

## Tribunal Suprême, 31 janvier 1975, sieur W. c/ Ministre d'État

---

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| <i>Type</i>                    | Jurisprudence      |
| <i>Jurisdiction</i>            | Tribunal Suprême   |
| <i>Date</i>                    | 31 janvier 1975    |
| <i>IDBD</i>                    | 27504              |
| <i>Matière</i>                 | Administrative     |
| <i>Intérêt jurisprudentiel</i> | Fort               |
| <i>Thématique</i>              | Règles d'urbanisme |

---

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-supreme/1975/01-31-27504>

**LEGIMONACO**

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

## Abstract

### Droits et libertés constitutionnels

Égalité devant la loi. Atteinte au principe. Inégalité de traitement

### Procédure

Délais de réponse - Contre-requête - Dépôt dans les deux mois suivant la remise de la requête au défendeur - Délai ne comprenant pas le jour d'où il part et compté de quantième en quantième - Intérêt pour agir - Intérêt matériel - Recevabilité - Intervention - Intérêt au maintien de la décision attaquée - Recevabilité

### Urbanisme et construction

Permis de construire - Refus - Inégalité de traitement - Atteinte au principe de l'égalité devant la loi

---

## Le Tribunal Suprême

Siégeant et délibérant en section administrative ;

Vu la requête en date du 15 juin 1974, présentée par le sieur W. et tendant à ce qu'il plaise au Tribunal Suprême :

- annuler l'arrêté n° 74/156 du 17 avril 1974, par lequel M. le Ministre d'État a autorisé le sieur L., agissant en qualité de directeur général de la Société générale Mobilière et Immobilière agissant elle-même comme mandataire de la Société Civile Immobilière dite Société du 42, Boulevard d'Italie, à faire construire un immeuble à usage d'habitation dénommé Château Amiral sur un terrain sis à Monte-Carlo ;
- ordonner qu'il sera sursis à l'exécution de l'arrêté attaqué ;
- condamner le Gouvernement Princier aux dépens ;

Ce faire, attendu qu'en premier lieu la décision attaquée, qui porte préjudice au requérant, en raison de la privation de vue, d'ensoleillement et d'éclairage qu'entraînerait pour lui la construction de l'immeuble, ainsi que des fouilles profondes qu'elle nécessiterait, a été prise en violation de l'article 13, 1° et 2° de l'Ordonnance Souveraine du 9 septembre 1966 ;

Qu'en effet, d'une part, la hauteur de l'immeuble dépassera, sans qu'une dérogation ait été accordée, la hauteur réglementaire de 35 mètres pour atteindre 45 m alors qu'une telle dérogation avait été refusée à la Société « Praxitele », pour la construction de l'immeuble « *Le Vallespir* » ;

Que cette dérogation de fait, qui accroîtra la rentabilité de l'opération, est, par suite, contraire au principe d'égalité proclamé par l'article 17 de la Constitution et qu'elle n'est justifiée par aucune considération d'intérêt général ;

Que, d'autre part, la dérogation accordée en ce qui concerne le gabarit, méconnaît l'article 13, 1° sans aucun intérêt pour la collectivité ;

Qu'en second lieu, l'arrêté a été pris en violation de l'article 17 précité de la Constitution en ce qu'il accorde à la Société Générale Mobilière et Immobilière ce qui a été refusé à la Société Praxitele ;

Qu'enfin, l'arrêté méconnaît l'article 13, 4° de l'Ordonnance Souveraine du 9 septembre 1966, qui prévoit, dans la zone dont s'agit, que les constructions doivent être tenues à 4 mètres au moins des limites de propriété ; qu'en effet, l'immeuble projeté serait séparé de la propriété du requérant par une distance de 2,50 m en partant de l'axe du chemin situé entre ledit immeuble et la villa du sieur W. ;

Vu la contre-requête du Ministre d'État, en date du 19 juillet 1974, tendant au rejet des conclusions aux fins de sursis à exécution de l'arrêté attaqué par les motifs, d'une part, que ces conclusions n'ont pas fait l'objet, comme l'exige l'article 40 de l'Ordonnance Souveraine du 16 avril 1963, d'une requête distincte et que, d'autre part, elle ne se fonde sur aucun préjudice irréparable et que le requérant n'invoque aucun motif sérieux à l'appui de sa requête en annulation ;

Vu la requête en intervention, présentée le 3 août 1974, par la Société Générale Mobilière et Immobilière, représentée par le sieur L., agissant comme mandataire de la Société Civile Immobilière du 42 Boulevard d'Italie, comparissant par Me Marquilly, avocat-défenseur près la Cour d'appel et plaidant par Me Marie-Jose Domesticci, avocat au Barreau de Nice, tendant au rejet des conclusions aux fins de sursis à exécution de l'arrêté attaqué, par les motifs que ces conclusions ne se fondent sur aucun préjudice irréparable et que le requérant n'invoque aucun moyen sérieux à l'appui de sa requête en annulation ;

