

## Tribunal Suprême, 17 juin 1994, M. A. V. c/ M. G. C.

---

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Tribunal Suprême
<i>Date</i>	17 juin 1994
<i>IDBD</i>	26222
<i>Matière</i>	Administrative
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Immobilier - Général ; Règles d'urbanisme

---

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-supreme/1994/06-17-26222>

**LEGIMONACO**

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

## Abstract

### Urbanisme et construction

Permis de construire - Travaux confortatifs interdits dans les constructions en saillie sur l'alignement et les constructions assimilées - Notion de travaux confortatifs - Travaux contraires aux dispositions des articles 101 et 102 de l'Ordonnance Souveraine n° 3.647 du 9 septembre 1966

---

### Le Tribunal Suprême

#### **Siégeant et délibérant en Assemblée Plénière, et statuant en matière administrative,**

Vu, enregistrée le 8 février 1993 au Greffe Général de la Principauté de Monaco, la requête présentée par M. A. V. tendant à l'annulation de l'autorisation de construire délivrée par lettre ministérielle du 20 mai 1992 à M. G. C. ;

Vu la décision du Tribunal Suprême en date du 2 février 1994 déclarant recevables l'intervention de M. C. et la requête de M. V., invitant le Ministre d'État à produire dans le délai d'un mois à compter de la notification de ladite décision d'une part, le dossier présenté par M. C. en vue d'obtenir l'autorisation d'exécuter des travaux dans son immeuble, et d'autre part, les documents annexés à l'Ordonnance Souveraine n° 5700 du 11 novembre 1975 dans un état permettant d'en déterminer exactement le sens et la portée, spécialement en ce qui concerne le plan de masse, et réservant les dépens ;

Vu le mémoire de production déposé par le Ministre d'État le 3 mars 1994, comportant d'une part, le dossier relatif à la demande déposée par M. C. le 30 janvier 1992 au sujet du réaménagement intérieur et extérieur de locaux à usage de garage, et d'autre part, copie de l'Ordonnance Souveraine n° 5700 du 11 novembre 1975 portant règlement d'urbanisme, de construction et de voirie de la zone nord du quartier de la Condamine, ensemble quatre annexes, et concluant au rejet de la requête par les motifs ;

Que l'autorisation litigieuse a été délivrée à titre précaire et révocable pour permettre la rénovation d'un bâtiment ancien sans pour autant compromettre l'exécution du plan d'urbanisme prévisionnel du quartier tel qu'il résulte de l'Ordonnance Souveraine, les travaux autorisés n'ayant pas pour effet de modifier le volume du bâtiment existant ni d'empiéter sur l'alignement réglementaire ;

Que la demande sollicitait une autorisation portant sur de simples travaux de modification, ne constituant ni construction ni surélévation, et portant sur un aménagement intérieur et extérieur ;

Que les démolitions et constructions envisagées ne portent que sur les parties internes et limitées de l'immeuble et ne concernent ni les structures ni l'aspect extérieur du garage ;

Que la formalité de l'accord préalable n'était donc pas nécessaire, puisque la décision ministérielle du 20 mai 1992 n'avait pour objet ni d'autoriser la construction d'un immeuble neuf, ni d'autoriser une démolition ;

Que, par ailleurs, les constructions existantes respectent l'alignement réglementaire figurant au plan de masse et les travaux projetés n'impliquent aucun empiètement sur cet alignement ;

Que, dans la bande où se situe le garage Ferrari, l'édification de constructions à usage commercial, tels garages et parkings est possible en vertu de l'Ordonnance Souveraine n° 5700 du 11 novembre 1975 ;

Qu'en outre, la décision attaquée n'autorise l'exécution ni de travaux d'exhaussements ni de travaux confortatifs et n'est donc pas contraire aux articles 101, 103 et 104 de l'Ordonnance Souveraine du 9 septembre 1966 ;

Que la circonstance que la décision ministérielle autorise à creuser le sous-sol du garage ne correspond pas une reprise en sous-œuvre prohibée, puisque l'article 101 ne prohibe que les reprises en sous-œuvre dans un but confortatif ;

Que l'article 102 prévoit expressément que des travaux de modification des aménagements intérieurs peuvent être autorisés, à titre précaire, révocable et sans indemnité, lorsque les travaux n'augmentent pas la solidité du bâtiment, ce qui est le cas en l'espèce ;

Vu l'Ordonnance du 8 mars 1994 par laquelle le Président du Tribunal Suprême a invité les parties en cause à prendre communication sans déplacement des pièces et documents déposés au Greffe par le Ministre d'État et à produire leurs observations dans le délai d'un mois ;

Vu la communication du dossier sans déplacement à M. C. V., fils de M. A. V., le 11 mars 1994, à Maître Léandri pour le compte de M. C., le 22 mars 1994 ;

