

Tribunal Suprême, 16 avril 2012, Association dénommée « Association des propriétaires » c/ Ministre d'État

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Tribunal Suprême
<i>Date</i>	16 avril 2012
<i>IDBD</i>	9314
<i>Matière</i>	Administrative
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Constitution ; Libertés publiques ; Contrat - Général ; Baux

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-supreme/2012/04-16-9314>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Compétence

Contentieux constitutionnel - Recours en annulation - Dispositions législatives

Logement

Loi n° 1.377 du 18 mai 2011 modifiant la 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 septembre 1947

Droits et libertés constitutionnelles

Loi n° 1.377 du 18 mai 2011 modifiant la 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

Conciliation du droit de propriété consacré par l'article 24 de la Constitution et du principe de la priorité accordée aux monégasques

Attribution de la qualité de prioritaires à des personnes n'ayant pas de liens étroits avec la Principauté. Atteinte excessive à l'exercice du droit de propriété (oui)

Extension de la notion de « résidence ininterrompue à Monaco » à des situations nouvelles et élargissement des catégories de personnes protégées - Atteinte excessive à l'exercice du droit de propriété (oui)

Poursuite du bail jusqu'à son terme en cas d'abandon de domicile ou de départ définitif pour raison de santé du titulaire du bail, en sus du cas de décès - Atteinte excessive à l'exercice du droit de propriété (non)

Obligation de relogement du locataire évincé en cas de démolition intégrale de l'immeuble avant reconstruction - Atteinte excessive à l'exercice du droit de propriété (oui)

Soumission aux dispositions de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 des locaux résultant de la réunion locaux distincts ou de l'extension par surélévation ou par addition de construction - Atteinte excessive à l'exercice du droit de propriété (oui)

Droit pour le locataire évincé d'occuper le logement rendu vacant par l'exercice du droit de reprise exercé par le propriétaire, sous le bénéfice de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 - Atteinte excessive à l'exercice du droit de propriété (non)

Locaux du secteur protégé utilisable pour l'exercice partiel d'une activité associative ou professionnelle non commerciale - Exclusion des listes des personnes protégées, de celles ayant un logement correspondant à leurs besoins normaux à Monaco ou dans les communes limitrophes - Extension du délai de notification de l'exercice du droit de reprise

Restriction de l'exercice du droit de reprise pendant les six premiers mois du bail à l'égard des locataires handicapés ou âgés de plus de 65 ans - Obligation de location d'un local vacant dans les mois suivant la déclaration de vacance

Durée d'exécution de travaux de remise en état ou aux normes limitées à dix-huit mois sauf motif légitime - Obligation de déclaration d'aliénation volontaire à titre onéreux et apports en société de locaux du secteur réservé en vue de l'acquisition éventuelle par le Ministre d'État - Atteinte à l'exercice du droit de propriété (non) - Dérogations prévues - Atteinte au principe constitutionnel d'égalité (non)

Bénéficiaire du droit de reprise non suivie d'une occupation effective, passible d'une amende administrative - Atteinte au principe constitutionnel du respect des droits de la défense (non)

Faculté pour la Direction de l'Habitat, après déclarations de vacance, de procéder à une visite pour vérifier l'exactitude de la déclaration - Atteinte au principe constitutionnel de l'inviolabilité du domicile (non)

Prérogatives nouvelles attribuées à la Commission arbitrale dans l'exercice de sa mission de conciliation

Atteinte au principe constitutionnel du respect de la vie privée (non)

Faculté attribuée au Ministre d'État de demander au propriétaire une preuve de l'occupation effective du local et, en cas de défaut, d'infliger une sanction - Atteinte au principe de la présomption d'innocence (non)

Édiction d'une sanction administrative en cas de reprise du local non suivie d'une occupation effective - Atteinte au principe de la légalité des peines (non) - Atteinte aux principes de nécessité et de proportionnalité des peines (non)

Principe de la liberté d'entreprendre et principe de non-cumul des peines, non consacrés par le Titre 111 de la Constitution - Principes non invocables devant le juge constitutionnel

Le Tribunal Suprême,

Siégeant et délibérant en assemblée plénière

Vu la requête présentée par l'Association des propriétaires de la Principauté de Monaco et par Monsieur F., enregistrée au Greffe Général le 2 août 2011, et tendant à l'annulation de la loi n° 1.377 du 18 mai 2011 modifiant la 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 ;

Ce faire,

Attendu que selon la requête, le contrôle de constitutionnalité doit s'effectuer au regard du Titre III de la Constitution et des droits dérivés des principes qu'ils édictent ;

Attendu que la loi attaquée est entachée d'inconstitutionnalité à plusieurs titres :

Attendu, en premier lieu, qu'elle porte atteinte au droit de propriété reconnu par l'article 24 de la Constitution en ce qu'elle aggrave les contraintes imposées aux propriétaires immobiliers par la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000, amendée par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 dont le Tribunal Suprême a censuré certaines dispositions par décision du 16 janvier 2006 ; que, dans le cadre du contrôle de constitutionnalité effectué par le Tribunal Suprême, la conciliation entre le droit de propriété et les autres règles et principes de valeur constitutionnelle suppose, d'une part, que soit pris en compte le caractère cumulatif des atteintes de cette loi attaquée avec celles des lois qui l'ont précédée, d'autre part, que soient identifiés les règles et principes de valeur constitutionnelle de nature à autoriser le législateur à porter atteinte au droit de propriété, que ne sauraient constituer les simples contingences matérielles que sont les « *caractères géographiques particuliers du territoire de l'État Monégasque* » ; que de l'interprétation par la doctrine de la jurisprudence du Tribunal Suprême il résulte que les atteintes portées au droit de propriété doivent être justifiées par des fins d'intérêt général, ne pas excéder ce qui est nécessaire à la réalisation de ces fins, être compensées par une indemnité inscrite dans la loi, que si la constitutionnalité des précédentes atteintes avait pu être admise en raison de leur caractère provisoire, le grief d'inconstitutionnalité était susceptible de revivre si elles étaient indéfiniment prorogées ; qu'en l'espèce doit être appliquée une jurisprudence « *de seuil* », du seuil au delà duquel les atteintes précédemment admissibles cessent d'être conformes à la Constitution ; que le cumul des atteintes portées au fond du droit de propriété par la loi attaquée avec le caractère permanent de cette législation la rend inconstitutionnelle ;

Que les articles 2 et 7 de la loi restreignent la possibilité d'usage des locaux pour l'exercice d'une activité professionnelle non commerciale par l'un des bénéficiaires du droit de reprise au seul usage mixte, professionnel et d'habitation de ces locaux et prive donc le bénéficiaire du droit de reprise de reprendre les locaux loués pour y exercer uniquement une activité professionnelle non commerciale sans y habiter également, qu'une telle limitation porte également atteinte à la liberté d'entreprendre, corollaire du droit de propriété ;

Que l'article 3 de la loi élargit les catégories de personnes protégées à des personnes souvent sans lien avec la Principauté augmentant de manière injustifiée et excessive le nombre des personnes imposées comme candidats à la location, qu'il porte atteinte au droit de propriété en permettant le reclassement d'une personne protégée dans une catégorie supérieure à la sienne sur la base du simple critère de motif légitime et que l'absence de précision sur le « *motif légitime* » permettant au Ministre d'État d'autoriser le reclassement d'une personne protégée dans une catégorie supérieure à la sienne constitue une incompétence négative du législateur,

