

Tribunal Suprême, 15 avril 2011, SCI VIGFRIM DEUX c/ Ministre d'État

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Tribunal Suprême
<i>Date</i>	15 avril 2011
<i>IDBD</i>	8703
<i>Matière</i>	Administrative
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Loi et actes administratifs unilatéraux ; Immeuble à usage d'habitation ; Baux ; Secteur protégé ; Droit de propriété

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-supreme/2011/04-15-8703>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Compétence

Contentieux administratif - Recours en annulation - Acte administratif individuel

Recours pour excès de pouvoir

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

Exercice du droit de reprise pour occupation personnelle

Assimilation aux locaux à usage d'habitation des locaux utilisés par une personne morale pour l'exercice de son activité professionnelle sans caractère commercial.

Décision administrative de refus d'occupation personnelle

Décision légale (non)

Le Tribunal Suprême

Siégeant et délibérant en assemblée plénière

Vu la requête de la société civile particulière S.C.I. VIGFRIM DEUX au greffe général du Tribunal Suprême le 5 août 2010 par Maître Thomas GIACCARDI, Avocat-Défenseur, 6, BD Rainier III à Monaco, tendant à l'annulation de la décision administrative du 18 juin 2010 de la Direction de l'Habitat.

Ce faire :

Attendu que la requérante la S.C.I. VIGFRIM DEUX a acquis de l'Hoirie ROSSO un immeuble sis à Monaco, [adresse], par acte notarié en l'étude de Me Henri REY en date du 7 mars 2008, immeuble composé de locaux commerciaux au rez-de-chaussée et de quatre appartements dans les étages, dont deux vacants ;

Attendu que, par lettre du 7 août 2007, visée dans l'acte notarié, la Direction de l'Habitat a déclaré que les deux appartements vacants, au premier étage, entraient dans le champ d'application de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, modifiée par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 ;

Attendu que la S.C.I. VIGFRIM DEUX a entendu conserver pour elle-même un appartement, situé au premier étage à droite, afin de l'occuper en y installant dans ses bureaux son activité de service locatif et la préparation de ses projets immobiliers, impliquant présence dans les lieux de son matériel (lignes téléphoniques, meubles, bureautique, etc.) et de son personnel ; que, devant la réticence de la Direction de l'Habitat à autoriser, sur le fondement des lois précitées, l'occupation à titre personnel d'une société civile, personne morale, et non d'une personne physique aux fins de logement, la S.C.I. VIGFRIM DEUX a confirmé, par lettre du 12 mars 2010, sa volonté de se maintenir, au motif principal que la loi en cause ne distingue pas entre les personnes physiques et les personnes morales ; que par lettre en réponse du 18 juin 2010, le Directeur de l'Habitat estime que la prérogative du propriétaire « *demeure réservée aux seules personnes physiques (...) la société civile particulière VIGFRIM DEUX ne peut occuper ce bien (...) et qu'en conséquence elle doit remplir, renseigner et retourner le formulaire joint de déclaration de vacance* » ; que, par sa requête déposée le 5 août 2010 devant le Tribunal Suprême par son avocat Maître Thomas GIACCARDI, la S.C.I. VIGFRIM DEUX demande l'annulation de la décision du Directeur de l'Habitat en date du 18 juin 2010 et la mise des dépens à la charge de l'État ;

Attendu que la requête développe à l'appui de ses demandes deux moyens de légalité interne ; qu'elle évoque en premier lieu sa recevabilité, tant en raison du caractère d'acte administratif annulable de la décision en cause, conformément à l'article 90 B. 1er de la Constitution monégasque, qu'en raison de ses qualités et intérêt pour agir comme propriétaire ayant l'intention d'occuper les lieux par elle-même ; qu'elle développe deux griefs de légalité interne à l'appui de sa demande d'annulation : l'un constitutif, selon elle, d'une erreur de droit ; l'autre, constitutif d'une violation de la loi ; que la S.C.I. VIGFRIM DEUX estime en effet, en premier lieu, que le Directeur de l'Habitat interprète de manière erronée l'article 35 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 modifiée, en réservant exclusivement aux personnes physiques le droit de reprise ou de rétention des appartements ; qu'elle invoque également, du fait de la décision contestée, une violation des dispositions combinées des articles 17 et 24 de la Constitution qui posent à la fois le principe de l'égalité en droit des monégasques devant la loi et la protection du principe de propriété au rang des droits et libertés fondamentaux reconnus au plus haut niveau ;