Vu les observations en réponse déposées le 8 avril 1994 par Maître Georges Blot au nom de M. V., tendant aux mêmes fins que la requête initiale, par les motifs :

Qu'un accord préalable était nécessaire puisque les plans figurant dans le dossier du pétitionnaire et autorisés par la décision attaquée prévoient des démolitions de structures pour transformer le garage primitif et, en particulier, la démolition totale de la dalle du rez-de-chaussée, pour effectuer le terrassement de l'entière surface de l'immeuble afin de permettre sa transformation, notamment par la création d'un sous-sol de trois mètres ;

Qu'a été autorisée la démolition d'une maison indépendante de deux étages avec toiture, qui était située en dehors du garage Ferrari et dont le volume a été incorporé au nouveau garage ;

Que l'absence d'accord préalable a empêché d'instruire convenablement la demande d'autorisation, comme en témoigne la lettre du 20 octobre 1992 par laquelle l'Administration s'étonne de l'absence d'indication sur les plans autorisés, des fenêtres des immeubles voisins ;

Que, de plus la mention « *accord préalable du 15 octobre 1991* » figurant sur le document intitulé « *Descriptif des travaux* » fait apparaître qu'un accord préalable a été accordé, mais dans une forme « *pour le moins inhabituelle* » ;

Que des anomalies sont constatées dans les plans produits ;

Que le plan de situation est inexact, laissant croire que le garage Ferrari n'a pas, dans sa partie basse, d'immeubles tiers en vis-à-vis, alors qu'un immeuble se trouve, au vis-à-vis du garage ;

Que deux fenêtres du deuxième étage de cette maison sont aujourd'hui occultées par le nouveau garage ;

Qu'enfin aucune des fenêtres des immeubles jouxtant l'opération Ferrari ne figure sur les plans de la demande d'autorisation ;

Que l'Administration ne pouvait donc accorder une autorisation sur la base de ces plans et l'avis du Comité consultatif pour la construction n'a pu être valablement donné ;

Que le plan n° 2 comporte une « *Coupe selon B.B.* » qui ne ferait pas apparaître les immeubles gênés par l'exhaussement ;

Que, quant au fond, le projet ne peut être assimilé à un simple réaménagement intérieur qui dispenserait du respect des règles imposées aux constructions existantes ;

Que, d'une part, il fait apparaître une reprise en sous-œuvre interdite par l'article 101 de l'Ordonnance Souveraine du 9 septembre 1966 ;

Que, d'autre part, il comporte un exhaussement, sinon du faîtage de la toiture, du moins de ses pentes par exhaussement des parties latérales, contrairement à l'article 103 de la même ordonnance ;

Que la lettre ministérielle, accordant l'autorisation sollicitée au vu d'une demande et de plans et documents l'accompagnant prévoyant un exhaussement des pans de la toiture, alors même qu'elle précisait « *sans modification de la hauteur de la toiture* », a donc méconnu l'interdiction de tout exhaussement ;

Que les travaux en cause ne sont pas de simples aménagements intérieurs relevant de l'article 102 ;

Qu'en outre, les constructions autorisées, ayant eu pour effet d'accroître de façon substantielle le volume primitif du garage-Ferrari, ne peuvent constituer un simple réaménagement intérieur ;

Qu'une partie du garage est en saillie sur l'alignement imposé sur le plan de masse et sur les espaces verts prévus par le plan de masse ;

Que, de toute façon, l'ensemble immobilier figurant sur le plan de masse couvre des masses, en longueur, largeur et hauteur ;

Que, selon l'article 15 de l'ordonnance n° 5700, « *la bonne réalisation du plan nécessite le remembrement de certaines parcelles* » ;

Que le plan annexé à cette ordonnance empêcherait toute construction nouvelle avant le regroupement, dans un premier temps, des différentes parcelles faisant partie du groupe délimité par le plan de répartition du sol ;

Que le nouveau Garage Ferrari ne correspond en rien à la volumétrie prévue ;

Vu la décision attaquée ;

Vu les autres pièces produites et jointes au dossier ;

Vu l'Ordonnance Constitutionnelle du 29 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-loi n° 674 du 3 novembre 1959, modifiée, concernant l'urbanisme, la construction et la voirie ;

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

Vu l'Ordonnance Souveraine n° 5700 du 11 novembre 1975 portant règlement d'urbanisme, de construction et de voirie de la zone Nord du quartier de la Condamine ;

Vu l'ordonnance du 12 mai 1994 par laquelle le Président du Tribunal Suprême a renvoyé la cause à l'audience du Tribunal Suprême du 16 juin 1994 ;

Oùï Monsieur Pierre Delvolvé en son rapport ;

