

## Tribunal Suprême, 16 avril 2012, S.A.M. SAMEGI c/ MINISTRE D'ÉTAT

---

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Tribunal Suprême
<i>Date</i>	16 avril 2012
<i>IDBD</i>	9315
<i>Matière</i>	Administrative
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Procédure administrative ; Public - Général ; Contrat - Général ; Contrats et marchés publics

---

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-supreme/2012/04-16-9315>

**LEGIMONACO**

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

## Abstract

### Compétence

Contentieux administratif - Recours en annulation - Acte administratif individuel

### Contrats et marchés administratifs

Contrat de promotion immobilière portant sur la conception et la construction d'un ensemble immobilier - Procédure d'appel d'offres - Offre non conforme aux prescriptions imposées - Rejet de l'offre - Décision illégale (non)

---

### Le Tribunal Suprême,

*Siégeant et délibérant en assemblée plénière,*

Vu la requête de la société anonyme monégasque SAMEGI déposée au greffe général du Tribunal Suprême le 5 août 2011 par Me Arnaud ZABALDANO, Avocat-Défenseur près la Cour d'Appel de Monaco, tendant à l'annulation de la décision du 6 juin 2011 par laquelle Monsieur le Ministre d'État de la Principauté de Monaco a rejeté le recours gracieux de la société SAMEGI formé contre la décision de rejet de son offre du 18 janvier 2011, ensemble ladite décision.

#### Ce faire :

Attendu que la requérante la SAM SAMEGI a remis le 17 septembre 2010 à l'État monégasque une offre en réponse à sa consultation relative à l'attribution d'un contrat de promotion immobilière portant sur la conception et la construction d'un ensemble immobilier d'au moins 54 logements domaniaux avec places de stationnement, dénommé « *Les Tamaris* », sur une parcelle située 13 à 19 Avenue Pasteur à Monaco ;

Attendu que par courrier du 18 janvier 2011, Son Excellence le Ministre d'État de la Principauté a notifié à la SAMEGI le rejet de son offre « *notamment au regard du non-respect des surfaces unitaires d'appartements* » ;

Attendu que la SAM SAMEGI, par Me Arnaud ZABALDANO, Avocat-Défenseur, a formé le recours gracieux contre ladite décision, par lettre du 21 mars 2011, adressée à Monsieur le Ministre d'État ;

Attendu qu'en date du 6 juin 2011, l'autorité administrative a confirmé à la requérante le refus de son offre ;

Attendu que, par sa requête déposée au Greffe Général en date du 5 août 2011, la société SAMEGI demande au Tribunal Suprême d'annuler les décisions déférées du 18 janvier 2011 et du 6 juin 2011 pour excès de pouvoir et la mise des dépens à la charge de l'État ;

Attendu que la requête de la SAM SAMEGI invoque à l'encontre des décisions de rejet de son offre leur irrégularité en raison de l'irrégularité de la procédure d'attribution qui les précède ;

Attendu qu'en premier lieu, il est fait grief à la procédure de consultation d'un manque de transparence dans l'indication des critères d'attribution du contrat censés départager les candidats ; qu'en ce sens il est demandé au Tribunal Suprême d'ordonner la communication du dossier de la société retenue comme attributaire ;

Attendu qu'il est soutenu ensuite que la procédure de sélection des offres est irrégulière en raison d'une modification du projet immobilier en cours d'appel d'offres ;

Attendu qu'en troisième lieu la société évincée invoque une erreur d'appréciation du Ministre d'État quant à la prétendue non-conformité de son offre au cahier des charges de la consultation ;

Attendu enfin que la société requérante soulève, à l'encontre de la procédure ayant entraîné le rejet de son offre, le défaut de consultation de la commission consultative des marchés publics prévue à l'article 8 de l'Ordonnance Souveraine n° 2-097 du 23 octobre 1959, relative aux marchés de l'État ;

Attendu que la requête conclut de ces chefs à l'annulation des décisions déférées et à la mise à la charge de l'État des dépens ;

