

Tribunal de première instance, 13 décembre 2018, j. p. SI. épouse FA. c/ L'État de Monaco

Type	Jurisprudence
Juridiction	Tribunal de première instance
Date	13 décembre 2018
IDBD	17483
Débats	Audience publique
Matière	Civile
Intérêt jurisprudentiel	Fort
Thématiques	Procédure civile ; Propriété des personnes publiques et domaine public ; Secteur domanial

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/2018/12-13-17483>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Procédure civile - Question préjudicielle - Renvoi devant le Tribunal suprême (oui) - Appréciation de la légalité d'un règlement - Vente par l'État d'appartements aux personnes de nationalité monégasque

Résumé

La réponse à la question de la légalité apparaissant nécessaire à la solution du litige, il convient de sursoir à statuer sur les demandes des parties et de renvoyer la partie la plus diligente à se pourvoir devant le Tribunal Suprême en appréciation de validité et, à défaut de déclaration d'illégalité, en interprétation des articles 17 et 18 du règlement relatif à la vente par l'État d'appartements aux personnes de nationalité monégasque, publié au *Journal de Monaco* du 16 décembre 1977, ayant fait l'objet d'un rectificatif en son article 18 publié au *Journal de Monaco* du 14 mars 2014.

TRIBUNAL DE PREMIÈRE INSTANCE

N° 2018/000115 (assignation du 9 octobre 2017)

JUGEMENT DU 13 DÉCEMBRE 2018

En la cause de :

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

DEMANDERESSE, ayant élu domicile en l'étude de Maître Régis BERGONZI, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaissant par ledit avocat-défenseur ;

d'une part ;

Contre :

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 du Gouvernement, Place de la Visitation à Monaco-Ville, étant pour ce, conformément à l'article 153 du Code de procédures civiles, à la Direction des Affaires Juridiques, 13 avenue des Castelans à Monaco ;

DÉFENDEUR, ayant élu domicile en l'étude de Maître Christophe SOSSO, avocat-défenseur près la Cour d'appel de Monaco et plaissant par Yvon GOUTAL, avocat au barreau de Paris ;

En présence de :

Mme le PROCUREUR GÉNÉRAL, près la Cour d'Appel, séant en son Parquet, Palais de Justice, 5 rue Colonel Bellando de Castro à Monaco ;

COMPARAISANT EN PERSONNE,

d'autre part ;

LE TRIBUNAL,

Vu l'exploit d'assignation du ministère de Maître Marie-Thérèse ESCAUT-MARQUET, huissier, en date du 9 octobre 2017, enregistré (n° 2018/000115) ;

Vu les conclusions de Maître Christophe SOSSO, avocat-défenseur, au nom de l'ÉTAT DE MONACO, en date des 25 janvier 2018 et 17 mai 2018 ;

Vu les conclusions de Maître Régis BERGONZI, avocat-défenseur, au nom de j. SI. épouse FA. en date du 29 mars 2018 ;

Vu les conclusions du Ministère Public en date du 14 juin 2018 ;

À l'audience publique du 12 juillet 2018, les conseils des parties ont été entendus en leurs plaidoiries et le jugement a été mis en délibéré pour être prononcé le 8 novembre 2018 et prorogé en dernier lieu au 13 décembre 2018, les parties en ayant été avisées ;

FAITS, PROCÉDURE, PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Suivant acte notarié du 28 juillet 1989, l'État de Monaco a vendu à j. SI. épouse FA. un appartement formant le lot 524 au rez-de-jardin du bâtiment E de l'immeuble A, dépendant de l'ensemble immobilier « Résidences B », sis X1 à MONACO, et ce, au prix de 967.000 francs.

L'acte prévoyait qu'au titre des « 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*, feuille numéro 6273 du 16 décembre 1977, il est expressément convenu et accepté par l'acquéreur ce qui suit : (...)

2°) Pour le cas où l'acquéreur, ses ayants-droit ou ses ayant cause, désireraient vendre les portions d'immeuble, objet des présentes, ils devront en proposer l'acquisition en priorité au DOMAINE DE L'ÉTAT.

Ce dernier disposera d'un délai de deux mois, à compter de la date de réception de l'offre de vente, pour faire connaître son intention de se porter acquéreur ou non des portions d'immeuble dont s'agit, en précisant en outre le prix de rachat.

Pour le cas où le DOMAINE DE L'ÉTAT déciderait de racheter les portions d'immeubles 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 (...). ».

Par courrier du 3 septembre 2013, j. FA. a avisé l'Administrateur des Domaines de son intention de vendre le bien en cause.

Le 30 octobre 2013, l'État de Monaco a manifesté sa volonté d'acquérir l'appartement au prix de 316.000 euros fixé par la Commission instituée par le règlement paru au *Journal Officiel* du 16 décembre 1977 et réunie le 22 octobre 2013.