Oùï Maîtres Blot et Léandri, avocats-défenseurs et Maître Molinié, avocat au Conseil d'État et à la Cour de cassation en leur plaidoirie ;

Oùï Monsieur le Procureur Général en ses conclusions ;

Considérant que, par lettre du 20 mai 1992, le Ministre d'État a fait « *connaître à M. G. C., propriétaire des immeubles, que la demande qu'il a déposée au service de l'urbanisme et de la construction le 30 janvier 1992, ainsi que les plans et documents qui l'accompagnaient, à l'effet d'être autorisé à créer en sous-sol sous le garage Ferrari, afin de lui permettre de communiquer avec le garage Honda, et de réaménager les ateliers Ferrari en leur adjoignant un niveau intermédiaire* »

de parcage supplémentaire, sans modification de la hauteur de la toiture et réhabiliter les façades, a été soumise au Comité consultatif pour la construction, en sa séance du 6 avril 1992 », qu' « Après examen de l'avis émis par cette assemblée, le Gouvernement Princier a estimé que la demande présentée pouvait être accueillie favorablement », qu' « En conséquence, le Ministre d'État délivre à M. G. C. l'autorisation sollicitée, sous réserve des droits des tiers et des conditions générales imposées par l'ordonnance-loi n° 674 du 3 novembre 1959, modifiée par la loi n° 718 du 27 décembre 1961 et par l'Ordonnance Souveraine n° 3647 du 9 septembre 1966, complétée par les Ordonnances Souveraines n° 9527 du 21 juillet 1989 et n° 9542 du 10 août 1989, ainsi que des conditions particulières » relatives à la couverture des ateliers Ferrari, à la remise d'un descriptif détaillé portant sur les conditions dans lesquelles sera mené le chantier, à l'observation des mesures de sécurité prescrites par le Service de l'urbanisme et de la construction, qu' « En outre, ces réaménagements projetés étant situés dans l'îlot n° 7 de la Condamine Nord tel que défini par l'Ordonnance Souveraine du 11 novembre 1975 portant règlement d'urbanisme, de construction et de voirie de la zone Nord du quartier de la Condamine, ne pourront avoir qu'un caractère précaire et révoquant et ne sauraient, par voie de conséquence servir de fondement à une demande d'indemnité qui serait présentée à quelque titre que ce soit » ;

Considérant que l'article 5 de l'ordonnance-loi n° 674 du 3 novembre 1959 susvisée divise le territoire de la Principauté en trois secteurs, dont le deuxième est « Le Secteur des ensembles ordonnancés, comprenant les quartiers délimités par ordonnance souveraine, prise après avis du comité pour la construction, l'urbanisme et la protection des sites, qui feront l'objet de plans de coordination. Ces plans définissent les dispositions générales et particulières de constructions et notamment l'indice de construction, l'orientation et, si possible, l'implantation et les gabarits des bâtiments à édifier dans chaque ensemble ordonnancé » ; que l'article 12-B de l'Ordonnance Souveraine n° 3647 du 9 septembre 1966 susvisée place dans « Le secteur des ensembles ordonnancés » des quartiers « dont la destination ou le caractère justifie des dispositions particulières et qui sont soumis à des plans de coordination », parmi lesquels figure le « quartier de la Condamine qui comprend deux zones : a) La zone Nord délimitée par la rue Grimaldi, la rue Princesse Caroline et le boulevard Albert 1er ; b) La zone Sud délimitée par la rue Grimaldi, la place d'Armes, l'avenue du Port, le boulevard Albert 1er et la rue Princesse Caroline » ;

Considérant que, selon l'article 104 de l'Ordonnance Souveraine n° 3647 du 9 septembre 1966 susvisée, « Toutes les constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement sont soumises aux mêmes règles que les constructions en saillie sur l'alignement et notamment aux articles 101, 102, 103 ci-dessus » ; que, selon l'article 101, « Tous les ouvrages confortatifs sont interdits dans les constructions en saillie sur l'alignement, tant aux étages supérieurs qu'au rez-de-chaussée, et notamment : - les reprises en sous-œuvre ; - les tirants, ancrés ou équerres et tous ouvrages destinés à relier le mur de façade avec les parties situées en arrière de l'alignement » ; que, selon l'article 102, « Certains ouvrages peuvent être autorisés à titre précaire et révoquant sans indemnité sur les immeubles en saillie sur l'alignement, lorsqu'il est reconnu par le Service de l'urbanisme et de la construction qu'ils ne peuvent augmenter la solidité du bâtiment, et notamment ; - crépis ou rejointoiements ; - établissement d'une devanture de boutique ; - modification des aménagements intérieurs ; - revêtement des façades ; - ouverture ou suppression de baies ; - réparation totale ou partielle des toitures » ; que, selon l'article 103, « Tout exhaussement est interdit sur les immeubles en saillie sur l'alignement » ;

