

Tribunal Suprême, 9 novembre 1966, Société Civile Immobilière « La Résidence du Jardin-Exotique » c/ Ministre d'État

| | |
|--------------------------------|--|
| <i>Type</i> | Jurisprudence |
| <i>Jurisdiction</i> | Tribunal Suprême |
| <i>Date</i> | 9 novembre 1966 |
| <i>IDBD</i> | 27475 |
| <i>Matière</i> | Administrative |
| <i>Intérêt jurisprudentiel</i> | Fort |
| <i>Thématiques</i> | Loi et actes administratifs unilatéraux ; Règles d'urbanisme |

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-supreme/1966/11-09-27475>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Acte administratif

Procédure pour prendre l'acte - délais - sursis à statuer - refus de délivrance du permis de construire

Urbanisme - Construction

Permis de construire - refus de délivrance - motivation de la décision accord préalable - droit acquis

Le Tribunal Suprême

Vu la requête présentée le 21 janvier 1966, par la Société Civile Immobilière « La Résidence du Jardin-Exotique », représentée par ses gérants, le sieur R.-L. I., administrateur de sociétés, et le sieur B. L.-D., élisant domicile en l'étude de Maître Clérissi, avocat-défenseur près la Cour d'Appel de Monaco, ladite requête tendant à ce qu'il plaise au Tribunal Suprême annuler une décision de Monsieur le Ministre d'État notifiée le 23 novembre 1965 portant refus de délivrance d'un permis de construire sur un terrain appartenant à la Société et sis en amont du boulevard du Jardin-Exotique et en contrebas de la Moyenne Corniche ;

Ce faire, attendu que la décision de rejet entreprise fait suite à une décision de sursis à statuer jusqu'au 30 novembre 1965 prise par le Conseil de Gouvernement le 26 mai 1965 sur sa demande en date du 15 janvier 1965 que la décision de sursis à statuer est ainsi intervenue après l'expiration du délai de quatre mois imparti par l'article 7 de l'Ordonnance Souveraine du 16 novembre 1959 concernant l'urbanisme, la construction et la voirie que par là-même, la décision de rejet a été prise hors délai, d'autre part que la décision attaquée est entachée d'excès de pouvoir du fait qu'antérieurement un avant-projet présenté par elle avait fait l'objet d'un accord préalable du Ministre d'État, conformément à l'article 3 de l'Ordonnance Souveraine du 16 novembre 1959, qu'à une requête présentée par la Société le 21 mai 1962 il était répondu le 25 juin 1962 que le projet était agréé et que « *les dérogations nécessaires à sa réalisation (gabarit, hauteur et indice) ont été autorisées par le Comité supérieur d'urbanisme* » que si une nouvelle demande a été présentée par la Société le 15 janvier 1965, qui a donné lieu à la décision attaquée, cette demande était conforme, quant au gabarit, à la hauteur et au volume, à la décision du 25 juin 1962 et sollicitait moins de dérogations, que la décision de sursis à statuer a été motivée par l'importance du projet, alors que l'article 6 de l'Ordonnance n'autorise le recours à cette procédure qu'en raison des difficultés d'un projet ; que d'ailleurs ladite décision semble avoir été prise avant la consultation du Comité pour la construction, l'urbanisme et la protection des sites, qu'enfin on ne saurait lui faire grief de n'avoir pas présenté, à la suite de l'accord préalable de 1962, des garanties techniques et financières suffisantes ; qu'en effet, par lettre du 9 juillet 1962, soit dans le délai de quinzaine à la suite de la délivrance de l'avis préalable, elle avait fait connaître les engagements pris par elle tant sur le plan financier que sur le plan technique ;

Vu la décision attaquée :

