

## **Tribunal Suprême, 6 décembre 2006, Sociétés Advantage Investment Services Limited, Loman Properties, Granville Limited, Société Laverston International Limited, c/ Ministre d'État**

---

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Tribunal Suprême
<i>Date</i>	6 décembre 2006
<i>IDBD</i>	27253
<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/2006/12-06-27253>

**LEGIMONACO**

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

## Abstract

### Compétence

Contentieux administratif - Recours pour excès de pouvoir - Acte administratif réglementaire

### Recours pour excès de pouvoir

Urbanisme et construction - Arrêté ministériel portant autorisation de construire - Arrêté ministériel pris sur le fondement d'une ordonnance souveraine portant délimitation, plans de coordination et règlement particulier d'urbanisme, de construction et de voirie, annulée - Annulation consécutive de l'arrêté ministériel - Annulation de la décision de rejet du recours gracieux

### Procédure

Acte administratif faisant grief - Recevabilité de l'intervention du syndicat de l'immeuble riverain (oui)

---

Le Tribunal Suprême

Siégeant et délibérant en assemblée plénière et statuant en matière administrative,

Vu la requête présentée par la Société Advantage Investment Services Limited, la Société Loman Properties SA, la Société Granville Limited et la Société Laverston International Limited, ladite requête enregistrée au Greffe général de la Principauté de Monaco le 24 mars 2006 et tendant à l'annulation pour excès de pouvoir, 1° de l'arrêté du 28 juillet 2005, par lequel le Ministre d'État a autorisé M. P. P., gérant de la SCI M. 2001, à construire un immeuble à usage d'habitation et de bureau sur un terrain situé, 1 boulevard Louis II, 2° de la décision du 25 janvier 2006, par laquelle le Ministre d'État a rejeté leur recours gracieux contre cet arrêté ;

Ce faire,

Attendu que

l'Ordonnance souveraine n° 15 du 10 mai 2005, sur le fondement de laquelle l'arrêté attaqué a été pris, est entachée de détournement de pouvoir ; qu'en effet elle a eu pour objet de modifier la réglementation d'urbanisme en vue de permettre de faire droit à la demande de permis de construire déposée par M. P. le 9 décembre 2004 ;

l'Arrêté attaqué est entaché de vices propres concernant sa légalité externe comme sa légalité interne ; que le permis de construire devait, en application de l'article 4 de l'Ordonnance n° 3647 du 9 septembre 1966, être précédé d'un accord préalable dès lors que l'immeuble à construire comprenait non seulement des locaux d'habitation mais aussi des bureaux ; qu'en admettant que cet accord préalable ait été accordé, il a dû l'être avant le 9 décembre 2004, date de la demande de permis de construire, qu'à cette époque l'accord préalable n'a pu être délivré légalement alors que M. P. n'était pas encore propriétaire du terrain qui faisait toujours partie du domaine public et que l'Ordonnance du 10 mai 2005, qui a eu pour objet de rendre possible la délivrance du permis de construire, n'était pas encore intervenue ; qu'en admettant que l'accord préalable n'ait pas été nécessaire, le permis de construire serait encore entaché de plusieurs illégalités ; qu'à la date du 18 février 2005, à laquelle la demande présentée le 9 décembre 2004 a été complétée, elle devait, en vertu de l'article 3 de l'Ordonnance n° 3647, être assortie d'un acte notarié attestant que M. P. était propriétaire du terrain pour lequel l'autorisation était demandée ; que le permis n'a pu être délivré sur la base de l'Ordonnance du 10 mai 2005 intervenue postérieurement à la date de la demande ; que les nombreuses conditions auxquelles le permis de construire est subordonné prouvent qu'il a été délivré au vu d'un dossier incomplet ; qu'il viole les dispositions de l'article 8 de l'Ordonnance-loi n° 674 du 3 novembre 1959 concernant l'urbanisme, qui exigent que « le caractère actuel des zones vertes constituées par des parcs et jardins publics devra être maintenu » ; qu'il méconnaît aussi les dispositions de l'article 15 de l'Ordonnance n° 3647 concernant le nombre minimum de parkings à aménager ; qu'il ne ressort pas de l'arrêté attaqué que la construction litigieuse respecte l'obligation prévue par l'Ordonnance du 10 mai 2005 de ne pas affecter à des bureaux, dans l'îlot n° 2 de la zone 4, plus de 30 % de la surface des planchers de chaque bâtiment ; que, malgré la demande qui lui en a été faite le 6 février 2006, le Ministre d'État n'a pas communiqué à l'avocat des sociétés requérantes les documents essentiels à l'instruction de la requête ; que ces sociétés se réservent d'invoquer de nouveaux moyens dans leur mémoire en réplique dès qu'elles auront pu prendre connaissance de ces documents ; qu'à cet égard la consultation des pièces sur place ne suffirait pas à garantir le droit à un recours effectif reconnu par les articles 6 et 13 de la Convention européenne de sauvegarde des Droits de l'Homme et des Libertés fondamentales ; que dans le cas où le Ministre d'État ne ferait pas droit à la demande de communication qui lui a été adressée, les sociétés requérantes demanderaient au Tribunal Suprême d'enjoindre au Ministre d'État de procéder à cette communication ;