Considérant que, selon l'article 1er de l'Ordonnance Souveraine n° 5700 du 11 novembre 1975 susvisée, « Les dispositions de la présente ordonnance s'appliquent à la zone Nord du quartier de la Condamine telle que décrite à l'article 12 de Notre ordonnance n° 3647 du 9 septembre 1966 et au plan de zonage annexé à ladite ordonnance. L'état des lieux de ladite zone est précisé sur le plan n° 2 annexé à la présente ordonnance » ; que, selon l'article 2, « Sous réserve des dispositions de Nos ordonnances n° 4044 (modifiée par Notre ordonnance n° 4601) et n° 5005 (modifiée par Notre ordonnance n° 5533) susvisées, la zone Nord du quartier de la Condamine est assujettie aux règles d'urbanisme, de construction et de voirie définies par les plans n° 1 (circulation), n° 3 (de masse) et n° 4 (de répartition du sol) annexés à la présente ordonnance ainsi que par les prescriptions édictées ci-après » ; que, selon l'article 3 alinéa 2 de la même ordonnance, « Les constructions existantes non conformes à celles figurant au plan de masse sont soumises aux règles applicables aux ouvrages en saillie sur l'alignement telles qu'elles sont définies par les textes généraux concernant l'urbanisme, la construction et la voirie » ;

Considérant que les immeubles de M. C. font partie de la zone Nord du quartier de la Condamine ; qu'ils sont donc soumis aux dispositions précitées de l'Ordonnance Souveraine n° 5700 du 11 novembre 1975 ; qu'ils appartiennent à l'îlot n° identifié par le « parcellaire » annexé (ann. 2) à cette même ordonnance ; que l'annexe 3 de ladite ordonnance, déterminant les « masses », établit un plan différé du « parcellaire », notamment en ce qui concerne les immeubles dont s'agit dans l'îlot n° ; que l'annexe 4 relative à la « répartition du sol », établit pour cet îlot une « limite du parcellaire après urbanisation » en retrait par rapport à la « limite du parcellaire actuel » et englobe une partie de ces mêmes immeubles dans la catégorie de la « propriété privée cédée au domaine public » ; qu'il résulte de ces documents que les immeubles font partie des « constructions existantes non conformes à celles figurant au plan de masse », soumises, en application de l'article 3, alinéa 2, précité de l'Ordonnance Souveraine n° 5700 du 11 novembre 1975 susvisée, aux règles applicables aux ouvrages en saillie sur l'alignement, telles qu'elles sont définies par les articles 101, 102 et 103 de l'Ordonnance Souveraine n° 3647 du 9 septembre 1966 susvisée ;

Considérant qu'il résulte de l'instruction que la demande déposée par M. C. le 30 janvier 1992 présentait les travaux à entreprendre comme constituant à la fois une « modification à la distribution intérieure » et une « modification des dispositions extérieures » ; que les pièces du dossier accompagnant cette demande décrivaient les travaux comme devant comporter notamment un « terrassement sous niveau actuel atelier Ferrari permettant l'agrandissement des ateliers Honda », la « reprise en sous-œuvre des murs périmétriques » et la création de trois nouvelles dalles ; que les plans dudit dossier révèlent, pour l'aménagement du niveau - 0,41, la construction d'un nouvel espace par terrassement, la construction de murs nouveaux sous les murs préexistants et la réalisation d'une dalle ; que la création de deux autres

niveaux (+2,95 et + 8,43) comportait la réalisation de deux dalles nouvelles et la construction de nouveaux murs ; que, si les dimensions extérieures des immeubles devaient apparemment rester inchangées, l'importance des travaux projetés, notamment par la création de niveaux supplémentaires, le terrassement sous l'immeuble existant, la reprise en sous-œuvre, ne permettent pas de les qualifier d'aménagements intérieurs ; qu'à supposer même qu'ils puissent être qualifiés d'aménagements intérieurs, ils constitueraient nécessairement des travaux confortatifs, de nature à augmenter la solidité du bâtiment ;

Considérant que, dans ces conditions, les travaux projetés étaient contraires aux dispositions précitées des articles 101 et 102 de l'Ordonnance Souveraine n° 3647 du 9 septembre 1966 et ne pouvaient bénéficier d'une autorisation ; qu'en accordant l'autorisation attaquée le Ministre d'État a commis une erreur de droit ;

**DÉCIDE :**

**Article 1er**

L'autorisation accordée à M. C. par le Ministre d'État dans sa lettre du 20 mai 1992 est annulée ;

**Article 2**

Les dépens sont mis à la charge de l'État ;

**Article 3**

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