ne s'était pas prononcé sur cette interprétation, estimait devoir la proposer au Tribunal avec les prix et répartition entre les parties ;

Dans son rapport déposé le 27 décembre 1985, l'expert considère être investi de la mission de proposer au Tribunal un prix de cession supposant de sa part une interprétation de la clause de cession (articles 03.02.03 et 03.03.01), énonce qu'un prix de revient ne peut subir d'abattement pour vétusté puisque représentant l'état à neuf de la construction, en déduit que l'article 11, qui impose de tenir compte de la vétusté, implique une actualisation du prix de revient à la date de la cession, par le seul jeu de coefficients des variations de prix de la construction (articles 05.02 et 05.03), et indique que les tranches de travaux seront actualisées entre la date de leur construction (1953, 1957 ou 1969) et mars 1981, date de fin du bail (art. 05.04), décembre 1982 date de l'offre de l'État, ou juin 1985, comme étant la période des derniers coefficients connus au moment de la préparation de son rapport (art. 07.02) ;

Pour chacune des tranches de travaux, l'expert a donné du mètre carré hors œuvre, une valeur à neuf modifiée ensuite par l'application d'un coefficient de vétusté, variant selon les périodes considérées (mars 1981, décembre 1982, juin 1985), puis a appliqué cette valeur aux surfaces globales hors œuvre de chacune des tranches, avant de procéder à la ventilation du prix en fonction des surfaces de chaque propriétaire (articles 09, et 12 de l'annexe II) ;

En ce qui concerne la valeur juin 1985, sur la base d'un prix au mètre carré de plancher de 1 233 francs (1^{re} tranche 1953), 1.305 francs (2^e tranche 1957) et 3 126 francs (3^e tranche 1969), l'expert a évalué le prix de l'entier immeuble, déduction faite de la galerie publique, à 11 344 904,46 francs (11 794 232,80 F - 449 328,34 F) pour une surface de 7 856,751 m² (8 212,827 - 356,076), ainsi réparti entre les différents propriétaires (articles 12.03.04 à 12.03.06) :

Ardes..... 85,722 m² à 1305 F soit 111 867,21 F
Quarantaine (« Société Steiner »).....1 511,125 m² à 1305 F soit 1 972 018,12 F
Sun Port (« Société Dica »).....402,235 m² à 1 305 F soit 524 915,37 F
Quai du Commerce, Mursa et Francesca 5 857,670 m² au total. 8 736 103,76 F
dont :
Mursa (« Siamp Cedap 1^{re} tranche étage »).....963,823 m² à 1 233 F
soit 1 188 393,76 F.....1 188 393,76 F
Francesca (« Siamp Cedap 1^{re} tranche RDC » et « Cofoge 1^{re} tranche »).....687,974 m² à 1233 F
soit 848 271,94 F..... 848 271,94 F
Quai du Commerce (« 2^e et 3^e tranches »).....3 540,978 m² à 1305 F
soit 4 620 976,29 F &.....664,895 m² à 3 126 F
soit 2 078 461,77 F = 6 699 438,06 F.....6 699 438,06 F

Par exploit du 7 août 1986, l'État a fait assigner la Société Immobilière dénommée Francesca et demande au Tribunal :

- de lui donner acte de son acceptation du relevé des surfaces établies par le géomètre C.,
- de dire n'y avoir lieu à homologation du rapport C.,
- de déclarer satisfaisante son offre de payer à la défenderesse, sur la base des superficies arrêtées par l'expert C. mais en fonction d'un prix au mètre carré sensiblement inférieur, la somme de 83 244,85 francs pour la remplir de ses droits au sens de l'article 11 § 2 de l'acte du 5 juillet 1951,
- de dire, à défaut pour la défenderesse de lui notifier dans le mois du présent jugement son accord pour passer l'acte notarié de vente à ces conditions et pour libérer les lieux de corps et de biens ainsi que tous occupants de son chef, dans les trois mois dudit jugement, que celui-ci vaudra acte notarié et sera transcrit comme tel, l'exécution provisoire étant sollicitée de ce chef en raison de l'urgence,