Que l'article 4 en prévoyant que les périodes passées à l'étranger « *pendant la minorité* », notion incertaine qui dépend des législations nationales des intéressés, et celles « *dont la durée cumulée n'excède pas dix-huit mois* » ne constituent pas des interruptions pour l'appréciation des conditions de durée ou de continuité de résidence à Monaco permettant le classement dans les catégories de personnes protégées étend le nombre des personnes imposées comme candidats à la location, que cette augmentation disproportionnée ne saurait trouver sa justification dans le caractère plus ou moins involontaire du séjour hors de la Principauté en l'absence de toute exigence d'un « *motif particulier* » justifiant la prise en compte du séjour à l'étranger ;

Que l'assouplissement par l'article 5 de la loi des critères d'exclusion de la liste des personnes protégées pour des raisons de commodité de contrôle ne peut que tendre à favoriser les montages juridiques pour contourner la loi ;

Que l'article 9 de la loi étend les dispositions restrictives du droit de propriété à des locaux et à des personnes normalement situées hors du champ d'application de la loi n° 1.235 ;

Que de même l'article 11 étend à des locaux ou parties de locaux non soumis à la loi n° 1.235 les dispositions restrictives du droit de propriété sur la base de critères arbitraires, que l'atteinte est d'autant plus excessive que la loi précise que le locataire doit être réintégré dans les lieux après achèvement des travaux sans prévoir aucun réajustement du loyer tenant compte de la nouvelle surface habitable alors qu'en sens contraire interdiction est faite au propriétaire de procéder à la scission ou à la réunion d'un lot lui appartenant plus d'une fois par décennie et que la dérogation prévue à ce principe laisse place à l'arbitraire ;

Que l'article 12 opère une double extension du domaine d'application de la loi n° 1.235, en premier lieu en créant de nouveaux cas dans lesquels un bail se poursuit automatiquement au bénéfice de personnes autres que son titulaire et en second lieu en créant de nouvelles catégories de personnes susceptibles de bénéficier des dispositions protectrices de la loi n° 1.235 par la poursuite du bail à leur profit en cas de décès, abandon de domicile ou départ définitif du locataire pour raisons de santé ;

Que l'article 13 en son alinéa 1 porte de 3 à 6 mois le délai de préavis imparti au propriétaire pour notifier au locataire l'exercice de son droit de reprise alors que le Tribunal Suprême avait déjà sanctionnée l'augmentation de ce délai de 3 à 12 mois par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 que le locataire demeure astreint à un délai de 3 mois ; qu'en son alinéa 2 il prévoit que le droit de reprise ne peut être exercé durant les 6 premiers mois du bail lorsque le locataire est handicapé ou âgé de plus de 65 ans, reportant partiellement sur le propriétaire une obligation de logement de personnes dont la prise en charge relève de la vocation sociale de l'État ;

Que, les obligations de relogement pesant sur les propriétaires privées étant étendues et celles de l'État restreintes, l'article 14 porte une atteinte excessive au droit de propriété, d'une part, en faisant bénéficier à titre « *personnel* » le locataire évincé par le droit de reprise du propriétaire des dispositions protectrices de la loi 1.235 sur des locaux ne relevant pas du secteur protégé ; d'autre part, en prévoyant en son second alinéa des critères particulièrement restrictifs de prise en charge du relogement du locataire évincé en situation de dépendance ou âgé de plus de 70 ans par l'État et en faisant peser sur le propriétaire la charge de la preuve de l'impossibilité de reloger ;

Que l'article 19, d'une part fixe arbitrairement à 18 mois la durée maximale imposée au propriétaire pour l'exécution des travaux de remise en état, obligation que la faculté pour celui-ci d'invoquer un « *motif légitime* » notion subjective laissant place au bon vouloir de l'administration ne permet pas de légitimer ; d'autre part réserve un droit de visite à l'administration d'autant moins justifié que l'offre de location que doit préalablement lui communiquer le propriétaire doit être accompagnée d'une attestation de moins d'un an délivrée par un organisme vérificateur agréé par l'administration ; ensuite limite à six ans la durée du bail que le propriétaire peut signer avec une personne non protégée de son choix lorsque son offre de location est infructueuse ; enfin impose au propriétaire de nombreuses obligations le rendant passible d'une amende administrative :

Que l'article 23 relatif au droit de préemption porte atteinte à la liberté du propriétaire d'aliéner librement son bien pour d'une part étendre le champ d'application de la loi s'agissant des immeubles concernés, puisque l'article 23 vise indistinctement tous les immeubles à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1er septembre 1947 sans reprendre les exceptions visées à l'article 1er de la loi n° 1.235 et pour, d'autre part, aboutir à une dépossession de parties d'immeubles ne relevant pas de la loi alors même que le propriétaire ne souhaiterait aliéner ou apporter en société que la partie d'immeuble relevant de la loi sur le secteur protégé ;

Attendu, en deuxième lieu, qu'elle porte atteinte au principe d'égalité consacré par les articles 17 et 32 de la Constitution en ce que les articles 3, 11, 15, 19 et 20 font référence à la notion de « *motif légitime* » laissée à l'appréciation de l'administration pour déroger au classement des personnes protégées, à l'interdiction de scission ou de réunion d'un même local plus d'une fois par décennie ou au délai maximum de 18 mois imposé pour réaliser les travaux de remise en état ou aux normes des logements ou pour échapper à l'amende encourue en cas de violation des conditions d'occupation du local ayant fait l'objet d'un droit de reprise ou du délai dans lequel le local doit être occupé après déclaration de vacance ; qu'une telle imprécision constitue de plus une incompétence négative du législateur ;

Attendu, en troisième lieu, qu'elle porte atteinte au principe d'inviolabilité du domicile garanti par l'article 21 de la Constitution en ce que les visites domiciliaires prévues par l'article 19 peuvent être décidées par l'administration sans que les critères définissant les motifs de ces visites ou en déterminant la procédure, par une incompétence négative du législateur, soient précisés dans la loi ;

Attendu, en quatrième lieu, qu'elle porte atteinte au principe de respect de la vie privée et familiale garanti par l'article 22 de la Constitution en ce que l'article 16 autorise sans limites ni garanties le locataire à avoir accès à toutes informations utiles à la fixation du loyer relevant de la vie privée et donnant le pouvoir à la commission arbitrale d'en ordonner la communication ;

Attendu, en cinquième lieu, qu'elle porte atteinte au principe de la légalité des poursuites consacré par l'article 19 de la Constitution et à ses corollaires le respect des droits de la défense et le droit à la présomption d'innocence en ce qui concerne les sanctions d'amende administratives prévues par les articles 15, 17 et 22, que de surcroît le 7e alinéa de l'article 15 réintroduit une mesure relative aux sanctions qui avait été annulée par le Tribunal Suprême dans sa décision du 16 janvier 2006 ;

Attendu, en sixième lieu, que les articles 15, 17 et 22 de la loi portent atteinte au principe de la légalité et de personnalité des peines consacré par l'article 20 de la Constitution ainsi qu'à ses corollaires les principes de nécessité et de non-cumul des peines ;

Attendu qu'en raison de la gravité des atteintes portées aux règles constitutionnelles et de l'inséparabilité de ses dispositions l'ensemble de la loi doit être déclarée contraire à la Constitution ;