Vu, enregistrée comme ci-dessus le 10 mai 2006, l'intervention présentée par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble « Le Porto Bello » sis 11 avenue du Président J. F. Kennedy à Monaco, agissant poursuites et diligences de son syndic en exercice, M. A. V., habilité par délibération de l'assemblée générale extraordinaire du 6 février 2006, élisant domicile en l'étude de Maître Jean-Pierre Licari et plaidant par la SCP Boré et Salve de Bruneton, ladite intervention tendant aux mêmes fins que la requête, par les mêmes moyens ;

Vu, enregistrée comme ci-dessus le 2 juin 2006, la contre-requête présentée par le Ministre d'État, tendant au rejet de la requête et de l'intervention, par les motifs que la construction autorisée, comprenant sept niveaux de logements sur neuf, n'est pas « un immeuble à usage autre que d'habitation » et n'était donc pas soumis à accord préalable ; que M. P. a présenté sa demande de permis de construire, « en qualité de propriétaire suivant une promesse d'échange signée le 16 juin 2004 avec l'administrateur des domaines », que l'article 8 de l'Ordonnance n° 3647 permet d'assortir le permis de construire de conditions ; qu'ainsi les conditions auxquelles est subordonné le permis de construire attaqué ne prouvent nullement que le dossier joint à la demande de permis était incomplet ; que l'espace vert aménagé sous la bretelle de la Poterie ne constitue pas un jardin public qui devrait être conservé en application de l'article 8 de l'Ordonnance-loi n° 674 du 3 novembre 1959 ; que les parkings ne sont pas obligatoirement réalisés sur la propriété ; que leur réalisation est au nombre des conditions de l'autorisation et sera vérifiée lors du récolement des travaux ; que la surface de plancher affectée à usage de bureaux n'est que de 15 % alors que le maximum autorisé est de 30 % ; qu'enfin l'Ordonnance n° 15 du 10 mai 2005 n'est pas entachée de détournement de pouvoir, dès lors que, même si la construction qu'elle rend possible bénéficie à un promoteur privé, elle est réalisée sur le fondement d'un échange qui met à la charge de ce promoteur des prestations bénéficiant aux Monégasques et aux résidents de la Principauté.