Par une correspondance du 10 décembre 2013 adressée au Ministre d'État, j. FA. a refusé cette offre en sollicitant une nouvelle et a demandé de considérer la présente comme un recours gracieux.

En réponse, le Ministre d'État a avisé j. FA. qu'il n'apparaissait pas possible de présenter une nouvelle offre.

Suivant jugement du 28 mai 2015, auquel il convient de se référer pour un plus ample exposé des faits, le Tribunal de première instance, saisi par j. FA. d'une demande tendant à voir juger sans effet l'offre de rachat proposée par l'État de Monaco, a notamment :

- 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.

La Cour d'appel a notamment, par arrêt du 21 juin 2016 :

- dit que le contrat de vente du 28 juillet 1989 est un contrat de droit privé,
- réformé le jugement entrepris 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, constaté 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 dans les conditions prévues au contrat du 28 juillet 1989 et au règlement précité,
- renvoyé l'ÉTAT DE MONACO à saisir ladite Commission à cette fin.

La Cour de Révision a rejeté le pourvoi formé par arrêt du 24 mars 2017.

La Commission instituée par l'article 18 du règlement publié le 16 décembre 1977 au *Journal de Monaco* s'est à nouveau réunie le 25 juillet 2017 et a fixé le prix de rachat à la somme de 334.000 euros, ce dont j. FA. a été informée le 9 août 2017.

Selon exploit en date du 9 octobre 2017, j. Sl. épouse FA. a fait assigner l'État de Monaco devant le Tribunal de première instance aux fins de voir :

*« Déclarer j. FA. recevable en son exploit d'assignation,
Déclarer le Tribunal de première instance compétent pour connaître du présent litige,
In limine litis,*

Sursoir à statuer et renvoyer la partie la plus diligente à se pourvoir devant le Tribunal Suprême en appréciation de validité et, à défaut de déclaration d'illégalité, en interprétation des articles 17 et 18 du Règlement publié au Journal de Monaco le 16 décembre 1977, ayant fait l'objet d'un certificat en son article 18 publié au Journal de Monaco du 14 mars 2014,

Donner acte à Madame FA. de ce qu'elle se réserve le droit de conclure ultérieurement concernant l'exécution du contrat du 28 juillet 1989 et en particulier la fixation du prix telle que notifiée le 9 août 2017 par la Commission instituée par le Règlement susvisé (...) ».

À l'appui de son exploit d'assignation, elle fait valoir en substance que :

- la Commission persiste à imposer une évaluation arbitraire en pondérant sans légitimité les critères d'appréciation énumérés par le Règlement, y ajoutant une analyse approximative qui manque de sérieux,
- de telles circonstances ne permettent pas de considérer qu'un prix ait été valablement fixé entre les parties au sens de l'article 1434 du Code civil,
- de surcroît, la méthode de fixation du prix édictée par le contrat lequel renvoie au Règlement constitue une condition potestative sanctionnée par la nullité conformément à l'article 1025 du Code civil,
- la Cour d'appel suivie par la Cour de Révision a jugé 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 »,
- il s'ensuit que les magistrats ont considéré que les parties n'ont jamais expressément sollicité l'invalidation dudit Règlement, en particulier des dispositions des articles 17 et 18 et que partant, seule la conformité de la méthode de fixation du prix avec le Règlement en vigueur s'imposait,
- dans le nouveau contentieux, elle démontrera l'irrégularité de la décision qui lui fait grief, laquelle a été prise par une majorité de loyaux serviteurs de l'État et soutiendra qu'elle n'a pu trouver pour fondement le Règlement de 1977, lui-même contraire à plusieurs normes énoncées par le Code civil,
- la solution du présent litige, régulièrement soumis au Tribunal de première instance, matériellement compétent (décision du Tribunal Suprême du 10 novembre 1992, Sieur R. S.), dépend de la validité ou à défaut de déclaration d'illégalité d'une interprétation de la portée du Règlement (question de la pondération, analyse subjective des critères), en sorte qu'elle sollicite, in limine litis, le sursis à statuer,
- le Règlement, relevant du pouvoir réglementaire de la Direction de l'Habitat, viole des normes supérieures législatives (articles 1025 et 1029, 1434 du Code civil), constitutionnelles (violation du droit de propriété et du principe d'égalité devant la loi des monégasques garantis par les articles 24 et 17 de la Constitution) et conventionnelles (violation de l'article 1er du protocole additionnel n°1 de la Convention Européenne de Sauvegarde des Droits de l'Homme).