Vu la contre-requête de Monsieur le Ministre d'État déposée le 28 septembre 2011 et tendant au rejet de la requête pour les motifs que, l'atteinte au droit de propriété ne peut être reconnue dès lors que la loi nouvelle est justifiée par la circonstance qu'en dépit d'une politique ambitieuse de logements domaniaux initiés en 2003 par le Gouvernement Princier (1 300 logements en dix ans) un très fort accroissement du nombre d'inscriptions en qualité de personnes protégées a été constaté qu'il s'agisse de monégasque ou de non monégasque, qu'ainsi les pouvoirs publics ont décidé d'apporter par la loi attaquée à la loi n° 1235 relative aux conditions d'habitation de certains locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant 1947 de nouvelles retouches nécessaires à la sauvegarde de l'indispensable rôle social du secteur protégé et ce, sur trois points principaux : l'optimisation des locaux subsistants, le renforcement de la stabilité de la situation des locataires et l'accroissement du rôle de la commission arbitrale en cas de litige ;

Qu'il ne peut être prétendu que le Tribunal Suprême pourrait accroître le « *bloc de constitutionnalité* » qui lui a été assigné par le Constituant ;

Que, sur la prétendue atteinte au droit de propriété, la nécessaire conciliation entre principes à valeur constitutionnelle ne saurait faire disparaître le principe tenant aux exigences résultant des caractères géographiques particuliers du territoire de l'État monégasque ; que l'allégation selon laquelle la loi déférée renforcerait une législation permanente est inopérante tant que les difficultés de logement continuent à revêtir un caractère exceptionnel ; que l'état du logement à Monaco exige des mesures appropriées, lesquelles ne sont pas excessives du seul fait qu'elles s'ajoutent aux limitations déjà apportées par les législations antérieures ; que le caractère excessif de telles mesures ne pourrait résulter que de la

démonstration qu'elles excéderaient ce qui est nécessaire pour faire face à la permanence des difficultés de logement à Monaco, ce qui n'est pas le cas ;

Que sur les articles 2 et 7 de la loi n° 1.377 que la volonté de sauvegarder la fonction résidentielle du secteur protégé justifie la mesure critiquée, l'une des causes de l'insuffisance de l'offre de logements du secteur protégé tenant à la décision, autorisée par la législation antérieures de certains propriétaires d'affecter leurs locaux à une activité professionnelle, que cette mesure n'excède pas le but poursuivi puisqu'elle n'interdit pas toute activité professionnelle et permet au contraire son exercice en cas d'usage mixte des locaux, professionnel et habitation ; qu'est de plus irrecevable le grief tiré d'une prétendue atteinte à la liberté d'entreprendre, qui ne figure pas au nombre des droits et libertés énumérés au Titre III de la Constitution, et n'est pas un corollaire du droit de propriété, mais de la liberté du commerce et de l'industrie, laquelle est absente des droits constitutionnels monégasque ;

Qu'aucune atteinte excessive au droit de propriété ne saurait être reprochée à l'article 3 de la loi n° 1.377 l'extension du nombre des personnes protégées n'étant ni injustifiée, les parents d'enfant monégasques ayant un lien avec la Principauté par le biais de leur enfant, ni excessive, le nombre de cas d'acquisition de la nationalité monégasque par des personnes majeures étant très réduit ; que le grief tiré de l'absence de précision de la notion de « motif légitime » n'est pas fondé, l'incompétence négative du législateur n'étant pas, à Monaco, une cause d'inconstitutionnalité de la loi et les travaux préparatoires de la loi précisant que le motif légitime vise le cas des personnes se trouvant dans des situations de particulière vulnérabilité, alors qu'il appartiendra au Tribunal Suprême statuant en matière administrative de vérifier le bien-fondé du motif légitime invoqué pour le reclassement décidé par le Ministre d'État ;

Que les dispositions de l'article 4 de la loi n° 1.377 n'impliquent aucune augmentation disproportionnée du nombre des personnes protégées, qu'à la supposer même établie l'incertitude qui résulterait de l'application de législations nationales différentes concernant la minorité, ne constitue ni directement ni indirectement une atteinte au droit de propriété, que l'appréciation de la résidence ininterrompue à Monaco permettant le classement dans les catégories de personnes protégées permet de tenir compte des situations concrètes et contraintes des individus ;

Que la modification des conditions d'exclusion du registre des personnes protégées par l'article 5 de la loi n° 1.377 a été instaurée pour faciliter le contrôle administratif et n'entraînera qu'une diminution insignifiante des exclusions du registre ;

Que sur les dispositions de l'article 9 la volonté de sauvegarder les droits des personnes dites protégées justifie que le locataire évincé pour travaux de démolition et de reconstruction puisse bénéficier des dispositions protectrices de la loi lorsqu'il est placé dans un appartement de remplacement, l'exercice du droit de reprise par le propriétaire demeurant possible ; que la mention expresse selon laquelle les dispositions protectrices de la loi n° 1.235 concernent également les personnes mentionnées à l'article 16 (conjoint non séparé du locataire, enfant, père, mère), qui résultait déjà implicitement de la législation antérieure, n'a d'autre objet que d'éviter les conséquences humainement désastreuses qui pourraient résulter, cas de travaux de démolition et de reconstruction, de la circonstance que ces personnes n'aient pas pris le soin d'être co-titulaires du bail ;

Que la mesure d'extension de la protection de la loi n° 1.235 à des locaux qui n'entrent pas dans son champ d'application de l'article 11 repose sur l'application de critères liés à l'importance de la surface habitable initiale par rapport à la nouvelle surface habitable, en rapport avec l'objectif poursuivi par la loi ; que l'interdiction décennale pour le propriétaire d'effectuer plus d'une scission ou réunion est justifiée par la volonté tant de protection matérielle du secteur protégé que le souci d'éviter la fraude, que la dérogation ministérielle pour motif légitime qui pourra être apportée à cette interdiction interviendra sous le contrôle du juge, enfin que l'absence d'augmentation du loyer corrélative à l'augmentation de la surface habitable n'est que momentanée jusqu'au moment du renouvellement du bail ;

Que sur l'article 12 l'extension des hypothèses de poursuite du bail, outre le divorce et le décès, à l'abandon de domicile et au départ définitif pour raison de santé du titulaire du bail, obéit à, la même préoccupation de protection de la personne partageant une communauté effective de vie avec le titulaire du bail ; qu'il en va de même pour les personnes protégées vivant dans les lieux dont la prise en considération, rendue nécessaire par les difficultés croissantes qu'elles rencontrent pour trouver un logement dans le secteur protégé, s'avère d'autant plus justifiée qu'elle s'applique à des personnes qui entrent dans le champ d'application de la loi n° 1.235 et disposent donc d'un droit à être logées dans le secteur protégé ;

Que sur l'article 13 de la loi l'allongement du délai de préavis du propriétaire est justifié par les difficultés que rencontrent les candidats à un nouveau logement en Principauté, que la durée de six mois identique à celle qui existe en France n'est pas excessive, qu'aucun principe n'exige que les délais de préavis du locataire et du propriétaire soient identiques, le congé du locataire ne plaçant pas le propriétaire dans la même situation de recherche en raison de la forte demande de locations dans le secteur protégé ; que pour les personnes âgées ou handicapées, par définition vulnérables, il est légitime de leur octroyer un temps de protection plus important ; que l'État assume son rôle social, qui ne saurait cependant consister en l'obligation de prendre en charge le logement de l'ensemble des personnes âgées ou handicapées de la Principauté ;

Que l'article 14 trouve sa justification dans la volonté du législateur de limiter les effets négatifs d'une situation qui rend extrêmement difficile le relogement, dans ce secteur, du locataire congédié à la suite de l'exercice du droit de reprise, que permettre au locataire congédié à la suite de l'exercice du droit de reprise de se reloger en bénéficiant des règles protectrices de la loi n° 1.235 même si les locaux ne relèvent pas de ce texte législatif n'est pas une atteinte au droit de propriété alors que la condition mise à ce relogement est la possession par le propriétaire ou le bénéficiaire du droit de reprise d'un local vacant et que le bénéfice de ces règles protectrices concerne le locataire à titre personnel ; qu'il en va de même pour le relogement des locataires en situation de grande dépendance la circonstance que ce soit au

propriétaire qui est à l'origine du congédiement en exerçant son droit de reprise d'établir qu'il n'est pas en mesure de procéder au relogement ne porte pas par lui-même atteinte à son droit de propriété : qu'enfin l'État ne se « décharge » pas de ses obligations sociales, en prévoyant un délai de six mois avant d'intervenir pour assurer le relogement.