Vu la requête en intervention, présentée, le 16 août 1974, par la Société Générale Mobilière et Immobilière, comparissant par Me Marquilly et plaidant par Me J. Domesticci, tendant au rejet des conclusions aux fins d'annulation de l'arrêté attaqué par les motifs ;

- que le sieur W. n'a pas intérêt à attaquer cet arrêté, l'emplacement de l'immeuble ne pouvant le priver de vue et les fouilles ne concernant pas sa villa ;
- que la dérogation au gabarit est conforme à l'intérêt général, la preuve contraire n'étant pas, d'ailleurs, apportée par le requérant et, dès lors, que l'esthétique recommande la suppression des retraits successifs prévus par le projet initial sans que le promoteur y ait intérêt, puisque le volume construit sera diminué ;
- que la hauteur de l'immeuble a été régulièrement calculée à partir de 42 m, en application de l'article 16, 2°, de l'Ordonnance Souveraine, à partir du niveau du terrain naturel au croisement des deux axes de construction, permettant d'atteindre une hauteur de 75 m, alors que celle-ci sera de 68,60 m. Que le moyen manque, par suite, en fait ;
- que le moyen tiré de la violation de l'article 17 de la Constitution est irrecevable, dès lors que le sieur W. est dans une situation différente de celle de la Société et que, d'ailleurs, le principe d'égalité ne peut être invoqué à son égard, celle-ci n'étant pas de droit monégasque ; que ce moyen est d'autre part, sans fondement ; qu'en effet, l'inégalité n'est pas établie et que, même si elle existait, elle ne constituerait pas une illégalité s'agissant d'opérations distinctes pour lesquelles l'Administration conserve sa liberté d'appréciation ;
- que l'article 13, 4° a été respecté, l'immeuble devant être construit à la distance réglementaire de la propriété du requérant en tenant compte, ainsi que l'a jugé le Tribunal Suprême le 3 mars 1971, en ce qui concerne la surface d'occupation au sol et des espaces plantés, de ce que la société est propriétaire de la moitié du chemin qui sépare son terrain de celui du requérant ;

Vu la contre-requête du Ministre d'État, en date du 19 août 1974 tendant au rejet de la requête et à la condamnation du sieur W. aux dépens, par les motifs :

- que la hauteur ayant été régulièrement calculée, le moyen tiré de la violation de l'article 13, 2° de l'Ordonnance Souveraine, manque en fait ;
- qu'en ce qui concerne la dérogation au gabarit réglementaire, l'article 17 de la Constitution n'a pas été méconnu, puisque la construction du « *Vallespir* » et celle du « *Château Amiral* » sont deux opérations distinctes, au sens de la jurisprudence du Tribunal Suprême et que d'ailleurs, aucune dérogation n'a été, en ce qui concerne la hauteur, accordée à l'un et à l'autre immeubles ;
- que la dérogation, relative au gabarit, qui comporte la suppression du retrait des façades, a été accordée dans un souci d'esthétique et qu'en contre-partie de l'augmentation du volume constructible du bloc-sud de l'immeuble, le bloc-nord a été réduit de 8 à 5 étages et une parcelle de 310 m<sup>2</sup> a été cédée gratuitement pour l'aménagement d'un carrefour ;
- que la distance réglementaire, prévue par l'article 13, 4° de l'Ordonnance, a été respectée, dès lors que la société est propriétaire de la moitié du chemin séparant sa propriété de celle du sieur W. ;

Vu la réplique en date du 13 septembre 1974, présentée par le sieur W., tendant, d'une part, à ce que soit déclarée irrecevable la contre-requête, à ce qu'il lui soit donné acte de ce qu'il renonce à sa demande de sursis à exécution de l'arrêté attaqué, à ce que soit annulé ledit arrêté et à la condamnation du Gouvernement Princier aux dépens ;

Ce faire, attendu que le requérant a intérêt à l'annulation de l'arrêté, en raison du préjudice que lui causerait la construction envisagée et du risque résultant des fouilles ;