Aux termes de ses conclusions du 29 mars 2018, j. FA. demande de :

- dire que la Commission n'a pu valablement déterminer le prix de vente de l'immeuble litigieux, et ce, de manière cumulative,
- tant au regard d'une base réglementaire contrevenant aux dispositions constitutionnelles et légales,
- qu'au regard de son fondement contractuel reposant sur une condition potestative, outre le fait que ladite Commission n'est pas un tiers indépendant et impartial par rapport aux parties au contrat de vente litigieux,

Au plan réglementaire,

- à titre principal, vu l'indiscutable compétence exclusive du Tribunal Suprême à cet égard, sursoir à statuer et renvoyer la partie la plus diligente à se pourvoir devant le Tribunal Suprême en appréciation de la validité et, à défaut de déclaration d'illégalité, en interprétation des articles 17 et 18 du Règlement précité,
- à titre subsidiaire, annuler lesdits articles avec toutes conséquences de droit, et à défaut, écarter leur application au regard de la hiérarchie des normes,

Sur un plan contractuel,

- dire et juger que le contrat de vente du 28 juillet 1989 est un contrat de droit privé,
- dire et juger que le prix de rachat tel que déterminé par la Commission est indiscutablement arbitraire et abusif dès lors qu'il résulte d'une clause potestative,
- dire et juger que la Commission n'est pas un tiers au sens de l'article 1434 du Code civil,
- dire et juger que la clause intitulée « conditions particulières à la présente vente » contenue aux rôles 6 et 7 du contrat de vente du 28 juillet 1989 contrevient aux articles 1025, 1029 et 1434 du Code civil,
- prononcer la nullité, et à défaut, déclarer inopposable ladite clause contractuelle avec toutes conséquences de droit,

En tout état de cause,

- dire et juger que les modalités contractuelles de détermination et de fixation du prix sont inapplicables et ne s'imposent pas aux parties à la vente du bien immobilier,
- annuler et à défaut, dire et juger sans effet de droit le procès-verbal de la séance du 25 juillet 2017 de la Commission et de l'offre de prix de rachat notifiée par l'État de Monaco le 9 août 2017,
- dire et juger que le prix de rachat doit être déterminé et fixé en commun par le vendeur et l'acquéreur, lesquels pourront le cas échéant désigner conjointement un tiers indépendant pour déterminer le prix,
- dire et juger qu'elle ne pourra être privée de la liberté effective de disposer de son bien sauf à contrevenir aux dispositions de l'article 24 de la Constitution,
- par conséquent, dire et juger qu'à défaut de désignation d'un tiers d'un commun accord dans le délai de trois mois suivant la demande présentée à cette fin par la partie la plus diligente, il pourra être sollicité du Président du Tribunal de première instance, par l'un ou l'autre des contractants, la désignation d'un tiers indépendant et impartial apte à fixer le prix de rachat du bien litigieux,
- lui donner acte de ce qu'elle se réserve de conclure ultérieurement sur l'exécution du contrat et la fixation du prix ainsi que sur la responsabilité de l'État de Monaco et sa faculté de vendre ou pas le bien immobilier.

Elle soutient pour l'essentiel que :

Sur la nullité de l'assignation,

- si l'article 156 3° du Code de procédure civile impose à peine de nullité l'indication dès l'exploit d'assignation de l'objet de la demande, accompagnée d'un exposé sommaire des moyens, il ne saurait être contesté que l'exploit litigieux énonce sans équivoque l'objet de ses prétentions,
- dès le rappel des faits et du déroulement des procédures antérieures, il apparaît que l'action introduite a pour finalité l'annulation de la clause de détermination et surtout de la fixation du prix de rachat intitulée « *conditions particulières à la présente vente* » contenues aux rôles 6 et 7 du contrat du 28 juillet 1989,
- les motifs (notamment pages 11 et 18 de l'assignation) et le dispositif (référence aux articles 1025, 1029, 1434 du Code civil) démontrent que son action vise à l'annulation de la clause contractuelle précitée, laquelle impose au préalable le prononcé de l'illégalité ou à défaut l'interprétation par le Tribunal Suprême des articles 17 et 18 du Règlement, tandis qu'elle se réserve de conclure ultérieurement sur l'exécution du contrat et la fixation du prix,
- de plus, il a été considéré à plusieurs reprises qu'il n'était pas nécessaire que la demande soit expressément formulée dans le dispositif si elle l'était sans équivoque dans les motifs,
- de même, une demande implicite mais nécessaire permettant au défendeur d'apprécier le fond du litige suffit pour exercer les droits de la défense et admettre la validité de l'acte d'assignation,
- à cet égard, le Tribunal retiendra que le vice de forme invoqué n'a pas causé de grief à l'État de Monaco qui a apporté une réponse sur plus de 17 pages en évoquant l'absence de question préjudicielle et à titre subsidiaire, le caractère irréprochable de la décision de fixation du prix, puis a même relevé en page 12 paragraphe 21 qu'il est clair que Madame FA. conteste la validité de la décision de fixation du prix de son appartement,
- en tout état de cause, une régularisation au sens de l'article 265 alinéa 2 du Code de procédure civile est intervenue dès lors qu'elle a précisé aux termes de ses écritures judiciaires l'objet de sa demande,