Attendu que, par contre-requête déposée au Greffe Général le 8 octobre 2010, le Ministre d'État rejette l'ensemble des moyens précités ; qu'il rappelle, en premier lieu, que l'objectif de la loi de 2000, modifiée en 2004, est de permettre aux monégasques de se loger à Monaco et que ses dispositions instituant ce qui a été dénommé un « *secteur protégé* » revêtent expressément un caractère d'ordre public ; qu'il en résulte à la charge des propriétaires une obligation de déclaration de vacance et de mise en location subséquente ; que, si la loi a prévu un droit de reprise ou de rétention de l'appartement au profit du propriétaire ou de sa famille, c'est pour s'y loger lui ou « *ses ascendants, descendants ou leur conjoint ou (...) ses frères, sœurs ou leurs descendants (...) ou par les ascendants ou descendants de son conjoint* » selon les dispositions de l'article 16.1 du texte visé ; que le droit de reprise est réservé aux seules personnes physiques

susceptibles d'avoir ascendants et descendants, frères, sœurs, par opposition aux personnes morales qui, par hypothèse, n'ont pas de famille ; que les travaux préparatoires et le rapport au nom de la Commission du logement évoque : « (...) *les locaux devenus vacants et que le propriétaire n'envisage pas d'utiliser pour lui-même ou sa famille* » ; que, s'agissant de la violation du droit de propriété et de la rupture du principe d'égalité entre les personnes physiques et les personnes morales, il est toujours possible pour le législateur de régler de façon différente des situations différentes pourvu que la différence de traitement soit en rapport direct avec l'objet de la loi qui l'établit ;

Attendu que, par réplique déposée le 5 novembre 2010 au Greffe Général, la société S.C.I. VIGFRIM DEUX entend faire valoir que le droit du propriétaire d'occuper par lui-même est affirmé par la loi sans ambiguïté ni distinction entre les propriétaires personnes physiques et les propriétaires personnes morales, l'inclusion dans le bénéfice de la loi de la famille du propriétaire personne physique n'étant qu'un accessoire extensif de son droit personnel qui ne saurait engendrer une exclusion a contrario de la même occupation directe et personnelle par un propriétaire personne morale ; que, contrairement aux écritures du Ministre d'État qui estime les logements du secteur protégé réservés au seul logement social, l'article 2 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 modifiée par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004, autorise dans ce secteur l'exercice, par le propriétaire ou le locataire, d'activités professionnelles sans caractère commercial, ce qui est le cas de la société civile particulière en cause ; qu'elle réitère ses moyens relatifs à la violation du principe d'égalité ;

Attendu que, par duplique déposée le 9 décembre 2010, le Ministre d'État estime que les dispositions de l'article 2 de la loi révisée autorisant dans les logements du secteur protégé l'exercice d'une activité professionnelle doivent s'apprécier à la lumière du renvoi fait aux personnes visées à l'article 13 alinéa 2, lequel évoque le droit de reprise du propriétaire dans les conditions déterminées elles-mêmes par renvoi à l'article 16-1 qui dispose : « (...) *le propriétaire a le droit de reprendre le local pour l'occuper lui-même ou le faire occuper par ses ascendants ou descendants (...)* » ; que l'exception prévue pour l'exercice d'une activité professionnelle non commerciale ne concerne donc pas les personnes morales.

Sur ce :

Vu la décision attaquée ;

Vu les autres pièces produites et jointes au dossier ;

Vu la Constitution, notamment ses articles 17, 24 et 90 B.1 ;

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 ;

Vu l'arrêté ministériel du 29 décembre 2000 ;

Vu l'ordonnance du 3 septembre 2010 par laquelle le Président du Tribunal Suprême a désigné Monsieur Didier LINOTTE, Membre titulaire, en qualité de rapporteur ;

Vu l'ordonnance du 21 février 2011 par laquelle le Président du Tribunal Suprême a renvoyé la cause à l'audience du 5 Avril 2011 ;

Où Monsieur Didier LINOTTE, Membre titulaire du Tribunal Suprême, en son rapport ;

Où Maître Thomas GIACCARDI, Avocat-Défenseur, près de la Cour d'Appel de Monaco, pour la société civile particulière S.C.I. VIGFRIM DEUX ;

Où Maître Jacques MOLINIE, Avocat au Conseil d'État et à la Cour de cassation de France, pour l'État de MONACO ;

Où le ministère public en ses conclusions ;

Après en avoir délibéré,

Sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens de la requête

Considérant, d'une part, qu'aux termes de l'article 16-1 de la loi n° 1.235 du vingt-huit décembre 2000 modifiée par la loi n° 1.291 du vingt-et-un décembre 2004 : « *Nonobstant les dispositions de l'article 11, le propriétaire a le droit de reprendre le local pour l'occuper lui-même (...)* », d'autre part, qu'aux termes de l'article 2 de ladite loi : « *Sont assimilés aux locaux à usage d'habitation ceux qui sont utilisés pour l'exercice d'une activité professionnelle sans caractère commercial* » ; qu'il s'ensuit qu'en estimant, par sa lettre du 18 juin 2010, que la société civile particulière S.C.I. VIGFRIM DEUX « *ne peut occuper le bien qu'elle vient d'acquérir* », l'autorité administrative a commis une erreur de droit.

DÉCIDE :

Article 1er

La décision attaquée en date du 18 juin 2010 est annulée.

Article 2

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

Article 3

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