Que le délai maximum de dix-huit mois prévu par l'article 19 de la loi pour exécuter des travaux de remise en état ou en conformité d'un logement, délai auquel il peut être dérogé si un motif légitime, contrôlé par le juge, le justifie, n'est pas plus excessif que la possibilité reconnue à l'administration d'effectuer une visite des lieux pour vérifier l'exactitude des mentions de l'offre et les caractéristiques du local, lesquelles peuvent avoir été modifiées depuis le dernier contrôle de l'organisme agréé qui peut remonter à plus d'une année et que la limitation à six ans du bail susceptible d'être conclu avec des personnes non protégées existait déjà dans la loi n° 1.235, sans que le Tribunal Suprême ait trouvé à y redire dans sa décision du 16 janvier 2006 Dame R., veuve B. ;

Que la mesure de l'article 23, simple droit de préemption visant à satisfaire un objectif d'intérêt général, est justifiée par la volonté des pouvoirs publics de veiller au maintien d'un secteur protégé, qu'il n'y a en aucun cas de dépossession, puisque n'est soumis au droit d'achat prioritaire de l'État que ce qui est volontairement proposé à la vente par le propriétaire, et ce aux prix et conditions fixés par lui ;

Que le principe d'égalité n'exige un traitement identique que de ceux qui se trouvent dans la même situation, que la différence de traitement peut également être fondée sur un motif légitime, que l'incompétence négative n'est pas une cause d'inconstitutionnalité à Monaco, qu'enfin c'est implicitement mais nécessairement le Tribunal Suprême qui a considéré que la notion de « *motif légitime* » appliquée sous le contrôle du juge ne portait pas atteinte au principe d'égalité ;

Que l'article 19 de la loi ne porte pas atteinte au principe d'inviolabilité du domicile, la visite prévue par cet article n'étant pas une visite domiciliaire ;

Que l'article 16 de la loi n'a ni pour objet ni pour effet de permettre qu'il soit porté atteinte au respect de la vie privée et familiale garantie par l'article 22 de la Constitution ;

Que le respect des droits de la défense et de la présomption d'innocence ne figurent pas au nombre des droits et libertés consacrés par le Titre III de la Constitution et ne se déduisent pas de l'article 18 de la constitution relatif à la liberté individuelle ; Qu'il en est de même pour les principes de personnalité, de nécessité et de non cumul des peines au regard de l'article 20 de la Constitution ; que les moyens tirés de la violation des articles 18 et 20 de la Constitution sont d'autant plus inopérant que les articles 15, 17 et 22 de la loi prévoient une amende administrative et non une peine prononcée par les tribunaux répressifs ;

Vu la réplique déposée le 28 octobre 2011 par l'association requérante et tendant aux mêmes fins que la requête initiale en précisant que, contrairement à la France, il n'y a pas eu en Principauté de crise du logement au sortir de la seconde guerre mondiale ; que le parc immobilier de l'État n'a jamais été aussi important, que l'augmentation du nombre de personnes protégées est la conséquence de choix politique, que les chiffres présentés dans la contre requête doivent être nuancés, qu'enfin justifier la loi par l'accroissement du nombre d'inscriptions en qualité de personnes protégées protégé est en contradiction avec la mise en œuvre par la loi attaquée de solutions qui aboutissent paradoxalement à étendre les critères d'admission en qualité de personnes protégées ;

Que sur les atteintes portées au droit de propriété, les exigences géographiques monégasques paramètre inévitable mais non immuable comme en témoignent la création du quartier de Fontvieille gagné sur la mer et la construction d'immeubles toujours plus élevés comme la tour Odéon ne sont pas des exigences de valeurs constitutionnelles, qu'elles ne constituent qu'une caractéristique particulière fondant une exigence d'intérêt général permettant, quand elles sont reliées à d'autres éléments comme la priorité accordée aux monégasques et à un caractère exceptionnel et provisoire, de limiter certains attributs du droit de propriété ; que la liberté d'entreprendre est bien un corollaire du droit de propriété ; que l'incompétence négative est consubstantielle à tout contrôle de constitutionnalité ; que l'élargissement non justifié des dispositions du secteur protégé à des personnes et des locaux normalement situés hors de son champ d'application est particulièrement attentatoire au droit de propriété et a pour conséquence de pérenniser la loi ; que le droit de reprise ne saurait légitimer les atteintes disproportionnées au droit de propriété ; qu'est inopérant l'argument consistant à prétendre que l'atteinte finalement portée au droit de propriété en cas de réunion de locaux ou d'extension par surélévation ou addition de construction par application du critère de superficie retenu est moindre que celle initialement envisagée par le Conseil National dès lors qu'à l'origine du projet de loi c'était le principe selon lequel l'accessoire suit le principal qui avait été envisagé ; que le critère de communauté de vie effective, purement factuel n'est pas de nature à légitimer une atteinte à un droit fondamental et que le critère bien plus large de personne vivant dans les lieux au jour du décès permet de contourner l'ordre de priorité établi par la loi ; que si l'obligation de prendre en charge le logement n'incombe pas à l'État elle n'incombe nullement a fortiori à des propriétaires privés ; que les justifications de la contre-requête relèvent de la tautologie et demeurent inopérantes à légitimer les atteintes disproportionnées portées au droit de propriété ; que si la décision du Tribunal Suprême du 16 janvier 2006 n'a pas trouvé à redire sur la limitation à 6 ans du bail susceptible d'être conclu avec des personnes non protégées, c'est car cette disposition relevait de législations antérieures et non de la loi de 2004 visée par cette décision ;

Que sur l'atteinte au principe d'égalité la contre-requête ne saurait se prévaloir de l'évocation de la notion de motif légitime par le Tribunal Suprême pour sanctionner par le passé les atteintes excessives au droit de propriété, car si le Tribunal était dans son rôle en contrôlant par l'utilisation de ce critère la proportionnalité de l'atteinte à un droit fondamental, le législateur se doit de définir le contour des atteintes qu'il porte aux droits fondamentaux pour permettre au juge constitutionnel d'exercer le contrôle de constitutionnalité ;

Que l'article 21 de la Constitution ne prévoit aucune classification des visites domiciliaires qu'elle interdit par principe ;

Que les données relatives au domicile des personnes relèvent classiquement du champ d'application de la vie privée et familiale ;

Que les droits de la défense et le droit à la présomption d'innocence sont les corollaires du principe de légalité des poursuites prévu à l'article 19 de la Constitution, dont le respect impose celui des droits de la défense et de la présomption d'innocence de la personne poursuivie ;

