

Tribunal Suprême, 1 juillet 1981, sieur B. c/ Ministre d'État

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Tribunal Suprême
<i>Date</i>	1 juillet 1981
<i>IDBD</i>	27525
<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/1981/07-01-27525>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Procédure

Requêtes dirigées contre un même acte administratif - Jonction

Urbanisme et construction

Permis de construire - Méconnaissance de servitudes contractuelles de droit privé - Moyen ne pouvant être utilement invoqué à l'appui d'un recours pour excès de pouvoir

Le Tribunal Suprême

Siégeant et délibérant en section administrative,

Vu la requête présentée par le sieur B. le 5 décembre 1980 tendant à l'annulation de l'arrêté ministériel n° 80-423 du 3 octobre 1980 autorisant la Société San Carlo Shipping Company à construire un immeuble à usage de bureaux avec appartements annexes aux lieu et place de la Villa B., sise à Monte-Carlo, propriété de cette société ;

Ce faire, attendu que :

- le sieur B. est propriétaire d'un terrain situé immédiatement derrière la Villa B. et que ce terrain comme celui de la villa provient d'un terrain unique qui a fait l'objet d'une vente aux enchères par lots le 23 mai 1874, la vente étant assortie d'un cahier des charges imposant aux acquéreurs de ne construire que des immeubles composés d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée et d'un étage afin de ne pas masquer la vue des lots placés immédiatement derrière ;
- l'arrêté attaqué est pris en violation des dispositions du cahier des charges en ce qu'il permet la construction d'un immeuble de sept étages alors que le cahier des charges limite la hauteur des immeubles et en ce qu'il s'agit d'un immeuble à usage principal de bureaux alors que le cahier des charges oblige l'acquéreur à une « *occupation bourgeoise* » ;

Vu la contre-requête en date du 5 février 1981 par laquelle le Ministre d'État conclut au rejet de la requête et à la condamnation du sieur B. aux entiers dépens pour les motifs que :

- il est de principe qu'une autorisation de construire n'a pas pour objet d'assurer le respect d'une servitude purement privée et que la violation d'une telle servitude ne peut constituer un grief d'illégalité de l'autorisation ;
- superfétatoirement, que l'Ordonnance-Loi n° 674 du 3 novembre 1959 concernant l'urbanisme, la construction et la voirie dispose, dans son article 4, alinéa 2, que l'autorisation de construire est toujours accordée sous réserve des droits des tiers, formule reprise dans l'article 1er de l'arrêté attaqué ;

Vu la réplique du requérant en date du 6 mars 1981, persistant dans ses conclusions pour le motif que le Tribunal Suprême est compétent pour annuler un acte administratif et que l'acte de vente fait à la San Carlo Shipping Company mentionnait les servitudes existantes, l'administration était tenue de respecter ces servitudes puisque, selon l'article 3 de l'Ordonnance 36-47 du 9 septembre 1966, toute demande d'autorisation de construire doit notamment être accompagnée d'un acte notarié attestant la propriété du demandeur ;

Vu la duplique, en date du 8 avril 1981, dans laquelle le Ministre d'État renvoie à son argumentation précédente et considère que l'acte notarié exigé par l'Ordonnance du 9 septembre 1966 est une simple attestation de propriété ;

Vu les autres pièces produites et jointes au dossier ;

Vu les requêtes et répliques de la dame D., Veuve D. et de la demoiselle F., ainsi que les répliques et dupliques de S. Exc. le Ministre d'État déposées à l'occasion des recours dirigés contre l'arrêté du 3 octobre 1980 ;

Vu l'Ordonnance-Loi du 3 novembre 1959 concernant l'urbanisme, la construction et la voirie ;

Vu l'Ordonnance Souveraine du 9 septembre 1966 concernant l'urbanisme, la construction et la voirie, notamment son article 85 ;

Vu l'Ordonnance constitutionnelle du 19 décembre 1962, notamment ses articles 17, 25, 89 à 92 ;

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

Vu les ordonnances de M. le Président du Tribunal Suprême en date du 11 mai 1981 par lesquelles le Président a ordonné le renvoi de la cause en section administrative.

Oùï M. Roland Drago, Membre du Tribunal Suprême en son rapport ;

Oùï Maître Hélène Marquilly et Maître J.-Ch. Marquet, avocats défenseurs près la Cour d'appel de Monaco en leurs observations ;

Oui M. le Procureur Général en ses conclusions ;

Considérant que les requêtes susvisées du sieur B., de la dame Veuve D. et de la demoiselle F. sont dirigées contre le même acte administratif ; qu'il y a lieu de les joindre pour y être statué par une seule décision :

Considérant que les requérants n'invoquent à l'encontre du permis de construire délivré le 3 octobre 1980 à la Société San Carlo Shipping Company aucun moyen tiré de la violation d'une disposition législative ou réglementaire ; qu'ils soutiennent seulement que cet acte méconnaît les servitudes qui résulteraient du cahier des charges en date du 23 mai 1874 assortissant la vente aux enchères publiques ayant eu lieu le 25 juin 1874, ainsi que les actes contractuels subséquents ;

Considérant qu'un moyen tiré d'une servitude contractuelle de droit privé n'est pas au nombre de ceux qui peuvent être utilement invoqués à l'appui d'un recours pour excès de pouvoir dirigé contre un permis de construire ;

Qu'il n'en serait autrement que si cette servitude procédait d'un plan de lotissement ayant acquis valeur réglementaire par l'effet d'un acte de l'autorité publique, dans les conditions prévues par l'article 85 de l'ordonnance susvisée du 9 septembre 1966.

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que les requérants ne sont pas fondés à demander l'annulation du permis de construire en date du 3 octobre 1980.

DÉCIDE :

Article 1er

Les recours du sieur B., de la dame Veuve D. et de la demoiselle F. sont rejetés ;

Article 2

Les dépens sont mis à la charge du sieur B., de la dame Veuve D. et de la demoiselle F. ;

Article 3

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