

Tribunal Suprême, 14 octobre 1981, Association des Propriétaires de la Principauté de Monaco c/ Ministre d'État

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Tribunal Suprême
<i>Date</i>	14 octobre 1981
<i>IDBD</i>	27529
<i>Matière</i>	Administrative
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Secteur protégé ; Immeuble à usage d'habitation

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-supreme/1981/10-14-27529>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Commissions administratives

Obligation de secret - Membres n'ayant pas la qualité d'agents publics - Membres non tenus à l'obligation de secret en l'absence de dispositions légales expresses

Logement

Réglementation - Secteur locatif protégé - Valeur locative des locaux d'un tel secteur - Ordonnance souveraine portant fixation de la (-) - Absence d'inexactitude matérielle, d'erreur de droit ou d'erreur manifeste d'appréciation - Annulation (non)

Le Tribunal Suprême

Vu la requête présentée par l'Association des Propriétaires de la Principauté de Monaco, le 13 mars 1981, tendant à l'annulation de l'Ordonnance Souveraine n° 7000 du 7 janvier 1981, portant majoration, à compter du 1er janvier 1981 du prix de base au mètre carré servant à la détermination de la valeur locative des locaux à usage d'habitation soumis aux prescriptions de l'Ordonnance Loi n° 669 du 17 septembre 1959 ;

Ce faire, attendu qu'en disposant que les prix de base au mètre carré « *doivent être tels qu'ils assurent, après application des coefficients de correction, la rémunération du service rendu par le logement ainsi que son maintien en état d'habitabilité* », l'article 14, alinéa 2 de l'Ordonnance loi susvisée du 17 septembre 1959 fixe deux conditions de fond qui s'imposent au pouvoir réglementaire sous le contrôle du Tribunal Suprême et qui ne sont nullement remplies en l'espèce ;

Qu'en effet, d'une part, les prix de base fixés par l'Ordonnance attaquée qui correspondent à des loyers inférieurs d'un tiers à ceux du secteur libre et très au-dessous de la norme européenne selon laquelle le loyer représente en moyenne 20 à 25 % du salaire du chef de famille sont très loin d'assurer la rémunération du service rendu par le logement ainsi que le démontre leur comparaison avec le prix d'autres biens et services tels que le loyer mensuel d'un garage ou le prix d'une paire de chaussures et que le confirment trois procès-verbaux de séances de la « *Commission mixte d'étude du problème du logement* » créée par l'Ordonnance Souveraine n° 1959 du 23 février 1959 qui sont produits avec deux notes établies par les services des Finances et de l'Économie à l'intention de cette Commission ;

Que, d'autre part, il résulte de ces mêmes documents que ces prix ne permettent pas d'assurer le maintien des logements en état d'habitabilité d'autant plus que les revenus dérisoires qu'en tirent les propriétaires sont plus qu'absorbés par les lourdes charges de ravalement qui leur sont imposées sous peine de sanctions pénales ;

Vu la contre-requête de M. le Ministre d'État en date du 13 mai 1981 tendant d'abord à ce que le Tribunal Suprême ordonne que soient écartés des débats les trois procès-verbaux et les deux notes susvisés dont la production serait illicite, puis rejette la requête avec toutes conséquences de droit, et notamment, la publication de l'arrêt à intervenir au « *Journal de Monaco* », ainsi que la condamnation de l'association requérante aux entiers dépens par les motifs,

Que, d'abord, les dispositions des articles 1, 2 et 3 de l'Ordonnance du 21 mai 1909 sur le compte-rendu des délibérations des conseils, commissions et comités administratifs qui s'appliquent à la « *Commission mixte d'étude du problème du logement* » soumettent les membres de ces organismes à l'obligation au secret des travaux et délibérations dont ils n'ont connaissance qu'en raison de cette qualité ;

Qu'ensuite, sur le fond, selon une jurisprudence constante du Conseil d'État français transposable en l'espèce à raison de la similitude existant entre les principes des droits publics monégasque et français, l'appréciation à laquelle se livre l'autorité réglementaire en matière de fixation des prix et redevances ne peut être discutée devant la juridiction administrative des lors qu'elle n'est pas entachée d'erreur manifeste et que les prix fixés ne s'avèrent pas, à l'évidence, inadaptés par rapport au but en vue duquel le Gouvernement a été habilité à procéder à leur fixation mais trouvent leur fondement dans des conditions d'intérêt général correspondant à l'objet de la législation à appliquer et qu'en l'occurrence, les nouveaux prix de base au mètre carré ont été définis de façon à établir, conformément aux critères posés par l'article 14 de l'Ordonnance Loi n° 669, une revalorisation substantielle des loyers du secteur protégé néanmoins compatible avec les possibilités financières de la population à laquelle ce secteur est réservé ;

Que les comparaisons avec le prix de biens ou services différents, garage, chaussures, proposés par la requête pour démontrer que la rémunération du service rendu par le logement n'est pas assurée ne peuvent être accueillies car on ne peut comparer que des choses comparables et que le mouvement spéculatif dont font l'objet les locaux du secteur libre s'oppose à ce que le montant de leurs loyers puisse être pris comme terme de comparaison avec les prix pratiqués dans le secteur protégé dans lequel cette notion est totalement étrangère ;