Que les dispositions des articles 15, 17 et 22 de la loi instaurent une mesure de nature totalement différente à l'indemnité à laquelle la qualification de peine avait été refusée par la décision de 2006 Dame R. veuve B. du Tribunal Suprême et à laquelle le caractère de peine ne saurait être contesté ; que le conseil constitutionnel français par une jurisprudence constante rappelle l'application aux sanctions administratives des principes applicables aux peines ;

Vu la duplique déposée par le Ministre d'État le 30 novembre 2011 et rendant à nouveau au rejet de la requête en ce que la volonté du législateur relative au secteur protégé est d'assurer le maintien à Monaco d'une population ayant des liens avérés avec la Principauté et que l'objectif de la loi' attaquée est d'enrayer ou du moins de freiner la disparition de logements dans le secteur protégé ; que constituent bien un principe de valeur constitutionnelle « *les exigences résultant des caractères géographiques particuliers du territoire de l'État* » ; que ce ne sont pas les restrictions apportées au droit de propriété qui doivent présenter un caractère exceptionnel mais que ce sont les difficultés exceptionnelles rencontrées par les candidats au logement qui justifient ces restrictions ; que l'atteinte au droit de propriété doit être proportionnée à sa justification d'intérêt général mais qu'elle ne saurait être excessive du seul fait qu'elle viendrait s'ajouter à des limitations existantes ; que la liberté d'entreprendre, corollaire de la liberté du commerce et de l'industrie et non du droit de propriété ne figure pas, même indirectement, au nombre des droits du Titre III de la Constitution monégasque au regard desquels peut seul s'opérer le contrôle de constitutionnalité ; qu'aucune disposition d'ordre constitutionnel n'interdit de retenir un lien indirect pour les parents d'enfant monégasque par le biais de la nationalité de leur enfant ; que l'incompétence négative est étrangère au contrôle de constitutionnalité ; que la disposition contestée de l'article 3 de la loi se borne à conférer au Ministre d'État la faculté de déroger individuellement au classement des personnes protégées et non à inclure au nombre de ces dernières des personnes qui ne le seraient pas et ne porte donc par elle même aucune atteinte au droit des propriétaires ; que l'alinéa 2 de l'article 4 signifie seulement que pour l'application des 3° et 4° de l'article 3 de la loi attaquée lesquels subordonnent la qualité de personne protégée à une résidence à Monaco « *sans interruption* » pendant un certain temps, les périodes passées à l'étranger dont la durée cumulée n'excède pas 18 mois ne constituent pas des interruptions, qu'il ne s'applique qu'à des cas extrêmement limités ; que la modification apportée par l'article 5, justifiée par la volonté d'améliorer le contrôle administratif du registre des personnes protégées, vise à encadrer de manière la plus précise possible l'accès au secteur protégé et à le réserver aux personnes qui n'ont pas d'autre alternative ; que l'obligation de relogement aux mêmes conditions de l'article 9 n'est prévue que pour la durée du bail restant à courir, qu'elle est donc limitée dans le temps et que le propriétaire peut toujours faire jouer son droit de reprise ; que la possibilité conférée par l'article 11 à l'autorité administrative d'accorder une dérogation pour motif légitime n'est pas critiquable et pourra être censurée par le juge de l'excès de pouvoir ; que n'est pas inopérante la notion de communauté effective de vie justifiant les dispositions de l'article 12 ; que la nécessité de donner aux locataires un temps suffisant pour retrouver un logement n'est pas attentatoire au droit de propriété et que la justification du second alinéa de l'article 13 relatif aux personnes âgées et handicapées ne saurait être remise en cause par le fait, à le supposer même établi, que certains logements ne répondraient pas aux normes d'accessibilité ; que les dispositions de l'article 14 sont bien justifiées par la volonté du législateur de limiter les effets d'un congédiement résultant de l'exercice d'un droit de reprise ; que la justification des mesures de l'article 19 réside dans la volonté d'éviter des abus préjudiciables aux locataires pendant la durée des travaux et d'assurer un contrôle de la réalité des offres de location ; que la précision de l'étendue du droit de préemption de l'article 23 se justifie par la volonté de veiller au maintien du secteur protégé ; qu'en se référant au motif légitime le législateur s'est contenté de confier à l'autorité administrative le soin de vérifier que le motif invoqué est bien conforme aux objectifs de la loi et que si une loi a pu être censurée par le Tribunal Suprême faute d'avoir réservé l'hypothèse d'un motif légitime permettant d'échapper à une sanction il serait paradoxal qu'une loi qui a pris la précaution d'en prévoir la possibilité puisse être censurée de ce fait, fût-ce au nom du principe d'égalité ; que la visite non systématique des lieux instituée par l'article 19 pour s'assurer que l'offre de location correspond à la configuration des lieux n'a pas pour objet d'appréhender un individu ou de recueillir des preuves et ne saurait constituer une atteinte injustifiée et disproportionnée ; que les informations utiles à la fixation du loyer ou au fondement des prétentions des parties ne relèvent pas de la vie privée et familiale et qu'au demeurant la commission arbitrale mise en place pourrait s'y opposer s'il en allait autrement ; qu'il est inexact de prétendre que les droits de la défense et le droit à la présomption d'innocence sont les corollaires du principe de la légalité des poursuites de l'article 19 de la Constitution ; qu'enfin le Tribunal suprême a déjà jugé que les dispositions de l'article 20 de la Constitution ne s'appliquent qu'aux seules peines prononcées par les tribunaux répressifs tel n'étant pas le cas d'une amende administrative qui n'est pas prononcée par ces derniers ;

Vu la loi attaquée ;

Vu les autres pièces produites et jointes au dossier ;

Vu la Constitution et notamment ses articles 17, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 32 et 90-A-2° ;

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

Vu le procès-verbal de clôture en date du 18 janvier 2012 ;

Vu l'Ordonnance du 9 février 2012 par laquelle le Président du Tribunal Suprême a renvoyé la cause à l'audience de ce Tribunal du 28 mars 2012 ;

À l'audience du 28 mars 2012 sur le rapport de Madame Magali Ingall-Montagnier, Membre suppléant du Tribunal Suprême ;

Oui Maître Pasquier-Ciulla, avocat-défenseur pour l'Association des propriétaires et M. F. ;

Oui Maître Molinié, avocat au Conseil d'État et à la Cour de cassation de France ;

Oui Monsieur le Procureur Général en ses conclusions ;

Statuant et délibérant en matière constitutionnelle,

Considérant que les conclusions de l'Association des Propriétaires et de Monsieur Albert F. tendent à l'annulation des articles 2, 3, 4, 5, 7, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 22 et 23 de la loi n° 1.377 du 18 mai 2011 modifiant la loi n° 1235 du 28 décembre 2000 relative aux conditions de location de certains locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1er septembre 1947 au motif qu'ils seraient contraires à la Constitution et soutiennent qu'en raison du caractère indissociable des dispositions de la loi celle-ci doit être annulée dans son ensemble ;

Sur le moyen tiré de la violation de l'article 24 de la Constitution :

Considérant que cet article dispose : « *La propriété est inviolable. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique légalement constatée et moyennant une juste indemnité, établie et versée dans les conditions prévues par la loi* » ;

Considérant que le libre exercice du droit de propriété consacré par ce texte doit être concilié avec les autres règles et principes de valeur constitutionnelle applicables dans l'État monégasque ; qu'il en est ainsi du principe accordant une priorité aux monégasques, consacré par la Constitution, compte tenu des caractères particuliers, notamment géographiques, de la Principauté ;