Vu la contre-requête présentée par Monsieur le Ministre d'État le 22 mars 1966, ladite contre-requête tendant au rejet de la requête de la Société et à la condamnation de ladite Société aux dépens, par les motifs que la Société Civile Immobilière « La Résidence du Jardin-Exotique » a présenté successivement le 15 octobre 1959, le 9 décembre 1959 et le 3 mars 1960, trois projets tendant à la construction de deux immeubles à grand gabarit ; que le 27 avril 1960 il a donné un accord de principe pour la construction d'un seul immeuble de soixante-quinze mètres de hauteur, bénéficiant d'un indice de construction de quinze mètres cubes par mètre carré de superficie ; qu'un quatrième projet présenté le 15 juillet 1960 a été rejeté le 3 décembre 1960 ; que la Société ayant accepté les conditions qui lui étaient imposées, le Ministre d'État lui donnait le 23 décembre 1960 confirmation de l'accord de principe délivré le 27 avril 1960 en réduisant toutefois la hauteur de soixante-quinze à soixante-quatre mètres ; que cependant la Société a présenté le 21 mai 1962 un cinquième projet pour lequel un avis préalable favorable a été délivré le 25 juin 1962 ; que cet avis comportait les dérogations sollicitées, mais imposait huit conditions à remplir préalablement à la délivrance éventuelle de l'autorisation définitive, que cependant la Société ne donna aucune suite à cet avis et présentait le 31 juillet 1964 un nouveau projet qui à la suite des précisions demandées par le Comité pour l'urbanisme, fut transformé en un septième projet déposé le 15 janvier 1965 ; que c'est en raison des difficultés soulevées par ce dernier projet qu'une décision de sursis à statuer a été prise le 26 mai 1965, décision qui a fait l'objet d'un recours gracieux rejeté le 12 octobre 1965 ; que le premier moyen de la requête tiré de la tardiveté de la décision attaquée, n'est pas fondé ; qu'en effet l'expiration du délai de quatre mois imparti à l'Administration pour statuer sur la demande, ouvre seulement au pétitionnaire la faculté d'informer le Ministre d'État, par lettre recommandée avec accusé de réception, de la date à laquelle il se propose de commencer les travaux et que c'est seulement s'il n'a pas reçu de réponse dans les huit jours qui suivent que le pétitionnaire est réputé détenir une autorisation de construire ; qu'il suit de là que la décision de sursis à statuer peut être prise dans le délai de huitaine qui suit la réception de la lettre avisant l'Administration du commencement des travaux ; que d'ailleurs, en l'espèce, cette décision est définitive, comme n'ayant pas fait l'objet d'un recours contentieux ; que le deuxième moyen de la requête tiré de la méconnaissance d'accords préalables antérieurs, ne saurait être retenu ; que la Société n'a pas cru devoir profiter du premier accord de principe du 27 avril 1960, confirmé le 23 décembre 1960, que si la Société a obtenu un nouvel accord le 25 juin 1962, celui-ci était subordonné à huit conditions précises et en outre, à l'observation des prescriptions de l'article 50 ter de l'Ordonnance du 16 novembre 1959, à savoir la présentation dans les quinze jours

d'indications sommaires sur les conditions de financement et d'exécution du projet que l'avis préalable ne saurait constituer à lui seul une autorisation définitive ; qu'une lettre du 14 juin 1963 a d'ailleurs notifié, au moins implicitement, à la Société la caducité de l'avis du 25 juin 1962 ; que lorsque la Société a présenté un sixième projet, le 31 juillet 1964, elle avait définitivement renoncé à se prévaloir de l'avis préalable de 1962, que ce sixième projet a fait l'objet de dix conditions supplémentaires qui ont été à l'origine du septième projet, sur lequel est intervenue la décision attaquée ; que ce dernier projet ne pouvait bénéficier de l'avis préalable de 1962 ; que les dérogations ne constituent jamais un droit et ne peuvent être reportées d'office sur un projet ultérieur ; qu'aussi bien le projet du 31 juillet 1964 comportait des modifications importantes par rapport au projet qui avait donné lieu à l'avis préalable de 1962 ; qu'enfin la décision attaquée est correctement motivée ;

Vu la réplique présentée le 20 avril 1966 par la Société requérante, ladite réplique persistant dans les conclusions de la requête par les mêmes moyens et en outre attendu que les dispositions de l'article 6 de l'Ordonnance du 16 novembre 1959 qui impartissent à l'Administration un délai de quatre mois seulement pour statuer, sont formelles et sans équivoque ; que la lettre du 14 juin 1963, dont fait état la contre-requête, n'a nullement notifié à la Société la caducité de l'avis préalable du 25 juin 1962, que la présentation du projet du 15 janvier 1965 n'a été que la suite de rectifications de détail demandées par l'Administration ;

Vu les autres pièces produites et jointes au dossier ;

Vu l'Ordonnance-Loi n° 674 du 3 novembre 1959 concernant l'urbanisme, la construction et la voirie, modifiée par la loi n° 718 du 27 décembre 1961 ;

Vu l'Ordonnance Souveraine n° 2120 du 16 novembre 1959 concernant l'urbanisme, la construction et la voirie, modifiée par l'Ordonnance Souveraine n° 2783 du 17 mars 1962 et par l'Ordonnance Souveraine n° 2821 du 8 mai 1962 ;

Vu l'Ordonnance Souveraine n° 2924 du 16 avril 1963 sur l'organisation et le fonctionnement du Tribunal Suprême, modifiée par l'Ordonnance Souveraine n° 3612 du 15 juillet 1966 ;

Où Monsieur Lachaze, en son rapport ;

Où Maître Champsaur, avocat au Barreau de Nice, en sa plaidoirie ;

Où Maître Fourcade, avocat au Barreau de Nice, en sa plaidoirie ;

Où Monsieur le Procureur Général en ses conclusions ;

Sur le moyen tiré de la tardiveté dont serait entachée la décision attaquée :

