



**Cour constitutionnelle**

## **COMMUNIQUÉ DE PRESSE ARRÊT 8/2024**

### **Il n'est pas inconstitutionnel que le Code flamand du logement subordonne l'octroi d'un logement social au respect de conditions en matière de possession d'un immeuble précisées par le Gouvernement flamand**

L'article 6.21 du Code flamand du logement de 2021 prévoit que le locataire d'un logement social doit respecter pendant toute la durée du bail les conditions en matière de propriété immobilière fixées par le Gouvernement flamand pour continuer à bénéficier du logement social.

La Cour est interrogée sur la constitutionnalité de cette disposition, en ce qu'elle établit une distinction entre un locataire qui acquiert un immeuble avec des fonds issus d'un héritage, d'un prêt ou d'une épargne, et un locataire qui n'utilise pas lesdits fonds pour acquérir un immeuble. Selon la Cour, la différence de traitement repose sur un critère de distinction pertinent puisque la propriété d'un immeuble permet en principe de réaliser plus simplement le droit au logement sur ses fonds propres en occupant soi-même l'immeuble concerné ou en utilisant les fonds que le bien peut générer pour un bien sur le marché privé. La disposition en cause ne viole dès lors pas les dispositions constitutionnelles précitées.

#### **1. Contexte de l'affaire**

Le Code flamand du logement de 2021 énonce les règles relatives aux conditions d'admission et d'attribution de logements sociaux. L'une de ces dispositions impose au locataire social de respecter pendant toute la durée du bail les conditions en matière de propriété immobilière fixées par le Gouvernement flamand (article 6.21 du Code). En exécution de ce Code, l'article 6.12 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 11 septembre 2020 prévoit que le candidat locataire ne peut pas posséder totalement ou partiellement en pleine propriété un logement ou une parcelle destinée à la construction d'un logement.

Une société de logement social demande devant la Justice de paix du canton de Furnes la résiliation du bail d'un couple de locataires et le remboursement de la réduction du loyer dont ceux-ci ont bénéficié indûment, après avoir constaté que ce couple a acquis à l'étranger une habitation en pleine propriété. Les locataires font valoir qu'ils ont payé l'immeuble avec un héritage, ainsi qu'à l'aide d'un emprunt contracté auprès d'une banque. Selon eux, dans l'interprétation selon laquelle il ne tient pas compte de cette circonstance, l'article 6.21 du Code flamand du logement de 2021 crée une différence de traitement entre, d'une part, les personnes qui utilisent des moyens financiers résultant d'un héritage, d'une épargne, ou d'un emprunt pour acheter un immeuble et, d'autre part, les personnes qui se contentent de garder ces mêmes moyens financiers résultant d'un héritage, d'une épargne, ou d'un emprunt. À la demande des locataires, la Justice de paix interroge la Cour sur la compatibilité de l'article 6.21 avec le principe d'égalité et de non-discrimination (les articles 10 et 11 de la Constitution), lu en

combinaison ou non avec les articles 22 et 23 de la Constitution, qui garantissent respectivement le droit au respect de la vie privée et familiale et le droit à un logement décent.

## 2. Examen par la Cour

Le principe d'égalité et de non-discrimination n'exclut pas qu'une différence de traitement soit établie entre des catégories de personnes, pour autant qu'elle repose sur un critère objectif et qu'elle soit raisonnablement justifiée.

Selon la Cour, la différence de traitement repose sur un critère objectif, à savoir la nature du patrimoine.

La Cour relève ensuite qu'en imposant la condition en cause en matière de propriété immobilière, le législateur flamand défend un principe fondamental de la politique du logement social, à savoir l'accès sélectif au marché locatif social ou la sortie de celui-ci selon que les personnes concernées ont ou non les moyens d'acheter ou de louer un logement sur le marché privé. Compte tenu de la disponibilité limitée et insuffisante de logements sociaux et de la pénurie inhérente de fonds publics, cette politique du logement social vise les personnes qui ont le plus besoin d'un logement et les personnes les plus défavorisées et les plus vulnérables. La condition en cause poursuit donc un objectif légitime.

La Cour juge enfin que la condition en cause constitue une mesure pertinente eu égard à l'objectif poursuivi, puisque la propriété d'un immeuble permet en principe de réaliser plus simplement le droit au logement sur ses fonds propres, soit en occupant soi-même l'immeuble concerné, soit en affectant à un logement sur le marché privé les moyens qui découlent de la mise en location, de l'exploitation ou de la vente de l'immeuble ou du droit réel. Pour le reste, il revient à la juridiction compétente de vérifier que les conditions fixées par le Gouvernement flamand en matière de propriété immobilière et de revenus, comme le plafond de revenus, sont raisonnablement liées, directement ou indirectement, à la possibilité de satisfaire le besoin d'un logement décent.

L'article 6.21, alinéa 1er, du Code flamand du logement de 2021 est dès lors compatible avec les articles 10 et 11 de la Constitution.

Selon la Cour, l'examen de la compatibilité de la disposition en cause avec les articles 22 et 23 de la Constitution ne conduit pas à une autre conclusion.

La Cour constitutionnelle est la juridiction qui veille au respect de la Constitution par les différents législateurs en Belgique. La Cour peut annuler, déclarer inconstitutionnels ou suspendre des lois, des décrets ou des ordonnances en raison de la violation d'un droit fondamental ou d'une règle répartitrice de compétence.

Ce communiqué de presse, rédigé par la cellule « médias » de la Cour, ne lie pas la Cour constitutionnelle. Le [texte de l'arrêt](#) est disponible sur le site web de la Cour constitutionnelle.

Contact presse : [Martin Vrancken](#) | 02/500.12.87 | [Romain Vanderbeck](#) | 02/500.13.28

Suivez la Cour via Twitter [@ConstCourtBE](#)