En ce qui concerne les dispositions des articles 3 et 4 de la loi attaquée modifiant respectivement les articles 3 et 5 de la loi n° 1.235 telle que modifiée par la loi n° 1.291 du 21 décembre 2004 :

Considérant que l'article 3 de la loi attaquée, même s'il ajoute une condition de durée de résidence pour certains d'entre eux, étend la liste des attributaires prioritaires à des personnes n'ayant pas de liens étroits avec la Principauté ; que la modification ainsi opérée porte à l'exercice du droit de propriété une atteinte excédant celle qui peut lui être apportée au regard des règles et principes constitutionnels ci-dessus rappelés ;

Considérant que l'article 4 de la loi déferée, en ce qu'il étend à des situations nouvelles l'appréciation de la résidence ininterrompue à Monaco et procède ainsi à un élargissement des catégories de personnes ne pouvant être exclues de la liste des personnes protégées, porte à l'exercice du droit de propriété une atteinte excédant celle qui peut lui être apportée au regard des règles et principes constitutionnels ci-dessus rappelés ;

Et en ce qui concerne les dispositions de l'article 12 de la loi attaquée modifiant l'article 16 de la loi n° 1.235 modifiée :

Considérant que l'article 12 de la loi, qui modifie l'article 16 de la loi n° 1.235 modifiée, en ce qu'il se borne à étendre à l'abandon de domicile et au départ définitif pour raison de santé du titulaire du bail les cas de poursuite du bail jusqu'à son terme, jusqu'alors cantonnés à son décès, ne porte pas à l'exercice du droit de propriété une atteinte excédant celles qui peuvent lui être apportées au regard des règles et principes constitutionnels ci-dessus rappelés ;

En ce qui concerne les dispositions de l'article 9 de la loi attaquée modifiant l'article 14 de la loi n° 1.235 modifiée :

Considérant que l'article 9 impose au propriétaire, pour le relogement du locataire évincé en cas de démolition intégrale de l'immeuble avant reconstruction, des obligations qui, eu égard aux caractères particuliers, notamment géographiques, de la Principauté, portent à l'exercice du droit de propriété une atteinte excédant celle qui peut lui être apportée au regard des règles et principes constitutionnels ci-dessus rappelés ;

En ce qui concerne les dispositions de l'article 11 de la loi attaquée modifiant l'article 15 de la loi n° 1.235 modifiée :

Considérant que l'article 15 nouveau dispose en ses deux premiers alinéas que le propriétaire, régulièrement autorisé, qui entend effectuer des travaux autres que de démolition ou de ceux ayant pour effet de créer des logements indépendants des logements existants par surélévation ou addition de construction visés aux articles 14 et 14-1, peut, lorsque le local que le locataire occupe est rendu impropre à l'habitation par l'exécution des travaux, lui donner congé ; que le locataire est relogé provisoirement dans les mêmes conditions que celles fixées à l'article 14 et que, dans le mois qui suit l'issue des travaux, il est réintégré dans le local qu'il occupait ; qu'il dispose en ses troisième et quatrième alinéas que lorsque ces travaux ont pour effet de réunir un premier local soumis aux dispositions de la loi n° 1.235 modifiée à un second local relevant d'un autre régime juridique, l'ensemble qui en résulte demeure soumis aux dispositions de la loi n° 1235 modifiée si le premier local représente au moins 40 % de la nouvelle surface habitable, et que le local qui fait l'objet d'une extension par surélévation ou par addition de construction demeure soumis aux dispositions de la loi n° 1235 modifiée si ladite surélévation ou addition de construction représente moins de 60 % de la nouvelle surface habitable ; qu'il énonce enfin en son dernier alinéa qu'un lot ne peut faire l'objet d'une scission ou d'une réunion plus d'une fois par décennie, sauf dérogation ministérielle accordée pour motif légitime ;

Considérant qu'il appartient au législateur de définir le régime juridique de l'ensemble résultant de travaux ayant permis soit la réunion de locaux dont l'un est soumis aux dispositions de la loi sur le secteur réservé, soit l'extension par surélévation ou par addition de construction d'un local du secteur réservé ; qu'en prévoyant toutefois que l'ensemble qui résulte de ces travaux est soumis aux dispositions de la loi n° 1.235 modifiée alors même que la partie relevant du secteur réservé ne représente que 40 % de la nouvelle surface habitable, l'article 11, en privilégiant la partie accessoire construite avant 1947 sur la partie principale nouvellement construite, a porté au droit de propriété une atteinte

excédant celles qui peuvent lui être apportées au regard des règles et principes constitutionnels sus rappelés et doit dans cette mesure être annulé ;

Considérant, en revanche, que le dernier alinéa de ce même article qui prévoit, de manière temporaire et avec possibilité de dérogation ministérielle pour motif légitime sous le contrôle du juge, qu'un lot ne peut faire l'objet d'une scission ou d'une réunion plus d'une fois par décennie, ne porte pas à l'exercice du droit de propriété une atteinte excédant celle qui peut lui être apportée au regard des règles et principes constitutionnels ci-dessus rappelés ;

En ce qui concerne les dispositions de l'article 14 de la loi attaquée modifiant l'article 16-6 de la loi n° 1.235 modifiée :

Considérant que l'article 14 ouvre au locataire évincé, lorsque le bailleur ou le bénéficiaire de la reprise est propriétaire dans la Principauté d'un logement rendu vacant par l'exercice du droit de reprise, le droit de l'occuper en y bénéficiant des dispositions protectrices de la loi n° 1.235 modifiée, même si ce local n'est pas soumis aux dispositions de cette loi, sous réserve de l'exercice du droit de reprise par le propriétaire ; que, sous réserve que le droit ainsi reconnu au locataire soit limité à la durée du bail restant à courir, cette disposition ne porte pas à l'exercice du droit de propriété une atteinte excédant celle qui peut lui être apportée au regard des règles et principes constitutionnels ci-dessus rappelés ;

En ce qui concerne les articles 2, 5, 7, 13, 19 et 23 de la loi attaquée modifiant des dispositions de la loi n° 1.235 modifiée :

Considérant que, selon les articles 2 et 7 de la loi déferée, modifiant respectivement les articles 2 et 9 de la loi n° 1.235 modifiée, les locaux soumis à cette loi ne peuvent être désormais que partiellement affectés à l'exercice d'une activité associative ou professionnelle non commerciale ;

Considérant que l'article 5 de la loi attaquée, modifie l'article 7 de la loi n° 1.235 modifiée et les conditions d'exclusion du registre des personnes protégées, en prévoyant que sont exclues de ce registre les personnes qui disposent d'un logement correspondant à leurs besoins normaux à Monaco et, pour les étrangers, dans les communes limitrophes, qu'elles occupent déjà ou pourraient légalement occuper au titre d'un droit de propriété, d'usufruit ou d'usage ou d'habitation ;

Considérant que l'article 13 de la loi, qui modifie l'article 16-2 de la loi n° 1.235 modifiée, porte de trois à six mois le délai imposé au propriétaire pour notifier au locataire son intention d'exercer le droit de reprise et prévoit que ce droit ne peut être exercé pendant les six premiers mois du bail lorsque le locataire est handicapé ou âgé de plus de 65 ans ;