- que cet arrêté ne respecte pas l'article 13, 1° et 2° de l'Ordonnance en ce qu'il n'observe pas les retraits réglementaires ;
- que les dérogations accordées ne répondent pas seulement à un intérêt esthétique puisqu'elles permettront de construire un immeuble de 15 étages surplombant de 45 m le Larvotto à proximité du « *Vallespir* » pour lequel, en 1968, le nombre d'étages et la hauteur ont été réduits de 48,15 m à 36,15 m et de 15 à 11, pour qu'il ne soit pas porté atteinte au site et au caractère des lieux avoisinants, qui ne sont pas, depuis 1968, modifiés ;
- que la violation de l'article 17 de la Constitution résulte de ce que la demande d'accord préalable, présentée le 12 mars 1974 par le sieur W., pour construire un immeuble à usage de bureaux et d'habitations sur son terrain, a été rejetée par le Ministre d'État, le 19 août suivant, par le seul motif que son projet comportait des dérogations, alors que la société était autorisée, le 17 avril 1974, à construire, sur le terrain jouxtant celui du requérant, un immeuble de 15 étages ;
- que la Société soutient, à tort, que le principe d'égalité, proclamé par l'article 17, ne s'appliquerait qu'aux Monégasques qui seraient, alors, seuls soumis à la loi et que, d'ailleurs le bénéficiaire de l'autorisation de construire est la société civile Immobilière du 42, Boulevard d'Italie, qui est de droit monégasque ;

- que cette société est dans une situation identique, non seulement à celle du sieur W., mais aussi à celle de la société Praxitélé ;
- que la délivrance des autorisations de construire ne saurait être laissée à l'arbitraire de l'Administration, sans que soit porté atteinte au principe de l'égalité des citoyens devant la Loi ;
- qu'enfin si la société a cédé gratuitement des terrains à l'État, il en avait été de même pour la société Praxitélé et que le requérant était disposé à accorder le même avantage ;
- qu'à l'encontre du moyen tiré de la violation de l'article 13, 4°, on ne peut, s'agissant de limites à respecter, appliquer la décision du Tribunal Suprême qui concernait le calcul de la surface d'occupation au sol et des espaces plantés ;

Vu la duplique, en date du 10 octobre 1974, présentée par la Société Générale Immobilière et Immobilière, tendant à ce que soient déclarées illégales et sans fondement les conclusions du requérant par les motifs :

- que le Château Amiral ne pourra priver de vue la villa du sieur W. et que des fouilles ne peuvent, ainsi que l'a jugé le Tribunal Suprême, le 3 mars 1971, porter atteinte à la sécurité publique, le requérant ayant, d'ailleurs, reconnu que la majeure partie de sa villa ne se trouve pas dans l'alignement du futur immeuble ;
- que le requérant renonce à soutenir qu'il y a dépassement irrégulier de la hauteur ;
- que la dérogation au gabarit est conforme à l'intérêt général ;
- qu'il appartenait au sieur W. d'attaquer le rejet de sa demande d'accord préalable ; qu'il ne précise pas le périmètre à l'intérieur duquel jouerait la notion, non d'égalité, mais d'identité technique et juridique ; qu'enfin, sont sans portée la réponse opposée par le requérant à l'argument tiré par la société de ce que le principe d'égalité des citoyens devant la loi ne s'appliquerait qu'aux monégasques, ainsi que l'argument qu'il présente en invoquant les cessions accordées en contre-partie des dérogations ;
- que le sieur W. n'apporte aucun élément nouveau à l'appui du moyen tiré de l'article 13, 4° de l'Ordonnance ;

Vu la duplique, en date du 18 octobre 1974, présentée par le Ministre d'État, tendant aux mêmes fins que la contre-requête, par les motifs :

- qu'en application de l'article 17 de l'Ordonnance Souveraine du 16 avril 1963 et compte tenu des articles 970 et 971 du Code de Procédure civile, le délai dans lequel la contre-requête devait être déposée expirait le 21 août 1974, alors que celle-ci a été enregistrée le 20 août ;
- que le requérant reconnaît qu'il n'y a pas eu de dérogation à la hauteur et que, si des dérogations analogues à celles accordées pour le Château Amiral ont été refusées pour le Vallespir ainsi qu'au sieur W., cela est sans portée sur la légalité de la décision prise en considération des éléments propres à la construction des immeubles ; que, d'ailleurs, les dérogations accordées ont eu pour objet la sauvegarde du site et du caractère des lieux avoisinants ; la forme initiale de l'immeuble contrastant avec celle des immeubles voisins ;
- que le moyen tiré de la violation de l'article 13, 4° de l'Ordonnance doit être écarté par application de la décision du Tribunal Suprême du 3 mars 1971 ;

Vu les autres pièces produites et jointes au dossier ;

Vu l'Ordonnance Constitutionnelle du 17 décembre 1962, et notamment ses articles 17 et 90 ;

Vu l'Ordonnance Souveraine n° 2984 du 16 avril 1963, modifiée, sur l'organisation et le fonctionnement du Tribunal Suprême ;

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, modifiée notamment par l'Ordonnance Souveraine n° 3647 du 9 septembre 1966, concernant l'urbanisme, la construction et la voirie ;

