



Cour constitutionnelle

COMMUNIQUÉ DE PRESSE ARRÊT 32/2024

La Cour rejette, sauf sur un point, le recours en annulation du décret flamand qui limite l'indexation des loyers afin d'atténuer les conséquences de la crise énergétique

La Cour a été saisie d'un recours en annulation du décret flamand du 3 octobre 2022. Ce décret énonce deux mesures qui limitent la possibilité d'indexer le loyer de logements dépourvus de certificat de performance énergétique ou disposant d'un certificat de performance énergétique (PEB) D, E ou F. Pour les logements de niveau énergétique D, la possibilité d'indexer le loyer est limitée à 50 % durant un an (du 1er octobre 2022 au 30 septembre 2023), tandis que pour les logements de niveau énergétique E ou F ou dont le niveau énergétique n'est pas connu, toute indexation du loyer est exclue. En outre, pour tous ces logements, un facteur de correction s'appliquera pour protéger le locataire, lors de l'indexation du loyer à partir du 1er octobre 2023. La Cour annule l'article 2 du décret du 3 octobre 2022 pour violation du principe d'égalité et de non-discrimination, en ce que cette disposition ne rend pas le décret applicable aux baux pour le logement d'étudiants d'une durée supérieure à un an ou conclus successivement avec le même locataire. La Cour rejette les autres critiques.

1. Contexte de l'affaire

Un décret de la Région flamande du 3 octobre 2022 limite la possibilité pour les bailleurs d'indexer le loyer de logements dépourvus de certificat de performance énergétique (PEB) ou disposant d'un PEB D, E ou F. Une première mesure consiste à limiter à 50 % pendant un an (du 1er octobre 2022 au 30 septembre 2023) la possibilité d'indexer le loyer de logements de niveau énergétique D, tandis que pour les logements de niveau énergétique E ou F et pour ceux dont le niveau énergétique n'est pas connu, toute indexation du loyer est exclue (article 3). En outre, pour les logements sans certificat PEB et pour ceux disposant du label D, E ou F, il sera tenu compte, lors de l'indexation du loyer à partir du 1er octobre 2023, d'un facteur de correction pour protéger le locataire (article 4).

Deux ASBL protégeant les intérêts des propriétaires demandent l'annulation du décret.

2. Examen par la Cour

2.1. Les règles répartitrices de compétences (B.5-B.13)

Les parties requérantes font valoir que ce n'est pas la Région flamande, mais l'autorité fédérale, qui est compétente pour adopter les mesures attaquées.

La Cour souligne que l'autorité fédérale est compétente pour les règles de droit commun en matière de bail, tandis que les régions sont compétentes pour les règles relatives au bail

d'habitation depuis la Sixième Réforme de l'État. Cette dernière compétence concerne l'ensemble des règles en matière de baux d'habitation, parmi lesquelles le loyer et l'adaptation du montant du loyer au coût de la vie. Une limitation de la possibilité d'indexer le loyer en fonction de la performance énergétique du logement **s'inscrit dès lors dans le cadre de la compétence régionale en matière de baux d'habitation**. La Cour **rejette** donc ce grief.

2.2. Le principe d'égalité et de non-discrimination (B.14-B.45)

Les parties requérantes font valoir que le décret attaqué est contraire au principe d'égalité et de non-discrimination (articles 10 et 11 de la Constitution), en ce qu'il fait naître plusieurs différences de traitement et identités de traitement à l'égard de diverses catégories de locataires et de bailleurs.

Les parties requérantes critiquent notamment la différence de traitement entre locataires selon la nature du bail, en ce que le décret serait exclusivement applicable aux baux pour une résidence principale, et **non aux baux pour le logement d'étudiants** ni aux contrats de colocation (B.26-B.30).

En ce qui concerne les contrats de colocation, la Cour constate que le décret attaqué s'applique bien à ceux-ci, de sorte que la critique formulée par les parties requérantes est inexacte.

La Cour constate que les baux pour le logement d'étudiants sont par contre exclus du champ d'application du décret attaqué (article 22). Selon la Cour, cette exclusion n'est pas raisonnablement justifiée. Premièrement, la circonstance que l'étudiant a sa résidence principale ailleurs n'est pas pertinente étant donné qu'il habite également dans le bien loué et qu'il est redevable de charges pour la consommation d'énergie dans ce bien, charges qui s'ajoutent aux charges dues pour la consommation d'énergie dans la résidence principale. En outre, le loyer d'un bail pour le logement d'étudiants dont la durée dépasse un an est indexé. Enfin, la Cour souligne que les bailleurs de biens destinés au logement d'étudiants doivent également disposer d'un PEB.

Cette critique est donc **fondée**. L'article 2 du décret attaqué viole le principe d'égalité et de non-discrimination en ce qu'il ne rend pas le décret applicable aux baux pour le logement d'étudiants d'une durée supérieure à un an ou conclus successivement avec le même locataire.

En outre, les parties requérantes critiquent encore **sept autres discriminations** que le décret attaqué ferait naître, mais la Cour les **rejette** toutes parce qu'elle les juge **non fondées**.

2.3. Le droit de propriété (B.56-B.60)

Les parties requérantes font valoir que le décret attaqué viole le **droit au respect des biens** (article 16 de la Constitution et article 1er du Premier Protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme) des bailleurs d'un logement sans PEB ou disposant d'un PEB D, E ou F.

Selon la Cour, le législateur flamand a pu estimer, au regard des objectifs poursuivis par le décret attaqué, que le préjudice subi par les bailleurs du fait de la limitation de la possibilité d'indexer le loyer ne l'emporte pas sur le bénéfice pour les locataires. De manière générale, les locataires se trouvent dans une situation financière plus précaire que les bailleurs, et l'augmentation de l'inflation et des prix de l'énergie a notamment des conséquences significatives pour les locataires. En outre, à la lumière des objectifs climatiques poursuivis par la Région flamande, la nécessité d'assurer l'efficacité énergétique du patrimoine des logements

locatifs peut justifier que le législateur flamand demande des efforts spécifiques aux bailleurs de logements peu économes en énergie. La Cour **rejette** donc ce grief.

3. Conclusion

La Cour annule l'article 2 du décret attaqué en ce que cette disposition ne rend pas le décret attaqué applicable aux baux pour le logement d'étudiants d'une durée supérieure à un an ou conclus successivement avec le même locataire. La Cour rejette le recours pour le surplus.

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 : [Romain Vanderbeck](#) | 02/500.12.21 | [Martin Vrancken](#) | 02/500.12.60

Suivez la Cour via X [@ConstCourtBE](#) et [LinkedIn](#)