Considérant que, selon l'article 19, qui modifie l'article 35 de la loi n° 1.235 modifiée, le local régi par la loi n° 1.235 devenu vacant doit être offert à la location dans le mois suivant la déclaration de vacance par le propriétaire, sauf nécessité particulière de remise en état ou aux normes ; qu'en ce cas, la direction de l'habitat est informée de la nature et de la durée prévisible des travaux envisagés, et de la date de fin des travaux, lesquels, sauf motif légitime, ne sauraient excéder dix-huit mois ; que l'offre de location transmise comporte les caractéristiques du local, le montant du loyer et des charges et doit être accompagnée d'une attestation datant de moins d'un an délivrée par un organisme vérificateur établissant que les normes de sécurité et de confort sont respectées ; que la direction de l'habitat vérifie l'exactitude des mentions de l'offre relatives aux caractéristiques du local en procédant au besoin à une visite des lieux ; que, si aucune location n'est intervenue malgré une publication de l'offre à trois reprises dans le *Journal de Monaco*, le propriétaire peut consentir un bail à une personne non protégée au sens des articles 3 et 4 ; que ce bail, qui doit être conclu dans un délai de six mois, ne peut être consenti pour une durée supérieure à six ans ; qu'au terme du bail ou en cas de départ anticipé du locataire, les dispositions de la loi n° 1.235 modifiée sont applicables ; que, sans que la loi ait eu besoin de le préciser, la faculté d'obtenir, pour motif légitime, une dérogation au délai maximum de dix-huit mois imposé pour réaliser des travaux de remise en état ou aux normes des logements s'exerce sous le contrôle du juge ;

Considérant que l'article 23, qui modifie l'article 38 de la loi n° 1.235 modifiée, impose aux propriétaires ou aux notaires instrumentaires de déclarer, à peine de nullité, les aliénations volontaires à titre onéreux et apports en société, sous quelque forme que ce soit, portant sur un ou plusieurs locaux à usage d'habitation construits ou achevés avant le 1er septembre 1947 et relevant de l'article premier de la loi n° 1.235 modifiée, afin de permettre au Ministre d'État, dans le délai d'un mois à compter de la notification de cette déclaration, de se porter acquéreur aux conditions qui y sont fixées ; que, lorsque l'aliénation ou l'apport porte sur un ou plusieurs immeubles ou parties d'immeubles partiellement soumis aux dispositions de l'article 38, la déclaration d'intention doit néanmoins les viser dans leur ensemble ; que le Ministre d'État ne peut alors se porter acquéreur que de cet ensemble, et notamment par priorité au droit de préemption prévu par la loi n° 490 du 24 novembre 1948 concernant les baux à usage commercial, industriel ou artisanal ; que, si le Ministre d'État décide de se porter acquéreur, la vente doit intervenir dans un délai d'un mois à compter de la notification de cette décision ;

Considérant qu'en estimant que les dispositions sus analysées étaient nécessaires pour permettre aux Monégasques et aux personnes ayant des liens particuliers avec la Principauté de se loger à Monaco, le législateur s'est livré à une appréciation des circonstances qui n'est pas entachée d'erreur manifeste ; que ces dispositions ne portent pas à l'exercice du droit de propriété une atteinte excédant celles qui peuvent lui être apportées au regard des règles et principes constitutionnels ci-dessus rappelés ;

Sur les moyens tirés de la violation des articles 17 et 32 de la Constitution :

Considérant que l'article 17 de la Constitution dispose : « Les Monégasques sont égaux devant la loi. Il n'y a pas entre eux de privilèges » et l'article 32 : « L'étranger jouit dans la Principauté de tous les droits publics et privés qui ne sont pas formellement réservés aux nationaux » ;

Considérant que le principe d'égalité devant la loi, inscrit dans l'article 17 de la Constitution, ne s'oppose ni à ce que le législateur règle de façon différente des situations différentes, ni à ce qu'il déroge à l'égalité pour des raisons d'intérêt général, pourvu que la différence de traitement qui en résulte soit en rapport avec l'objet de la loi qui l'établit ;

Considérant que le moyen relatif à la faculté de reclassement conférée au Ministre d'État par l'article 3 de la loi déferée est sans objet du fait de l'annulation du dit article 3 par la présente décision ;

Considérant qu'en prévoyant, en ses articles 11, 15, 19 et 20 modifiant les articles 15, 16-7, 35 et insérant un article 35-1 à la loi n° 1.235 modifiée, la faculté pour l'administration de déroger pour motif légitime, toujours sous le contrôle du juge qui en vérifie la légitimité, soit à l'interdiction de scission ou de réunion d'un même local plus d'une fois par décennie, soit au délai maximum de dix-huit mois imposé au propriétaire pour réaliser des travaux de remise en état ou aux normes des logements, soit à l'amende administrative encourue en cas de violation des conditions d'occupation du local ayant fait l'objet d'un droit de reprise, le législateur n'a pas méconnu les articles 17 et 32 de la Constitution ;

Sur le moyen tiré de la violation de l'article 21 de la Constitution :

Considérant qu'aux termes de l'article 21 de la Constitution : « *Le domicile est inviolable. Aucune visite domiciliaire ne peut avoir lieu que dans les cas prévus par la loi et dans les cas qu'elle prescrit* » ;

Considérant que l'article 19, qui modifie l'article 35 de la loi n° 1.235 modifiée, prévoit, d'une part, que le propriétaire peut antérieurement à la déclaration de vacance et à compter de la délivrance du congé ou du préavis, faire procéder à la visite anticipée des locaux appelés à devenir vacants et, d'autre part, que la direction de l'habitat, à laquelle l'offre de location est transmise avec les caractéristiques du local mis en location, le montant du loyer et des charges et une attestation datant de moins d'un an d'un organisme vérificateur établissant que les normes de sécurité et de confort ont été respectées par le propriétaire, vérifie l'exactitude des mentions de l'offre de location relatives aux caractéristiques du local en procédant au besoin à une visite des lieux ; qu'en prévoyant la faculté d'une telle visite par la direction de l'habitat après déclaration de vacance du local et transmission de l'offre de location pour en vérifier l'exactitude, sous le contrôle, prévu par le même article, du président du tribunal de première instance statuant en la forme des référés, le législateur n'a pas méconnu le principe de l'inviolabilité du domicile ;

Sur le moyen tiré de la violation de l'article 22 de la Constitution :

Considérant que cet article dispose que « *Toute personne a droit au respect de sa vie privée et familiale et au secret des correspondances* » ;

Considérant que, selon l'article 16 de la loi attaquée, qui modifie le deuxième alinéa de l'article 23 de la loi n° 1.235 modifiée et en insère un cinquième, la commission arbitrale chargée de concilier les parties sur le montant du loyer doit permettre à chacune d'elles d'avoir accès à toutes informations utiles à la fixation du loyer ou à la justification de ses prétentions, au besoin en ordonnant leur communication ; que cette disposition n'a ni pour objet ni pour effet de permettre qu'il soit porté atteinte au respect de la vie privée garanti par l'article 22 de la Constitution ;

Sur le moyen tiré de la violation de l'article 19 de la Constitution :

Considérant qu'aux termes du premier alinéa de l'article 19 de la Constitution : « *La liberté et la sûreté individuelles sont garanties. Nul ne peut être poursuivi que dans les cas prévus par la loi, devant les juges qu'elle désigne et dans la forme qu'elle prescrit* » ;

En ce qui concerne l'article 15 de la loi attaquée :