Sur l'exception de sursis à statuer et le nécessaire renvoi pour question préjudicielle,

- aucune autre disposition du contrat que la clause contractuelle de fixation du prix ne permettrait de fixer le prix de rachat,
- la clause litigieuse reprend et renvoie intégralement et exclusivement aux modalités de détermination et fixation du prix prévues par un texte lui-même illégal en l'occurrence le Règlement, si bien que la question préjudicielle présente un intérêt majeur,
- la nullité de la clause résulte de l'illégalité du Règlement et de la violation des dispositions du droit civil contractuel,
- l'État de Monaco revient erronément sur la nature administrative du contrat pour affirmer que celui-ci ne peut être examiné à l'aune des règles du Code civil,
- sur ce point, non sans contradictions déjà relevées par l'arrêt de la Cour d'appel du 21 juin 2016, le défendeur croit pouvoir qualifier le contrat de vente initial de contrat administratif pour en tirer la conséquence principale que les règles civiles du droit commun ne seraient pas applicables,
- or, le seul fait pour un contrat de répondre à un intérêt public ne peut lui conférer un caractère administratif,
- la Cour d'appel, suivie par la Cour de révision, a déjà irrévocablement qualifié le contrat dont s'agit de contrat de droit privé,
- l'unicité de l'objet du litige, des faits et des parties propre à l'autorité de la chose jugée au sens de l'article 1198 du Code civil est dès lors indiscutable, en sorte que cette qualification ne peut plus faire débat,

- les jurisprudences invoquées par la partie adverse pour des circonstances différentes de celles de l'espèce se réfèrent au demeurant à la participation directe à l'exécution d'un service public, qui ne peut être retenue pour le présent litige,
- les intérêts des parties correspondent à des intérêts strictement privés,
- la convention ne contient pas de clauses impossibles ou inhabituelles en droit privé, le droit civil reconnaissant le pacte de préférence et la détermination d'un prix de vente par un tiers,
- le Tribunal Suprême a, pour des clauses similaires à celles examinées dans le cadre de la présente instance, déjà reconnu le caractère privé du contrat,

Sur la détermination arbitraire et abusive du prix de rachat,

- en matière de fixation du prix de vente, la question de la potestativité apparaît lorsque les parties ont décidé, aux termes de leur convention, de faire dépendre le prix d'éléments sur lesquels la volonté - arbitraire - de l'un des cocontractants est susceptible d'agir,
- la jurisprudence vient en réalité sanctionner, au titre de la potestativité, le manque d'indépendance et d'impartialité du débiteur du prix dans sa fixation,
- or, la Commission instituée par le Règlement de 1977 constitue une émanation de l'État de Monaco, partie au contrat, et s'est adjoint l'avis d'un expert, mètreur-vérificateur au sein de la Direction des Travaux public dont l'opinion est nécessairement biaisée,
- la clause potestative encourt la nullité s'agissant d'une disposition d'ordre public qui s'impose aux parties et au juge,
- il s'ensuit que la décision de la Commission notifiée le 9 août 2017 restera sans effet en raison de sa double irrégularité : l'illégalité du règlement de 1977 qui sera constatée par le Tribunal Suprême et la nullité de la clause de fixation du prix,
- la Commission instituée par le Règlement de 1977, qui n'est pas un tiers indépendant, ne pouvait fixer le prix de rachat du bien immobilier sans violer les dispositions de l'article 1434, de sorte que la validité du Règlement doit nécessairement être appréciée afin qu'il soit ultérieurement statué sur la contestation portée à l'encontre de sa décision,

Sur la fixation dérisoire du prix,

- parmi les 4 critères que la Commission devait prendre en compte pour son évaluation du prix, le premier a été affecté sans motif contractuel d'un coefficient de 90% dans le seul but de réduire la valorisation du bien et le second d'un coefficient dérisoire de 10%,
- la référence faite au jugement rendu le 13 février 1997 dans l'instance C contre l'État de Monaco est inopérante dès lors que le demandeur n'a jamais contesté la répartition spoliatrice en cause, alors que le Tribunal avait refusé d'examiner la question de l'indépendance de la Commission en se référant à l'autorité de la chose jugée tirée d'une précédente décision intervenue entre les mêmes parties,
- s'agissant du troisième critère, la Commission a radicalement écarté tout effet aux aménagements sans pour autant solliciter les justificatifs qui auraient fait défaut, tandis qu'il n'a pas été tenu compte de l'environnement de l'appartement qui se situe dans un ensemble immobilier de grand luxe,
- pour le quatrième critère, il a été retenu un coefficient de vétusté du bien dans son entier qui a également affecté les améliorations, sans que les améliorations aient été chiffrées,