- de dire qu'à défaut d'acceptation de l'offre ci-dessus formulée, la défenderesse en percevra le montant à titre de provision seulement mais s'engagera à libérer les lieux ou à les faire libérer par les occupants de son chef, sinon y sera contrainte sous astreinte, au besoin avec l'assistance de la force publique,
- de donner acte en ce cas aux parties de leurs réserves réciproques d'appel et d'ordonner l'exécution provisoire du jugement,
- d'ordonner enfin le partage des dépens par moitié, les honoraires de l'expert restant à la charge de la défenderesse « à proportion de la somme qu'elle recevra définitivement ou à titre de provision » ;

Dans cet acte d'assignation, l'État déclare maintenir les offres qu'il avait antérieurement formulées le 10 juin 1983, au motif qu'il n'appartenait pas à l'expert de proposer au Tribunal l'interprétation de l'article 11, laquelle serait de plus contestable en ce qu'elle actualise le prix de revient des constructions avant d'appliquer le coefficient de vétusté ; pour l'État, cette actualisation n'a pas lieu d'être eu égard aux termes de la clause 11e entendue stricto sensu ;

Précisant les derniers chefs de sa demande, l'État sollicite l'expulsion de la défenderesse en toute hypothèse, compte tenu de l'urgence - pour des raisons d'intérêt général tenant à ce qu'il s'est engagé, par un récent accord international, à mettre les lieux litigieux à la disposition de l'Agence Internationale de l'Énergie Atomique - qui s'attache à la libération de l'immeuble ; ainsi, même en cas de refus de l'offre de payer la somme de 83 244,85 francs, il conviendrait d'imposer à la défenderesse de percevoir ce montant à titre de provision et de s'engager à quitter les lieux ;

La Société dénommée Francesca, qui considère que par l'effet du contrat du 5 juillet 1951 les parties ont entendu confier à l'expert le soin de fixer le prix de la vente, constate qu'en proposant à l'appréciation du Tribunal trois dates auxquelles le prix pourrait être déterminé, l'expert C. n'a pas rempli sa mission ; elle prétend toutefois que le tribunal ne saurait retenir l'une de ces dates sans ajouter aux dispositions contractuelles liant les parties, ni a fortiori statuer sur l'offre de prix formulée par l'État ; elle estime en conséquence que l'expert doit être ressaisi par la partie la plus diligente à l'effet de fixer le prix qui s'imposera aux parties, scellant alors leur convention ; le Tribunal ayant jugé que l'État ne deviendra propriétaire qu'après réalisation de la vente, qui suppose une détermination préalable du prix, la défenderesse dénie tout droit en l'État au demandeur pour solliciter la libération des lieux dont elle demeure propriétaire ; elle conclut en conséquence à l'irrecevabilité ou au mal fondé des demandes de l'État et subsidiairement, si le Tribunal estimait devoir se substituer à l'expert, à ce que le prix de vente soit calculé, par application des critères tels que souverainement retenus par l'expert, à la date de la signature du contrat de vente ;

L'État s'oppose en réponse à cette interprétation du contrat : selon lui, les parties n'ont pas conféré à l'expert une mission d'arbitrage et moins encore les pouvoirs juridictionnels d'un amiable compositeur, mais ont envisagé de recourir à un technicien pour appliquer les critères de détermination du prix ;

L'État soutient au demeurant que l'arbitrage n'est prévu qu'en matière civile ou commerciale, qu'il répond en outre à des règles de forme qui n'ont pas été respectées, et qu'il suppose de plus la capacité de compromettre, ce dont l'État ne dispose pas en vertu des principes constitutionnels et administratifs applicables ;

Il observe par ailleurs que la discussion par les parties, lors de l'expertise, des critères d'établissement du prix au moyen de dires à l'expert montre que celles-ci excluaient que C. puisse rendre une sentence fixant le prix de cession ;