Vu, enregistrée comme ci-dessus le 7 juillet 2006, la réplique présentée par les sociétés Advantage Investment Services Limited, Loman Properties SA, Granville Limited, Laverston International Limited et par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble « Le Porto Bello », tendant aux mêmes fins que la requête par les mêmes moyens et en outre par les motifs que, par décision du 14 juin 2006, le Tribunal Suprême a annulé l'Ordonnance n° 15 du 10 mai 2005 ; que cette ordonnance ne saurait donc servir de base à l'arrêté attaqué ; que les dispositions de l'Ordonnance n° 15630 du 13 janvier 2003, remises en vigueur du fait de l'annulation de l'Ordonnance n° 15, n'auraient pas légalement autorisé la délivrance du permis attaqué, qui ne pourra donc qu'être annulé ;

Vu, enregistrée comme ci-dessus le 9 août 2006, la duplique présentée par le Ministre d'État, tendant aux mêmes fins que la contre-requête, par les mêmes moyens et en outre par les motifs que, si l'Ordonnance du 13 janvier 2003, remise en vigueur par l'annulation de l'Ordonnance du 10 mai 2005, ne comporte pas de dispositions spécifiques applicables à l'îlot n° 2 correspondant à la bretelle de la Poterie et au jardin public attenant, il n'en résulte pas que le projet autorisé par le permis de construire attaqué ne serait pas possible sur le fondement de cette ordonnance ;

Vu l'arrêté et la décision attaqués ;

Vu l'Ordonnance du 16 août 2006, par laquelle le Président du Tribunal Suprême a rejeté la requête en référé des sociétés Advantage Investment Services Limited, Loman Properties SA, Granville Limited et Laverston International Limited tendant à ce qu'il soit sursis à l'exécution de l'arrêté attaqué ;

Vu les autres pièces produites et jointes au dossier ;

Vu la Constitution, notamment son article 90 B 1° ;

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 du 9 septembre 1966 modifiée concernant l'urbanisme, la construction et la voirie ;

Vu l'Ordonnance souveraine n° 15630 du 13 janvier 2003 portant délimitation, plans de coordination et règlement particulier d'urbanisme de construction et de voirie du quartier ordonnance de Port Hercule ;

Vu l'Ordonnance du 6 octobre 2006, par laquelle le Président du Tribunal Suprême a renvoyé la cause à l'audience du 4 décembre 2006 ;

Oùï M. Michel Bernard, membre du Tribunal Suprême, en son rapport ;

Oùï Maître Boré, avocat au Conseil d'État et à la Cour de cassation pour les sociétés Advantage Investment Services Limited, Loman Properties SA, Granville Limited et Laverston International Limited et le syndicat des copropriétaires de l'immeuble « Le Porto Bello » ;

Oùï Maître Molinié, avocat au Conseil d'État et à la Cour de cassation pour l'État de Monaco ;

Après en avoir délibéré,

Sur l'intervention du syndicat des copropriétaires de l'immeuble « Le Porto Bello » :

Considérant que ce syndicat a intérêt à l'annulation de l'arrêté et de la décision attaqués ; qu'ainsi son intervention est recevable ;

Sur la légalité des décisions attaquées :

Considérant que, par décision en date du 12 juin 2006, le Tribunal Suprême a annulé l'Ordonnance souveraine n° 15 du 10 mai 2005 portant délimitation, plans de coordination et règlement particulier d'urbanisme, de construction et de voirie du quartier ordonné du Port Hercule ; que les dispositions de cette ordonnance qui ont créé dans la zone 4 un îlot n° 2 ont été spécialement édictées pour rendre possible la construction autorisée par l'arrêté du 28 juillet 2005 ; que, dès lors, compte tenu de ce lien, leur annulation entraîne, par voie de conséquence, celle dudit arrêté et de la décision du 25 janvier 2006 rejetant le recours gracieux dont il a fait l'objet ;

Décide

**Article 1er**

L'intervention du syndicat des copropriétaires de l'immeuble « Le Porto Bello » est admise.

**Article 2**

L'arrêté n° 2005-384 en date du 28 juillet 2005 et la décision du Ministre d'État en date du 25 janvier 2006 sont annulés.

**Article 3**

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

**Article 4**

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