Sur la responsabilité de l'État,

- celle-ci sera engagée en raison du non-respect de la clause de détermination du prix stipulée dans l'acte de vente et des multiples violations de la clause précitée ayant conduit à une sous-évaluation fautive du prix,
- elle est en droit d'obtenir réparation de ce chef et se réserve de conclure ultérieurement sur cette question, tout en sollicitant de lui donner acte de ses réserves sur la désignation d'un expert.
- Aux termes de ses écritures judiciaires, l'État de Monaco a sollicité in limine litis et à titre principal le prononcé de la nullité de l'assignation, subsidiairement, a demandé de constater que la réponse à la question posée par Madame FA. n'est pas nécessaire au jugement de la présente instance, ne présente pas de difficulté et peut être traitée par la présente juridiction et qu'elle n'est pas préjudicielle, en conséquence de refuser de donner acte à la demanderesse de ses réserves à conclure sur le fond et statuer sur le fond en rejetant l'ensemble des prétentions formulées, plus subsidiairement, d'annuler l'intégralité de l'acte de vente du 28 juillet 1989 avec toutes conséquences de droit et dire que les parties devront réciproquement se restituer l'immeuble et son prix de vente, et enfin de condamner la partie adverse à lui payer la somme de 5.000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive. Il précise que :
- la logique du régime dérogatoire d'accession à la propriété par des monégasques exposé dans le Règlement de 1977 est de préserver l'aspect social du dispositif sans permettre une quelconque spéculation, le principe étant que la plus-value éventuelle doit être neutralisée et la revente peu attrayante pour l'acquéreur initial,

- il a donc été en pratique subordonné le bénéfice de la vente au respect strict de conditions particulières assurant la pérennité de la fonction sociale de ces logements,
- outre les conditions tenant à la personne de l'acquéreur, ont été instaurées des conditions relative à l'usage et la disposition du bien (occupation personnelle du bien, revente à l'État en priorité et renonciation à tout pouvoir de fixation sur le prix et au-delà à toute spéculation au regard de la valeur du bien sur le marché libre),

Sur la nullité de l'assignation,

- Madame FA. ne formule aucune demande au sens de l'article 156 du Code de procédure civile aux termes de son assignation,
- en effet, la prétention formulée ne constitue pas une fin mais un moyen pour satisfaire une demande qui reste à formuler,
- pour pouvoir être examinée, la question préjudicielle invoquée suppose que l'on connaisse le litige dont l'issue dépend de la question posée,
- la partie adverse ne saurait remédier à ce vice en se réservant le droit de différer dans le temps la formulation de ses prétentions, comme elle tente de le faire avec sa demande de « donner acte »,
- il n'avait pu discerner, au travers des moyens exposés, qu'une remise en cause de la validité de la décision de fixation par la Commission alors qu'il est désormais question de l'annulation de certains articles du Règlement ou de leur non-application, de la nullité ou à défaut de l'inopposabilité de la clause contractuelle ainsi que de l'inapplicabilité des modalités contractuelles de détermination du prix et l'annulation de l'offre du prix de rachat,
- la régularisation de l'acte ne couvre les vices de forme que si elle ne laisse subsister aucun grief, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, les droits de la défense ayant été irrémédiablement affectés par le manque de précision de l'assignation originelle sans laquelle une autre stratégie de défense aurait pu être choisie,