Vu l'Ordonnance du 21 octobre 1974, par laquelle le Président du Tribunal Suprême a renvoyé la cause devant le Tribunal Suprême délibérant en section administrative ;

Oùï M. Louis Pichat, Membre du Tribunal Suprême, en son rapport ;

Oùï Maîtres Clérissi, Domestici et George en leurs plaidoiries ;

Oùï M. le Procureur Général en ses conclusions ;

*Sur l'intervention de la Société Générale Immobilière et Immobilière :*

Considérant que la Société Générale Mobilière et Immobilière a intérêt au maintien de l'arrêté attaqué ; qu'ainsi son intervention est recevable ;

*Sur la recevabilité de la requête :*

Considérant que l'immeuble dont la construction a été autorisée par l'arrêté attaqué doit être édifié sur un terrain contigu à celui dont le sieur W. est propriétaire ; qu'en raison de son emplacement, de ses dimensions et des fouilles profondes qu'il nécessiterait, ledit immeuble serait de nature à porter préjudice au requérant ; que celui-ci a, par suite, intérêt à demander l'annulation de l'arrêté qu'il attaque ;

*Sur la demande de sursis à exécution de l'arrêté attaqué présentée par le sieur W. :*

Considérant que, dans son mémoire en réplique, le sieur W. conclut à ce qu'il lui soit « *donné acte de ce qu'il renonce à ce chef de sa demande* » ;

Considérant que par lesdites conclusions le sieur W. doit être regardé comme s'étant purement et simplement désisté de sa requête sur ce point, désistement dont il convient de lui donner acte ;

*Sur la recevabilité de la contre-requête :*

Considérant d'une part, qu'en application de l'article 17 de l'Ordonnance Souveraine du 13 avril 1963 sur le Tribunal Suprême, la contre-requête doit être déposée dans les deux mois qui suivent la remise de la requête au défendeur ; que, d'autre part, en vertu des articles 970 et 971 du Code de procédure civile, ce délai ne comprend pas le jour d'où il part et est compté de quantième en quantième ;

Considérant qu'il ressort du dossier que la copie de la requête a été délivrée le 19 juin 1974 au Ministre d'État ; que le délai de production de la contre-requête expirait, par suite, le 21 août 1974 ; que celle-ci ayant été déposée le 20 août 1974, c'est à tort que le sieur W. soutient qu'elle serait irrecevable comme présentée hors délai ;

*Au fond :*

Sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens de la requête ;

*Sur le moyen tiré de ce que la décision attaquée porterait atteinte au principe de l'égalité des citoyens devant la loi affirmé par l'article 17 de l'Ordonnance constitutionnelle du 17 décembre 1962 ;*

Considérant qu'il résulte du dossier, d'une part, que la demande d'accord préalable présentée, le 12 mars 1974, par le sieur W., en vue de la construction d'un immeuble à usage de bureaux et d'habitation, sur le terrain lui appartenant, a été rejetée par le Ministre d'État, pour le seul motif qu'après examen de l'avis émis par le Comité consultatif pour la construction « *le Gouvernement Princier a considéré que l'avant-projet présenté comportant des dérogations à la réglementation en vigueur, la demande de M. W. ne pouvait être accueillie favorablement* », d'autre part, que le Ministre d'État a, le 17 avril 1974 accordé à la Société Générale Mobilière et Immobilière l'autorisation de construire un immeuble de même nature, en faisant bénéficier ladite société de certaines dérogations ;

Considérant qu'en admettant même que les deux demandes précitées puissent, nonobstant la circonstance que les immeubles en cause seraient contigus et répondraient aux mêmes exigences d'urbanisme, être considérées comme portant sur des opérations distinctes, le seul fait d'avoir fait bénéficier la Société Générale Mobilière et Immobilière de dérogations, quand bien même celles-ci seraient justifiées, alors que la demande du sieur W. avait été rejetée pour l'unique motif qu'elle comportait l'octroi de dérogations, fait apparaître une inégalité de traitement à l'égard des deux demandes et est, par suite, de nature à entacher d'illégalité la décision attaquée comme n'ayant pas respecté l'article 17 de l'Ordonnance constitutionnelle sus-visée ;

## **DÉCIDE :**

### **Article 1er**

Il est donné acte au sieur W. du désistement des conclusions de sa requête tendant à ce qu'il soit sursis à l'exécution de l'arrêté attaqué ;

### **Article 2**

L'arrêté n° 74-156 du 17 avril 1974, par lequel le Ministre d'État a accordé une autorisation de construire à la Société Générale Mobilière et Immobilière est annulé ;

### **Article 3**

Les dépens exposés par la Société intervenante sont à sa charge. Les autres dépens sont mis à la charge de l'État ;

### **Article 4**

Expédition de la présente décision sera transmise au Ministre d'État.