**Vu la contre-requête** déposée au Greffe Général le 7 octobre 2011 par laquelle le Ministre d'État conclut au rejet de la requête en faisant valoir d'abord que le rejet de l'offre de la société requérante ne résulte pas de la sélection opérée entre les différents candidats mais d'une non-conformité de l'offre aux prescriptions techniques de la consultation ;

Attendu qu'ensuite les écritures du Ministre d'État écartent l'applicabilité à Monaco des règles invoquées relatives à l'indication des critères d'appréciation des offres dans les documents de consultation fournis aux candidats ; qu'en tout état de cause les critères essentiels seraient indiqués avec suffisamment de clarté et de précision ;

Attendu en troisième lieu que la défense de l'administration conclut au rejet du moyen fondé sur la modification du projet immobilier « *en cours d'appel d'offre* », la modification de la hauteur maximale autorisée résultant non de la procédure de sélection entre les diverses offres mais d'un changement de réglementation d'urbanisme postérieur à la sélection du dossier retenu et au rejet de l'offre de la requérante ;

Attendu enfin que la contre-requête du Ministre d'État rejette comme non fondé le moyen tiré du défaut de consultation de la commission consultative des marchés, au motif notamment de ce que les dispositions de l'Ordonnance Souveraine n° 2-097 du 23 octobre 1959 relative aux marchés de fournitures de travaux et de services de l'État ne sont pas

applicables au contrat de promotion immobilière en l'espèce ; qu'elle conclut en conséquence à ce que la requérante soit déboutée de ses demandes avec toutes conséquences de droit ;

**Vu la réplique** déposée au Greffe Général le 14 novembre 2011 par Maître Arnaud ZABALDANO, par laquelle la société SAM SAMEGI conclut à l'annulation de la décision attaquée par les mêmes moyens que la requête, ajoutant en outre que l'offre de la SAM SAMEGI était conforme aux prescriptions techniques du dossier de consultation, à l'encontre de la défense de l'État ; qu'il ne ressort d'aucun document du dossier de la consultation que la totalité des logements de deux pièces devaient respecter, à peine d'irrecevabilité de l'offre, un seuil de superficie minimale ; qu'il n'est pas précisé dans la consultation à quel stade de la procédure cette exigence devait être satisfaite ;

Attendu que la réplique revient en second lieu sur la violation, selon elle, par la procédure d'appel d'offres en cause, de l'obligation de transparence des critères d'attribution du contrat ; que cette obligation, indépendamment du droit de l'Union européenne qui n'est pas applicable en Principauté de Monaco, constituerait une règle autonome de l'État ;

Attendu que la réplique réitère en troisième lieu le grief relatif à la modification du projet en cours de procédure consistant en l'admission d'une hauteur supérieure de 3m50 par rapport à la hauteur maximale initialement prévue à + 90 NGM ;

Attendu encore que la réplique conteste l'argumentation de l'État selon lequel le contrat de promotion immobilière n'étant pas un marché de travaux ne nécessite pas l'avis de la commission consultative ; que ledit contrat s'analyse en un contrat de prestations de service qui entre dans le champ de la saisine obligatoire de la commission ;

Attendu enfin que la réplique conclut à ce que le Tribunal Suprême ordonne à l'État la communication du dossier de l'offre retenue, au maintien de ses précédentes écritures avec toutes conséquences de droit ;

**Vu la duplique** déposée au Greffe Général au nom du Ministre d'État le 16 décembre 2011 qui rejette d'abord les prétentions de la requérante relatives à la conformité et à la recevabilité de son offre ; qu'elle invoque le caractère dépourvu d'ambiguïté de la surface minimale exigée des appartements de deux pièces, la nature impérative de cette disposition et la nécessité d'y satisfaire dès le stade de l'offre, fût-ce en l'état d'une « *esquisse* » ;

Attendu que la duplique du Gouvernement entend réfuter ensuite les arguments relatifs à l'irrégularité de la procédure d'attribution ; qu'elle affirme que l'indication obligatoire des critères de sélection des offres ne saurait résulter d'un principe général du droit à Monaco, qu'en tout état de cause cette exigence aurait été satisfaite ; qu'elle conteste le caractère opérant du moyen tiré d'une modification du projet en cours d'examen ;

Attendu que la duplique rejette enfin l'argument de la requérante tiré du défaut de consultation de la commission consultative des marchés ; qu'elle rejette également, comme indifférente à la solution du litige, la demande de communication du dossier de l'offre retenue ;

Attendu que la duplique conclut au maintien de ses écritures antérieures avec toutes conséquences de droit et à la condamnation de la société SAM SAMEGI aux entiers dépens.