Sur l'absence de question préjudicielle,

- la réponse à la question de la légalité ou de l'interprétation du Règlement n'est pas nécessaire pour déterminer si la décision de fixation du prix de vente par la Commission est régulière,
- en effet, les modalités de détermination du prix résultent du Règlement mais également des dispositions contractuelles auxquelles la demanderesse a souscrit, à savoir la clause de fixation du prix, indépendamment de toutes autres dispositions contractuelles,
- le Règlement serait-il illégal, ce qui n'est pas le cas, que la décision défendue disposerait toujours d'un fondement valable,
- les dispositions contractuelles résultent avant tout de l'accord des parties et non du Règlement, l'illégalité de ce dernier ne pouvant avoir pour conséquence de rendre nulle la clause de fixation du prix,
- en tout état de cause, même si une violation des dispositions du Titre III de la Constitution est alléguée, la question posée ne relève pas de la catégorie des questions préjudicielles dont le renvoi est obligatoire, dans la mesure où le Règlement relève des actes susceptibles de faire l'objet d'un recours en annulation devant le Tribunal Suprême,
- la question posée ne soulève en outre aucune difficulté sérieuse et peut dès lors être résolue directement par la présente juridiction,
- le contrat litigieux constitue un contrat administratif dès lors qu'il a pour objet, sinon l'exécution même d'un service public, à tout le moins l'intérêt public et comprend à cette fin d'intérêt général des clauses qui, par les prérogatives reconnues à l'État, impliquent qu'il relève du régime exorbitant du droit commun (occupation personnelle à titre d'habitation principale, sans possibilité de location ou de constitution de droit au profit d'un tiers, revente proposée en priorité à l'État, fixation du prix de revente par une Commission), ce qui conduira à exclure les moyens tirés de la méconnaissance du Code civil,
- l'autorité de la chose jugée ne peut être invoquée dès lors que la première instance visait à la mise en œuvre du contrat et non à l'anéantissement de certains de ses clauses sur la base d'arguments totalement distincts,
- faute d'identité de cause et d'objet, l'arrêt de la Cour d'appel du 21 juin 2016 n'interdit pas débattre, dans la présente instance du caractère administratif ou civil de l'acte de vente,
- à cet égard, la demanderesse sollicite que la présente juridiction dise que le contrat est un contrat de droit privé ce qui démontre que la question de sa qualification, qui était secondaire au regard des demandes présentées dans le cadre du présent contentieux, est devenue la question centrale en raison de la prétention nouvelle tendant à la nullité de la clause contractuelle de fixation du prix,
- la prétendue violation du droit de propriété n'est pas fondée, dès lors que la limitation apportée au droit de propriété est justifiée par la poursuite de l'objectif de l'accès à la propriété pour tous les monégasques et a été acceptée par l'intéressée en contrepartie du paiement d'un prix en-deçà de celui du marché,
- de plus, la demanderesse se plaint d'éventuelles atteintes qui ne résulteraient pas de la rédaction en droit du Règlement lui-même mais de sa mise en œuvre pratique par la Commission, en sorte qu'aucune atteinte à l'égalité des monégasques devant la loi n'est caractérisée,

- le rejet de la demande de renvoi en appréciation de la légalité s'impose en conséquence, tandis que le Tribunal de première instance peut parfaitement trancher la question de la possibilité d'appliquer des coefficients de pondération aux critères posés par le Règlement, les juridictions de droit commun ayant d'ailleurs déjà validé une telle marge de manœuvre à l'occasion d'autres contentieux,

Sur les conséquences de la demande principale tendant à l'annulation de la clause contractuelle de fixation du prix,

- Madame FA. omet opportunément de tirer les conséquences de droit de l'annulation de ladite clause à savoir l'annulation du contrat de vente dans son entier, dès lors que l'annulation de clauses indivisibles du contrat entraîne l'annulation de la clause dans son ensemble, cette solution valant aussi bien pour les contrats administratifs que de droit privé,
- une clause ayant un caractère déterminant du consentement, son annulation rejaillira sur l'ensemble de l'acte,
- la clause de fixation du prix n'est pas divisible du contrat de vente en ce qu'elle a été déterminante de son consentement, dès lors qu'il n'aurait pas cédé son bien immobilier en l'absence de dispositions spécifiques sur sa revente, et en ce qu'elle touche un élément essentiel du contrat à savoir le prix,

Sur le caractère irrécusable de la décision de fixation du prix,

- seule une erreur grossière est de nature à pouvoir remettre en cause le prix fixé par le mandataire, lorsqu'il est contesté par l'une des parties,
- les parties n'ont pas entendu, dans l'hypothèse d'un rachat par l'État, se référer à titre principal au prix du marché et ont fait le choix inhabituel d'un calcul sur le prix de cession initial,
- cette référence établit la volonté des parties d'éviter que l'acheteur ne soit lésé par rapport au montant initialement déboursé ou qu'il ne réalise un gain spéculatif à la faveur de la décote initiale et d'une envolée des prix de l'immobilier,
- la circonstance que le contrat ne précise pas selon quelles modalités ces critères doivent être pris en compte ne signifie en rien que la Commission doive les pondérer de manière égale,
- la rédaction relative aux critères implique tout au plus que la Commission tienne compte de chacun d'entre eux de la manière qu'elle estime la plus adéquate, en sorte qu'aucune erreur ne peut être reprochée,
- la présente juridiction avait déjà validé une telle pondération dans le cadre d'un contrat semblable dans une autre instance,
- la Commission a examiné les aménagements revendiqués comme des améliorations du bien et a considéré qu'ils ne justifiaient pas une plus-value de l'immeuble,
- la Commission a appliqué un coefficient de vétusté à la valeur initiale du bien réajustée en considération des trois premiers critères puis a tenu compte des améliorations (remplacement de la climatisation) en ajoutant leur coût affecté d'un coefficient de vétusté,
- tous les critères ont ainsi bien été pris en compte et analysés, de telle sorte que la fixation du prix est parfaitement régulière, alors que sa responsabilité ne peut nullement être engagée.