Considérant que selon l'article 15, qui modifie l'article 16-7 de la loi n° 1.235 modifiée, en cas de reprise des lieux non suivie dans les trois mois d'une occupation effective, laquelle ne saurait être inférieure à trois années, le bénéficiaire du droit de reprise sera puni d'une amende administrative prononcée par le Ministre d'État dont le montant ne peut excéder 50 000 euros ; que toutefois cette sanction sera écartée si le bénéficiaire justifie d'un motif légitime ;

Considérant qu'aucune règle ou principe constitutionnel ne fait obstacle à ce qu'une autorité administrative, agissant dans le cadre de prérogatives de puissance publique, puisse exercer un pouvoir de sanction dans la mesure nécessaire à l'accomplissement de sa mission dès lors que l'exercice de ce pouvoir est assorti par la loi de mesures destinées à assurer la protection des droits et libertés constitutionnellement garantis ; que le principe constitutionnel du respect des droits de la défense qui découle de l'article 19 de la Constitution s'impose à l'autorité administrative sans qu'il soit besoin, pour le législateur, d'en rappeler l'existence ;

Considérant qu'en s'abstenant de préciser la procédure relative au prononcé d'une amende administrative exclusivement pécuniaire dont le montant maximum est fixé et qui peut être écartée pour motif légitime, sous le contrôle du juge de l'excès de pouvoir, le législateur n'a pas méconnu le principe constitutionnel du respect des droits de la défense ;

Considérant que le moyen tiré de ce que le législateur aurait réintroduit au 3e alinéa de l'article 15 une mesure annulée par le Tribunal Suprême manque en fait ;

En ce qui concerne les articles 17 et 22 de la loi attaquée :

Considérant que selon l'article 17 de la loi attaquée, qui modifie l'article 30 de la loi n° 1.235 modifiée, l'administration peut réclamer au propriétaire une preuve d'occupation des locaux, lequel, en cas de défaut, sera passible d'une amende administrative, prononcée par le Ministre d'État, dont le montant ne peut excéder 50 000 euros ; et que selon l'article 22, qui modifie l'article 37 de la loi n° 1.235 modifiée, tout propriétaire ne respectant pas les dispositions de l'article 35 relatives notamment à la déclaration de vacance, à l'offre de location, à la durée des travaux de remise en état ou aux normes qui ne sauraient excéder 18 mois, sauf motif légitime, à la visite des lieux, au contrat de bail, est passible d'une amende administrative, prononcée par le Ministre d'État dont le montant ne peut excéder 50 000 euros ;

Considérant qu'en conférant au Ministre d'État la faculté de réclamer au propriétaire une preuve d'occupation des locaux ou du respect de ses obligations et en prévoyant, en cas de défaut, la mise en œuvre, sous le contrôle du juge de l'excès

de pouvoir, d'une amende administrative à titre de sanction qui, comme pour l'article 15 précédemment cité, pourra être écartée si le propriétaire justifie d'un motif légitime, le législateur n'a pas instauré une présomption de culpabilité et n'a pas méconnu le principe de la présomption d'innocence qui découle de l'article 19 de la Constitution ;

Sur le moyen tiré de la violation de l'article 29 de la Constitution :

Considérant qu'aux termes du 1^{er} alinéa de l'article 20 de la Constitution : « *Nulle peine ne peut être établie ni appliquée qu'en vertu de la loi* » ;

En ce qui concerne l'article 15 de la loi attaquée :

Considérant que selon l'article 15, qui modifie l'article 16-7 de la loi n° 1.235 modifiée, en cas de reprise des lieux non suivie dans les 3 mois d'une occupation effective, laquelle ne saurait être inférieure à trois années, le bénéficiaire du droit de reprise sera puni d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 50 000 euros et sera tenu de verser au locataire congédié une indemnité dont le montant, fixé par le président du tribunal de première instance, ne pourra être inférieur à une année de loyer du local précédemment occupé sauf si le locataire congédié demande et obtient sa réintégration dans le local dont il a été évincé ; que toutefois ces sanctions seront écartées si le bénéficiaire justifie d'un motif légitime ;

Considérant d'une part que cette indemnité n'est pas une peine ; que dès lors le moyen tiré de la violation des dispositions de l'article 20 de la Constitution, qui ne s'appliquent qu'aux peines prononcées par les tribunaux répressifs, est inopérant ;

Considérant d'autre part qu'en prévoyant à titre de sanction une amende administrative exclusivement pécuniaire qui, non seulement ne peut excéder 50 000 euros, mais peut être écartée si le bénéficiaire du droit de reprise justifie d'un motif légitime, le législateur n'a pas méconnu les principes de nécessité et de proportionnalité des peines qui découlent de l'article 20 de la Constitution ;

En ce qui concerne les articles 17 et 22 de la loi attaquée :

Considérant que les articles 17 et 22 de la loi attaquée, qui modifient les articles 30 et 37 de la loi n° 1.235 modifiée, permettent à l'administration, en cas de méconnaissance de ses obligations par le propriétaire, de prononcer, à titre de sanction, une amende administrative dont le montant ne peut excéder 50 000 euros ;

Considérant qu'en prévoyant à titre de sanction une amende administrative exclusivement pécuniaire, qui ne peut excéder 50 000 euros et dont il a entendu, comme pour l'article 15 précédemment cité, qu'elle puisse être écartée si le propriétaire justifie d'un motif légitime, et dont le prononcé serait en tout état de cause soumis au contrôle du juge de l'excès de pouvoir, le législateur n'a pas méconnu les principes de nécessité et de proportionnalité des peines qui découlent de l'article 20 de la Constitution ;

Considérant de plus que le moyen tiré de ce que l'amende administrative prévue à l'article 17 précité de la loi attaquée porterait atteinte au principe de personnalité des peines, qui découle de l'article 20 de la Constitution, pour aboutir potentiellement à faire condamner le propriétaire à raison du comportement d'un tiers, manque en fait ; Qu'en tout état de cause le prononcé d'une telle amende serait soumis au contrôle du juge de l'excès de pouvoir ;

Sur les autres moyens de la requête :

Considérant qu'en vertu des dispositions de l'article 90 A 2° de la Constitution le Tribunal Suprême n'est compétent pour statuer sur les recours en annulation en matière constitutionnelle que s'ils ont pour objet une atteinte aux libertés et droits consacrés par le Titre III de la Constitution ; que, dès lors, les requérants ne peuvent utilement se prévaloir, pour demander l'annulation de la loi attaquée, de ce qu'elle méconnaîtrait la liberté d'entreprendre et le principe du non cumul des peines qui ne sont pas au nombre des libertés et droits consacrés par le titre de la Constitution ;

DECIDE :

Article 1er : L'article 3 de la loi n° 1.377 du 18 mai 2011 modifiant l'article 3 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 modifiée est annulé.

Article 2 : L'article 4 de la loi n° 1.377 du 18 mai 2011 modifiant l'article 5 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 modifiée est annulé.

Article 3 : L'article 9 de la loi n° 1.377 du 18 mai 2011 modifiant l'article 14 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 modifiée est annulé.

Article 4 : Les alinéas 3, 4 et 5 de l'article 11 de la loi n° 1.377 du 18 mai 2011 modifiant l'article 15 de la loi n° 1.235 du 28 décembre 2000 modifiée sont annulés.

Article 5 : Le surplus des conclusions de la requête est rejeté, sous la réserve d'interprétation de l'article 14 figurant dans la présente décision.

Article 6 : Les dépens sont partagés par moitié entre l'État d'une part et les requérants d'autre part.

Article 7 : Expédition de la présente décision sera transmise au Ministre d'État.