Considérant qu'aux termes de l'article 1er, alinéa 1er de l'Ordonnance Souveraine du 16 novembre 1959 concernant l'urbanisme, la construction et la voirie : « *Aucune construction, aucun travail de terrassement ou de démolition ne peuvent être entrepris sur quelque emplacement que ce soit sans une autorisation préalable du Gouvernement* » ; que d'après l'article 2 de la même Ordonnance, « *toute demande tendant à l'autorisation d'exécuter l'un des travaux désignés à l'article 1er doit être adressée au Ministre d'État. Il en est délivré immédiatement récépissé* » ; que, d'autre part, l'article 6 de ladite ordonnance, modifiée par l'Ordonnance du 17 mars 1962, dispose en ses alinéas 3 et 4 « *Notification de la décision doit être faite au pétitionnaire avant l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la délivrance du récépissé visé à l'article deux ci-dessus* ;

Pour les projets dont l'importance ou la difficulté exige une étude particulièrement soignée et notamment pour ceux à exécuter dans les quartiers faisant l'objet de plans de coordination partiels, le Gouvernement dispose, après avis du Comité pour la Construction, l'Urbanisme et la Protection des Sites, d'un sursis à statuer dont la durée ne pourra excéder un an ; toutefois, ce délai pourra faire l'objet de prorogations par Ordonnances Souveraines prises après consultation dudit Comité » ;

Considérant que si la décision attaquée, qui a statué sur une demande de permis de construire déposée le 15 janvier 1965, dont il a été délivré récépissé le 18 janvier 1965, est intervenue le 23 novembre 1965, soit après l'expiration d'un délai de quatre mois, elle a été précédée d'une décision de sursis à statuer jusqu'au 30 novembre 1965 prise par le Conseil de Gouvernement le 26 mai 1965, que ladite décision de sursis à statuer a fait l'objet de la part de la Société requérante d'un recours gracieux qui a été rejeté le 12 octobre 1965 ; que contre cette dernière décision, la Société n'a formé dans les délais légaux aucun recours contentieux ; qu'ainsi la décision de sursis à statuer est devenue définitive ; qu'il suit de là que, sans qu'il soit besoin de rechercher, si la décision de sursis à statuer n'était pas entachée de tardiveté ou n'était pas affectée d'un autre vice, la Société requérante n'est pas fondée à prétendre que la décision en date du 23 novembre 1965, par laquelle a été rejetée sa demande de permis de construire, serait irrégulière pour cause de tardiveté ;

Sur le moyen tiré de ce que la Société aurait eu un droit acquis à la délivrance du permis de construire sollicité par elle le 15 janvier 1965, en raison de l'accord préalable qui avait été donné le 25 juin 1962 à sa demande présentée le 21 mai 1962 ;

Considérant que si, en vertu de l'article 3 dernier alinéa de l'ordonnance du 16 novembre 1959, modifiée par l'ordonnance du 17 mars 1962, le pétitionnaire a la faculté de solliciter l'avis préalable du Ministre d'État sur son projet, cet avis au cas où il est favorable, ne lie l'Administration qu'à l'égard du projet présenté et uniquement sur les points dont il traite ; que cet avis n'emporte pas droit à l'autorisation définitive, lorsque postérieurement, le projet au sujet duquel il est intervenu a subi des modifications autres que de détail, à moins toutefois que lesdites modifications soient la suite d'exigences nouvelles formulées par l'Administration ;

Considérant qu'il résulte de l'instruction et notamment de la comparaison des plans-masse que le projet joint à la demande du 15 janvier 1965 et qui a donné lieu à la décision attaquée, présentait, en ce qui concerne les conditions

d'implantation de l'immeuble, des différences notables par rapport au projet joint à la demande du 21 mai 1962 et qui a donné lieu à l'avis préalable favorable du Ministre d'État en date du 25 juin 1962 ; que les différences ainsi relevées, à une exception près concernant le recul par rapport au Boulevard du Jardin-Exotique, n'étaient pas la conséquence d'exigences formulées par l'Administration ; qu'ainsi et en admettant même que ledit avis préalable n'ait pas été frappé de caducité en raison du temps écoulé dans l'intervalle ou pour inobservation par la Société des prescriptions de l'article 50 ter de l'Ordonnance Souveraine du 16 novembre 1959, la Société n'est pas fondée à soutenir qu'elle tenait de cet avis un droit acquis à la délivrance du permis de construire sollicité par elle, le 15 janvier 1965 ;

Sur le moyen tiré de ce que la décision attaquée ne serait pas suffisamment motivée :

Considérant que si le dernier alinéa de l'article 7 de l'Ordonnance Souveraine du 16 novembre 1959 prescrit à l'Administration, en cas de refus d'autorisation, de donner connaissance aux intéressés « *des motifs qui l'ont provoqué* », il résulte de l'examen de la décision attaquée que celle-ci, en visant expressément les prescriptions essentielles du règlement de voirie, est suffisamment motivée et que les motifs qu'elle énonce ne présentent aucune contradiction avec ceux qui avaient justifié l'avis préalable du 25 juin 1962, puisque ne portant pas sur le même sujet ;

Considérant que de tout ce qui précède, il résulte que la requête doit être rejetée dans son ensemble ;

DÉCIDE :

Article 1er

La requête susvisée de la Société Civile Immobilière « La Résidence du Jardin-Exotique » est rejetée ;

Article 2

- Les dépens sont mis à la charge de la Société requérante.