Le Ministère Public a requis de déclarer la demanderesse irrecevable pour être forclosée et de la condamner au paiement de dommages et intérêts, en indiquant que dès l'achat du bien, Madame FA. justifiait d'un intérêt à agir en interprétation et en illégalité du Règlement de 1977, expressément mis en application par l'acte de vente, et était en mesure de considérer qu'il méconnaissait les règles supra-législatives ou du Code civil tous connus et affectait la légalité de l'acte de vente initial, que la Principauté n'a pas ratifié le protocole n°1 de la Convention Européenne de Sauvegarde des Droits de l'Homme, et que le délai pour contester la légalité du Règlement est expiré.

SUR QUOI

Sur la nullité de l'assignation

En vertu de l'article 156 du Code de procédure civile, « *Indépendamment des formalités prescrites à la section précédente, tout exploit d'assignation contiendra, à peine de nullité :*

1°(...)

3° *l'objet de la demande avec l'exposé sommaire des moyens* », l'inobservation de cette formalité constituant un vice de forme par application de l'article 967 alinéa 2 du même code qui énonce limitativement les irrégularités de fond.

L'article 264 alinéa 2 de ce même code prévoit que « *Aucune nullité pour vice de forme d'exploit introductif d'instance ou d'autres actes de procédure ne pourra être prononcée que s'il est justifié que l'inobservation de la formalité à l'origine du vice a causé un grief à la partie l'ayant invoquée* ».

En l'espèce, l'acte d'assignation du 9 octobre 2017, s'il ne comporte dans son dispositif que la référence au sursis à statuer et au renvoi préjudiciel devant le Tribunal Suprême, énonce dans ses motifs particulièrement développés notamment que :

Pages 11 et 12 « *la Commission persiste à imposer une évaluation tout à fait arbitraire en pondérant sans légitimité les critères d'appréciation énumérés par le Règlement, y ajoutant une analyse approximative qui manque incontestablement de sérieux.*

De telles circonstances ne permettent pas de considérer qu'un prix ait été valablement fixé entre les parties au sens de l'article 1434 du Code civil.

De surcroît la méthode de fixation du prix telle qu'édictee par le contrat lequel renvoie aux dispositions du Règlement constitue une condition potestative sanctionnée par la nullité conformément à l'article 1025 du Code civil,

Parallèlement Madame FA. entend souligner que la Cour d'appel par l'arrêt précité du 21 juin 2016 suivie par l'arrêt de la Cour de Révision du 24 mars 2017 a jugé 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 »,

En somme, les Magistrats ont considéré que les parties n'ont jamais expressément sollicité l'invalidation dudit Règlement, en particulier des dispositions des articles 17 et 18, que partant, seule la conformité de la méthode de fixation du prix avec le Règlement en vigueur s'imposait,

Désormais, dans ce nouveau contentieux, la Demanderesse démontrera sans difficulté l'irrégularité de la décision qui lui fait grief, laquelle a été prise par une majorité de loyaux « serviteurs de l'État ». Mais de plus, soutiendra-t-elle que celle-ci n'a pu trouver pour fondement le Règlement de 1977, lui-même contraire à plusieurs normes énoncées dans le Code civil »,

Page 18 « *la décision de la Commission notifiée le 9 août 2017 concernant la fixation du prix du rachat restera sans effet en raison d'une double irrégularité en vertu des dispositions des articles 1023 et 1025 du Code Civil :*

- l'illégalité du Règlement du 16 décembre 1977,

- la nullité de la clause contractuelle de fixation du prix figurant aux termes du contrat »,

les éléments ainsi formulés correspondant clairement aux demandes détaillées contenues dans les conclusions ultérieures de la demanderesse du 29 mars 2018.

Il s'ensuit que l'objet de la demande, bien qu'il n'apparaisse pas dans le dispositif de l'exploit introductif d'instance, était suffisamment explicité dans ses motifs, alors que cette circonstance n'a manifestement causé aucun grief à l'État de Monaco qui a été en mesure de répondre à l'argumentation développée et d'exercer ses droits de la défense, étant souligné qu'il a simplement ajouté à titre très subsidiaire, aux termes de ses secondes écritures judiciaires en réponse à celles de la partie adverse du 29 mars 2018, des explications sur les effets juridiques à donner à l'éventuelle annulation de la clause de fixation du prix.

En conséquence, l'assignation du 9 octobre 2017 n'a pas lieu d'être annulée.

Sur la nature du contrat ayant lié les parties

Dans l'instance ayant opposé j. FA. à l'État de Monaco concernant l'offre de rachat proposée par ce dernier sur la base du prix de 316.000 euros fixé par la Commission instituée par le règlement paru au Journal Officiel du 16 décembre 1977 et réunie le 22 octobre 2013, la Cour d'appel a jugé, aux termes du dispositif de son arrêt du 21 juin 2016, que « *le contrat de vente du 28 juillet 1989 est un contrat de droit privé* ».