Selon l'État, le Tribunal est en mesure de statuer souverainement au vu des éléments de l'expertise, conformément aux règles de droit commun ; il conviendrait cependant de s'écarter de l'interprétation donnée par l'expert pour ne prendre en considération que le prix de revient et l'abattement pour vétusté, sans actualiser le premier paramètre, étant précisé qu'il s'agit d'établir la contrepartie financière d'une cession forcée et non d'une vente opérée en fonction du marché immobilier ;

Que l'État demande donc de rejeter les prétentions de la défenderesse et complète l'offre faite à celle-ci - qui serait déjà à son sens contenue dans l'exploit d'assignation - en s'engageant à lui verser « *toute somme, égale ou différente de celle déjà offerte* » que le Tribunal fixera, ce à titre de provision et sous réserve d'appel ;

Dans ses derniers écrits judiciaires, la Société dénommée Francesca réfute cette argumentation en soutenant que les parties conformément à l'article 1434 du Code civil, ont laissé à un tiers le soin de fixer le prix de vente, ce tiers n'étant ni un arbitre ni un expert judiciaire mais le mandataire des parties dont les conclusions s'imposent à elles dès lors qu'elles ne font que compléter, sinon refléter, leur volonté contractuellement arrêtée ;

Sur quoi :

Attendu que la clause litigieuse relative à l'établissement du prix de cession par laquelle les parties, qui ne pouvaient par avance déterminer le prix des constructions non encore édifiées lors de la convention du 5 juillet 1951, ont décidé de s'en remettre pour la fixation de ce prix, à défaut d'entente amiable, à un expert désigné d'un commun accord ou judiciairement, s'analyse en une convention de détermination de prix par un tiers telle que régie par l'article 1434 alinéa 2 du Code civil ;

Qu'il est de principe que malgré la formule d'« *arbitrage d'un tiers* » employée par ce texte, la mission dont ce tiers est investi par les parties ne constitue ni un arbitrage, ni un compromis, ni une expertise et échappe par conséquent aux formalités et règles prescrites pour ces opérations ;

Attendu qu'une telle clause, par laquelle les parties substituent à leurs volontés propres celle du tiers qu'elles désignent ou font désigner, a pour effet de parvenir à une détermination du prix qui s'impose à elles sans que le Tribunal puisse modifier le prix définitivement fixé par le tiers ;

Qu'à cet égard cette situation se distingue de l'expertise judiciaire de droit commun, ce qu'au demeurant le Président du Tribunal dans son Ordonnance du 12 juillet 1984 - qui s'est abstenu en particulier de commettre un juge chargé de suivre l'expertise - a implicitement mais nécessairement jugé, comme l'a pareillement admis l'expert C. lui-même, en ayant liminairement considéré qu'il lui appartenait d'établir le prix ;

Qu'en outre le Tribunal a déjà été amené à interpréter en ce sens une clause en tous points comparable dans une décision du 10 juillet 1986 (État/Sociétés Eaton et Ambrif) que l'État, bien qu'y ayant été partie, n'a pas cru devoir mentionner ;

Attendu qu'à la différence des opérations menées par l'expert dans cette affaire à l'issue desquelles il avait proposé au Tribunal de choisir un prix dans une fourchette laissée à son appréciation, délimitée par un prix minimum et maximum, - à telle enseigne que cette juridiction a estimé qu'il n'avait pas rempli son office - l'expertise actuellement soumise au Tribunal apparaît avoir été conduite conformément à la clause de la convention du 5 juillet 1951 dans la mesure où l'expert C. a, en l'espèce, déterminé le prix de cession ;

Que la circonstance que cet expert ait interprété ladite clause en actualisant le prix de revient des constructions avant de tenir compte de leur vétusté ne saurait être appréciée par le Tribunal, pas plus que ne saurait être conférée la moindre portée au fait que l'expert, avant de fixer le prix de cession à la date de ses opérations (soit valeur juin 1985 eu égard aux derniers coefficients correcteurs dont il disposait), ait cru devoir rétablir et arrêter ce même prix à deux périodes antérieures (mars 1981 et décembre 1982), invité il est vrai à ce faire par les dires des parties auxquels il se trouvait tenu de répondre par l'effet de l'ordonnance précitée du 12 juillet 1984 constatant l'accord des parties sur ce point ;