#### **Sur ce,**

Vu les décisions attaquées ;

Vu les autres pièces produites et jointes au dossier ;

Vu la Constitution, notamment son article 90 B 1 ;

Vu l'Ordonnance Souveraine n° 2.984 du 16 avril 1963 modifiée, sur l'organisation et le fonctionnement du Tribunal Suprême ;

Vu l'Ordonnance Souveraine n° 2.907 du 23 octobre 1959, relative aux marchés de travaux, de fournitures et de services de l'État ;

Vu l'Ordonnance Souveraine n° 3.234 du 18 avril 2011, modifiant l'Ordonnance Souveraine n° 825 du 30 novembre 2006 portant délimitation, plans de coordination et règlement particulier d'urbanisme, de construction et de voirie du quartier ordonnancé du Jardin Exotique ;

Vu l'Ordonnance du 15 septembre 2011 par laquelle le Président du Tribunal Suprême a désigné Monsieur Didier LINOTTE, Membre titulaire, en qualité de rapporteur ;

Vu le procès verbal de clôture en date du 23 janvier 2012 ;

Vu l'Ordonnance du 9 février 2012 par laquelle le Président du Tribunal Suprême a renvoyé la cause à l'audience du 29 mars 2012 ;

Où Monsieur Didier LINOTTE, Membre titulaire du Tribunal Suprême, en son rapport ;

Où Maître Arnaud ZABALDANO, Avocat-Défenseur, près la Cour d'Appel de Monaco, pour la société anonyme monégasque SAMEGI ;

Où Maître Jacques MOLINIE, Avocat au Conseil d'État et à la Cour de Cassation de France, pour l'État de Monaco ;

Où le Ministère public en ses conclusions ;

#### **Après en avoir délibéré :**

Considérant que le descriptif sommaire type inclus dans les documents de la consultation en cause indique au Chapitre 1, page n° 1 « *La surface habitable par type de logement à prendre en compte est la suivante .... 2 pièces — 55 à 70 m<sup>2</sup> - ... Ces surfaces devront être respectées ...* » ; que la société anonyme monégasque SAMEGI argue de ce que son offre

respectait cette obligation en moyenne et qu'elle aurait pu être adaptée à un stade ultérieur de la procédure ; que la disposition d'un seuil minimal de superficie n'a de portée utile que si elle est observée pour chaque appartement et que la lettre de consultation du 20 juillet 2010 du Directeur des Travaux publics précisait en page n° 2 : « ... *il est attendu des promoteurs qu'ils remettent un dossier qui comportera ... un projet développé au stade de l'esquisse* » ; qu'il est constant que plusieurs appartements de deux pièces projetés par la SAMEGI dans son offre ne respectaient pas cette superficie minimale ; que dès lors le Ministre d'État était tenu d'écarter l'offre de la requérante au motif : « ... *qu'en ne respectant pas les prescriptions techniques fondamentales* » elle n'a pas « *déposé une offre conforme* » ; qu'ainsi les autres moyens de la requête sont inopérants et qu'elle ne peut donc qu'être rejetée.

**DÉCIDE :**

**Article 1er :** La requête de la Société anonyme monégasque d'Etudes et de Gestion Immobilière est rejetée.

**Article 2 :** Les dépens sont mis à la charge de la Société anonyme monégasque d'Etudes et de Gestion Immobilière.

**Article 3 :** Expédition de la présente décision sera transmise à S.E.M. le Ministre d'État.