Cette question juridique préalable tranchée par la Cour d'appel a l'autorité de la chose jugée au sens de l'article 1198 du Code civil dès lors que la chose demandée sur ce point précis était la même (l'État de Monaco ayant soutenu en cause d'appel que le contrat litigieux était un contrat administratif), la cause de la demande (nature du contrat) étant identique entre les mêmes parties prises en la même qualité, et ce, quand bien même le surplus du litige déféré à la Cour d'appel concernait des demandes distinctes (contestation d'une précédente offre de rachat fondée sur une autre appréciation de la Commission que celles examinées dans le cadre de la présente instance).

En conséquence, la présente juridiction n'a pas à se prononcer à nouveau sur la nature du contrat ayant lié les parties qui constitue, au regard de l'autorité de la chose jugée, un contrat de droit privé.

Sur l'existence d'une question préjudicielle

En vertu de l'article 16 de l'ordonnance souveraine n° 2.984 du 16 avril 1963 sur l'organisation et le fonctionnement du Tribunal suprême, « *Les recours en appréciation de validité et les recours en interprétation sur renvoi doivent être formés dans les deux mois de la date à laquelle la décision de la juridiction judiciaire est devenue définitive* ».

La demande formée *in limine litis* par j. FA. visant à faire reconnaître à la présente juridiction la nécessité de voir apprécier par le Tribunal Suprême sur renvoi la validité du règlement publié le 16 décembre 1977 ou l'interpréter, aucune forclusion ne peut être invoquée à ce stade de la procédure et ne pourrait l'être en tout état de cause que devant le Tribunal Suprême.

Contrairement aux affirmations de l'État de Monaco sur ce point, la réponse à la question de la légalité apparaît nécessaire à la solution du litige, dès lors que si les modalités de détermination du prix, qui résultent des clauses contractuelles, constituent la loi des parties, seule l'existence du règlement publié le 16 décembre 1977 justifie que les stipulations aient été convenues dans ces termes entre les parties lesquelles se sont au demeurant clairement référées à la nécessité de « *respecter le Règlement relatif à la vente par l'ÉTAT d'appartements aux personnes de nationalité monégasque, établi par la Direction de l'Habitat publié au Journal de Monaco, feuille 6273 du 16 décembre 1977* ». L'appréciation de la validité dudit règlement par le Tribunal Suprême ou son interprétation, qui relève de sa compétence exclusive en application de l'article 90 de la Constitution, aura incontestablement une incidence sur le présent litige, étant souligné que la question posée au regard de la conformité de certaines dispositions du règlement aux normes légales ou constitutionnelles supérieures soulève des difficultés qui ne peuvent être résolues par la présente juridiction.

En conséquence, il convient de sursoir à statuer sur les demandes des parties et de renvoyer la partie la plus diligente à se pourvoir devant le Tribunal Suprême en appréciation de validité et, à défaut de déclaration d'illégalité, en interprétation des articles 17 et 18 du règlement publié au Journal de Monaco du 16 décembre 1977, ayant fait l'objet d'un rectificatif en son article 18 publié au *Journal de Monaco* du 14 mars 2014, sans qu'il ait lieu à faire droit aux demandes de « *donner acte* » sans portée juridique, et de réserver les dépens en fin de cause.

PAR CES MOTIFS,

LE TRIBUNAL,

Statuant publiquement, contradictoirement, par jugement avant-dire-droit au fond,

Déboute l'État de Monaco de son exception de nullité de l'acte d'assignation du 9 octobre 2017 ;

Sursoit à statuer sur les demandes des parties et renvoie la partie la plus diligente à se pourvoir devant le Tribunal Suprême en appréciation de validité et, à défaut de déclaration d'illégalité, en interprétation des articles 17 et 18 du règlement publié au *Journal de Monaco* du 16 décembre 1977, ayant fait l'objet d'un rectificatif en son article 18 publié au *Journal de Monaco* du 14 mars 2014 ;

Renvoie la cause et les parties à l'audience du MERCREDI 5 JUIN 2019 à 9 heures en l'état ;

Réserve les dépens en fin de cause ;

Ainsi jugé par Mademoiselle Magali GHENASSIA, Vice-Président, Monsieur Sébastien BIANCHERI, Vice-Président, Monsieur Adrian CANDAU, Juge, qui en ont délibéré conformément à la loi assistés, lors des débats seulement, de Mademoiselle Florence TAILLEPIED, Greffier ;

Lecture du dispositif de la présente décision a été donnée à l'audience du 13 DECEMBRE 2018, dont la date avait été annoncée lors de la clôture des débats, par Mademoiselle Magali GHENASSIA, Vice-Président, assistée de Mademoiselle Florence TAILLEPIED, Greffier, en présence de Monsieur Olivier ZAMPHIROFF, Premier Substitut du Procureur Général, et ce en application des dispositions des articles 15 et 58 de la loi n° 1.398 du 24 juin 2013 relative à l'administration et à l'organisation judiciaires.