Que l'association requérante n'établit pas son allégation d'une grande infériorité de ces prix par rapport à la norme européenne selon laquelle le loyer représente en moyenne 20 à 25 % du salaire du chef de famille, les salaires variables des occupants de ce secteur étant en principe faibles ; qu'elle n'articule nullement d'ailleurs une violation du dernier alinéa de l'article 14 de l'Ordonnance Loi du 17 septembre 1959 qui prévoit qu'au cas de variation du salaire de base (loi n° 455 du 27 juin 1947, article 9) « *une ordonnance fixera les nouveaux prix de la valeur locative* » qu'enfin, en fait, du

1er janvier 1979 au 1er janvier 1981, l'accroissement des prix incriminés, de 9 % supérieur à celui du salaire de base, ne saurait être considéré comme étant le résultat d'une erreur manifeste d'appréciation au détriment des propriétaires concernés ;

Que, d'autre part, la charge du ravalement des façades qui résulte d'une réglementation spécifique étrangère au maintien du logement en état d'habitabilité visé par l'article 14 de l'Ordonnance Loi du 17 septembre 1959 n'avait pas à être prise en considération par l'Ordonnance attaquée ; que, par contre, en tenant compte depuis 1980 de l'évolution de l'indice de la construction, la fixation de la valeur locative des logements du secteur protégé remédie à la disproportion incriminée entre le prix de cette valeur et le coût des travaux immobiliers ;

Qu'enfin, depuis l'intervention de l'Ordonnance Souveraine n° 6215 du 23 février 1978 qui modifie l'article 20 de l'Ordonnance Souveraine n° 77 du 22 septembre 1949 relative au classement et aux prix de location des immeubles d'habitation, les travaux d'amélioration des conditions d'habitabilité entraînent une majoration corrélative de la surface corrigée qui a permis des augmentations de loyers de l'ordre de 40 à 60 % s'ajoutant à la revalorisation annuelle de la valeur locative ;

Vu les autres pièces produites et jointes au dossier ;

Vu l'Ordonnance constitutionnelle du 19 décembre 1962 ;

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

Vu l'Ordonnance du 21 mai 1909 sur le compte rendu des délibérations des Conseils, Commissions et Comités administratifs ainsi que l'Ordonnance Souveraine n° 1959 du 23 février 1959 modifiée créant la « *Commission mixte d'étude du problème du logement* » ;

Vu l'Ordonnance Loi n° 669 du 17 septembre 1959 modifiant et codifiant la législation relative aux conditions de location des locaux à usage d'habitation, notamment son article 14 ;

Vu l'Ordonnance du 2 juillet 1981, par laquelle le Président du Tribunal Suprême a renvoyé la cause devant le Tribunal Suprême délibérant en section administrative ;

Où Monsieur Félix Boucly, Membre du Tribunal Suprême en son rapport ;

Où Maître Jean-Alain Blanc et Maître G.-H. George, avocats au Conseil d'État français et à la Cour de Cassation, en leurs observations ;

Où Monsieur le Procureur Général en ses conclusions ;

Sur les conclusions de M. le Ministre d'État tendant à ce que soient écartés des débats les trois procès-verbaux de séances de la « Commission mixte d'étude du problème du logement » et les deux notes établies par les services du Département des Finances et de l'Économie à l'intention de cette Commission produits par l'association requérante ;

Considérant qu'aucune disposition légale ne soumet les membres de la Commission à une obligation de secret qui s'opposerait à la production au présent débat de documents n'ayant eux-mêmes par leur nature aucun caractère secret et régulièrement détenus par le Président de l'association requérante, membre en cette qualité de ladite Commission ; que les conclusions tendant à écarter des débats ces documents doivent donc être rejetées ;

Au fond :

Considérant que l'Association des propriétaires de la Principauté de Monaco conteste la légalité de l'Ordonnance du 7 janvier 1981 au motif que les prix de base au mètre carré servant à la détermination de la valeur locative des locaux du secteur protégé qu'elle fixe en application de l'article 14 de l'Ordonnance Loi du 17 septembre 1959 ne sont pas, conformément à l'alinéa 2 de ce texte « *tels qu'ils assurent, après application des coefficients de correction, la rémunération du service rendu par le logement ainsi que son maintien en état d'habitabilité* » ;

Considérant que, pour répondre à l'objectif ainsi assigné par l'alinéa 2 de l'article 14 de l'Ordonnance Loi du 17 septembre 1959, l'Ordonnance attaquée, poursuivant les ajustements périodiques du prix de base initialement fixés par une ordonnance du 21 septembre 1959, a, après la consultation de la « *Commission mixte d'étude du problème du logement* » prescrite par l'Ordonnance du 23 février 1959, fixé de nouveaux prix définis de façon à établir une revalorisation substantielle des loyers du secteur protégé à compter du 1er janvier 1981 ; qu'il ne résulte pas des pièces du dossier que cette décision soit entachée d'inexactitude matérielle ou d'erreur de droit, ni d'erreur manifeste d'appréciation ; que la requête ne peut donc qu'être rejetée ;

DÉCIDE :

Article 1er

Il n'y a pas lieu d'écarter des débats les trois procès-verbaux de séances de la « Commission mixte d'étude du problème du logement » et les deux notes établies par les Services du Département des Finances et de l'Économie à l'intention de cette Commission produits par l'Association des propriétaires de la Principauté de Monaco ;

Article 2

La requête de l'Association des propriétaires de la Principauté de Monaco est rejetée ;

Article 3

Les dépens sont mis à la charge de l'Association des propriétaires de la Principauté de Monaco ;

Article 4

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