Que le Tribunal ne peut en effet que constater que l'expert C. a fixé le prix de la cession à la date d'établissement de son rapport, satisfaisant ainsi à la mission qui lui était confiée, et que la mention des deux autres dates de valeur de ce même prix est superflue ;

Attendu que la détermination du prix, arrêté sans pouvoir être modifié à la somme ci-dessus reproduite de 848 271,94 francs sur la base de superficies « *hors œuvre* » calculées en fonction des relevés du géomètre C. et non contestées par les parties, a eu pour effet de rendre la vente parfaite entre elles par application de l'article 1426 alinéa 1 ;

Que s'agissant toutefois d'un immeuble dont la valeur est supérieure à celle prévue par le deuxième alinéa dudit article, la vente ne produit ses effets qu'à compter de sa constatation par acte authentique devant notaire, ou, dans l'hypothèse prévue par le troisième alinéa, par un jugement en tenant lieu ;

Attendu que pour parvenir au transfert de propriété recherché, il y a lieu, en exécution du contrat dont les parties sollicitent l'application, de les déclarer tenues de passer ledit acte authentique, dans le délai fixé au présent dispositif, au prix fixé par l'expert et de dire, à défaut de ce faire, que le présent jugement en tiendra lieu ;

Que dans cette hypothèse, la Société dénommée Francesca sera tenue de délivrer l'immeuble vendu tandis que l'État devra en payer le prix, les parties devant être condamnées à remplir leurs obligations de ces chefs avec exécution provisoire, eu égard à l'urgence dont l'État justifie et qui n'est d'ailleurs pas contestée par la défenderesse ;

Qu'en état de l'obligation de délivrance incombant ainsi à la SCI Francesca, il n'y a pas lieu d'ordonner son expulsion puisqu'elle sera tenue de mettre l'État en possession de la chose vendue ; que l'expulsion des occupants de son chef ne saurait par ailleurs être décidée par le Tribunal faute d'être présentement mis en mesure d'apprécier le bien-fondé de cette demande ;

Attendu en conséquence que l'État d'une part, et la Société Francesca d'autre part, doivent être déboutés de leurs prétentions en ce qu'elles sont contraires aux décisions du présent jugement et tenus par parts égales aux dépens, eu égard à leur succombance respective, lesquels comprendront ceux réservés par l'Ordonnance de référé du 12 juillet 1984 et les frais et honoraires de l'expert C. ;

PAR CES MOTIFS :

Le Tribunal, statuant contradictoirement,

Constate que le prix des parties d'immeuble dont la SCI dénommée Francesca est propriétaire a été fixé à la somme de 848 271,94 francs par l'expert C. qui a de ce chef satisfait à la mission dont il était investi ;

Dit que ce prix constitue le prix de cession sur lequel les parties doivent être considérées comme s'étant accordées ;

Déclare l'État et la SCI Francesca tenus de passer devant Notaire, dans le mois de la signification du présent jugement, l'acte authentique de vente desdites parties sises au rez-de-chaussée de l'immeuble 4 Quai Antoine 1er à Monaco, que cette société a acquises de la SAM dénommée SMBG suivant acte de Maître J.-Ch. Rey du 18 décembre 1959, au prix sus-énoncé ;

Dit qu'à défaut de ce faire, le présent jugement tiendra lieu d'acte de vente et sera transcrit à la Conservation des Hypothèques ;

Condamne d'ores et déjà la Société Francesca à délivrer les parties d'immeuble vendues et l'État à en payer le prix fixé par l'expert C. ;

Ordonne de ces chefs l'exécution provisoire du présent jugement, nonobstant appel et sans caution ;

Déboute les parties de leurs prétentions contraires ;

M. Landwerlin, prés. ; Truchi, prem. subst. proc. gén. ; Mes Marquet et Marquilly, av. déf. ; Prat, av. bar. de Paris

Note

Ce jugement est devenu définitif.