

Tribunal Suprême, 15 juin 2009, Association des locataires de Monaco c/ État de Monaco

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Tribunal Suprême
<i>Date</i>	15 juin 2009
<i>IDBD</i>	27357
<i>Matière</i>	Administrative
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Immeuble à usage d'habitation ; Baux

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-supreme/2009/06-15-27357>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Compétence

Contentieux administratif - Recours en annulation - Acte administratif individuel

Recours pour excès de pouvoir

Logement - Loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1er septembre 1947 - Fixation du montant du loyer - Information du candidat à la location - Obligation pour l'Administration de communiquer le montant du loyer fixé par le précédent contrat de bail (non)

Le Tribunal Suprême

Délibérant en formation plénière et statuant en matière administrative

Vu la requête du 24 juin 2008 de l'ASSOCIATION DES LOCATAIRES DE MONACO tendant à l'annulation d'une décision du 25 avril 2008 par laquelle le Ministre d'État a refusé de donner instruction à la Direction de l'Habitat de communiquer aux candidats à la location de logements, dépendant du secteur protégé ainsi qu'aux locataires de tels logements le montant du loyer payé par le locataire précédent.

CE FAIRE :

Attendu que, selon la requête, cette décision viole l'esprit de la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004, qui a modifié la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, et plus particulièrement l'article 23 de cette dernière, telle que modifiée en 2004, et ceci par fausse interprétation de dispositions que le législateur a expressément déclaré être d'ordre public ;

Qu'en outre cette interprétation est contraire au principe d'égalité devant le service public en ce qu'elle favorise objectivement les propriétaires au détriment des locataires.

Vu la contre-requête du Ministre d'État, enregistrée le 26 août 2008 concluant au rejet de la requête aux motifs, d'une part qu'aucune disposition législative ne contraint l'administration, ni même le propriétaire, à communiquer le montant du loyer précédent au candidat à la location ou au locataire, et d'autre part que le principe d'égalité devant le service public ne peut être invoqué dès lors que, au regard de l'économie générale de la loi de 2004, propriétaires et locataires ne sont pas dans des situations comparables ;

Vu la réplique enregistrée le 17 septembre 2008 au nom de l'Association des locataires de Monaco qui maintient les conclusions et analyses de sa requête, en précisant notamment que l'article 18 nouveau de la loi n° 1.235 comporte implicitement mais nécessairement l'obligation pour l'administration d'informer les candidats à la location du montant des loyers antérieurement pratiqués en vue d'éviter la fixation du loyer à un niveau illicite ;

Qu'à défaut, le dispositif législatif d'encadrement des augmentations de loyer par référence aux loyers appliqués dans le même secteur d'habitation pour des locaux relevant du même régime juridique, situés dans le même quartier ou un quartier voisin et dans des immeubles de qualité similaire et présentant des prestations équivalentes n'aurait pas de sens puisque la meilleure des références est manifestement le logement en cause lui-même ;

Vu la duplique du Ministre d'État, enregistrée le 17 octobre 2008 reprenant les mêmes moyens de rejet que la contre-requête, en précisant cependant que le législateur a institué une commission arbitrale des loyers qui, saisie d'un litige sur le montant du loyer, a le droit de fixer, par rapport au montant du dernier loyer, le loyer maximum qui ne devra pas être dépassé, de sorte que c'est cette commission, et elle seule, qui, en cas de litige, doit être informée du montant du dernier loyer.

Vu la décision attaquée ;

Vu les autres pièces produites et jointes au dossier ;

Vu l'article 90-B-1° de la Constitution ;

Vu l'Ordonnance Souveraine n° 2.984 du 16 avril 1963, modifiée sur l'organisation et le fonctionnement du Tribunal Suprême ;

Vu la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004, et en particulier ses articles 18, 23 et 24, relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1er septembre 1947 ;

Vu l'ordonnance du 18 mars 2009 par laquelle le Président du Tribunal Suprême a renvoyé la cause à l'audience de ce tribunal du 3 juin 2009 ;

Oùï M. Jean-Michel LEMOYNE de FORGES, Vice-Président du Tribunal Suprême en son rapport ;

Oùï Maître Jean-Pierre LICARI, avocat défenseur, pour l'ASSOCIATION DES LOCATAIRES DE MONACO ;

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

Oùï M. le Procureur général en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré,

Considérant que l'article 18 alinéa 1er de la loi n° 1.235 modifiée dispose : « *le loyer est établi par référence aux loyers appliqués dans le même secteur d'habitation pour des locaux comparables relevant du même régime juridique à la date de promulgation de la présente loi, situés dans le même quartier ou un quartier voisin, dans des immeubles de qualité similaire et présentant des prestations équivalentes* » ; que le troisième alinéa du même article dispose : « *En cas de désaccord sur le montant du loyer, le Ministre d'État ou la partie la plus diligente peut saisir la commission arbitrale des loyers instituée à l'article 24, au plus tard dans un délai de trois mois suivant la conclusion du contrat* » ; qu'aux termes de l'article 23 alinéa 1er, « *la commission arbitrale instituée par l'article 24 est compétente pour statuer sur la fixation du loyer en cas de désaccord sur le montant du loyer demandé à la conclusion du bail (...)* » ; que, selon l'alinéa 4 du même article 23, « *(...) lorsque la commission est saisie en application du troisième alinéa de l'article 18, le montant du loyer fixé par la commission (...) ne peut excéder celui qui résulte de l'application d'un coefficient égal à cinq fois la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice des prix à la consommation (hors tabac) pour l'ensemble des ménages (France entière) publié par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques français, au montant du dernier loyer applicable aux termes du précédent contrat de bail, lorsque celui-ci a pris fin depuis moins de cinq ans* » ;

Considérant qu'il résulte de ces dispositions que, contrairement à ce que soutient l'association requérante, un loyer fixé librement par les parties qui excéderait le plafond fixé par l'article 23 alinéa 4 précité ne serait pas, de ce seul fait, illicite ; qu'en effet ce plafonnement ne s'impose qu'à la commission arbitrale instituée par l'article 24, éventuellement saisie, après la conclusion du bail, en cas de désaccord entre le propriétaire et le locataire ;

Considérant que ces dispositions garantissent à tout nouveau locataire le droit de saisir ladite commission dans les conditions et délais qu'elles prévoient, postérieurement à la conclusion du bail et quel qu'ait été le montant du loyer fixé par les contractants ;

Considérant en revanche qu'aucune de ces dispositions, ni aucune autre disposition ou aucun principe applicables aux relations entre propriétaires et locataires, fût-ce dans le « *secteur protégé* » réglementé par la loi n° 1.235 modifiée, ne fait obligation, même implicitement, au Ministre d'État de communiquer au candidat à la location de locaux relevant de cette réglementation le montant du dernier loyer applicable aux termes du précédent contrat de bail ;

Considérant que le principe d'égalité devant le service public ne s'applique qu'entre personnes se trouvant dans des situations comparables, notamment au regard des objectifs de la réglementation applicable ; que tel n'est pas le cas des propriétaires et des locataires de locaux relevant du « *secteur protégé* » ; que le moyen tiré de la violation du principe d'égalité devant le service public ne peut donc qu'être écarté ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que la requête ne peut qu'être rejetée.

Décide :

Article 1er

La requête de l'Association des locataires de Monaco est rejetée ;

Article 2

Les dépens sont mis à la charge de l'Association des locataires de Monaco.

Article 3

Expédition de la présente décision sera transmise à Monsieur le Ministre d'État.