



Cour constitutionnelle

COMMUNIQUÉ DE PRESSE ARRÊT 59/2024

La Cour rejette le recours contre l'ordonnance bruxelloise qui a limité l'indexation des loyers commerciaux pendant un an à compter du 22 décembre 2022

Afin de soutenir les locataires commerciaux dans le cadre de la crise économique causée par la guerre en Ukraine, le législateur bruxellois a prévu une mesure limitant l'indexation des loyers commerciaux qui a été applicable pendant un an à compter du 22 décembre 2022. Le Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires, l'Union Professionnelle du Secteur Immobilier et deux bailleurs commerciaux demandent l'annulation de cette mesure.

La Cour rejette le recours. La Cour juge que la Région de Bruxelles-Capitale était bien compétente pour adopter la mesure attaquée. La Cour juge ensuite que le principe d'égalité et de non-discrimination n'est pas violé. Le législateur bruxellois pouvait raisonnablement considérer que les revenus des locataires commerciaux étaient davantage affectés par la hausse extraordinaire de l'inflation que ceux des bailleurs. Selon la Cour, la mesure attaquée ménage un juste équilibre entre les bailleurs et les locataires.

1. Contexte de l'affaire

L'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 décembre 2022 « organisant la limitation de l'indexation des baux commerciaux » met en place un dispositif de soutien temporaire aux locataires commerciaux. Ce dispositif prévoit que l'indexation des loyers commerciaux ne peut pas dépasser le montant déterminé par une formule basée sur un indice « 0 énergie » (indice des prix à la consommation diminué des composantes énergétiques). Ce dispositif a été applicable pendant un an à compter du 22 décembre 2022.

L'ASBL « Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires », l'ASBL « Union Professionnelle du Secteur Immobilier », ainsi que deux bailleurs commerciaux, demandent l'annulation de cette ordonnance.

2. Examen par la Cour

2.1. Les règles répartitrices de compétences

Les parties requérantes font valoir que l'ordonnance du 15 décembre 2022 empiète sur les compétences de l'autorité fédérale en matière de droit civil et en matière d'énergie.

La Cour relève que les régions sont compétentes pour fixer les règles spécifiques concernant le bail commercial. Selon la Cour, un mécanisme d'indexation constitue un instrument que les différents législateurs peuvent utiliser dans les limites de leurs compétences respectives. **Les régions sont donc compétentes pour adopter des règles relatives à l'indexation des loyers**

commerciaux, lesquelles peuvent déroger aux règles générales de droit civil établies par l'autorité fédérale. Par ailleurs, s'il est vrai que la mesure attaquée fait suite à la crise des prix de l'énergie, elle ne constitue pas une mesure relative à l'énergie ou aux tarifs de l'énergie, dès lors qu'elle ne porte pas sur ceux-ci mais uniquement sur l'indexation des loyers commerciaux.

2.2. Le principe d'égalité et de non-discrimination (articles 10 et 11 de la Constitution)

2.2.1. L'identité de traitement entre les locataires commerciaux

Les parties requérantes font valoir que la mesure attaquée est discriminatoire en ce qu'elle s'applique à tous les locataires commerciaux, indépendamment de leur taille, de leur chiffre d'affaires, de leur facture d'énergie et de la date du bail commercial.

La Cour relève que le législateur bruxellois n'entend pas aider exclusivement les petits commerçants ou ceux dont la consommation d'énergie est élevée, mais l'ensemble des locataires commerciaux. La Cour observe que le Gouvernement bruxellois a par ailleurs adopté un dispositif de soutien distinct destiné à aider les entreprises à faire face à l'augmentation des coûts de l'énergie.

En réponse à la crise économique causée par la guerre en Ukraine, l'ordonnance attaquée vise à soutenir les commerçants et à les protéger contre les conséquences de l'inflation sur les loyers commerciaux. Selon la Cour, **le législateur bruxellois a raisonnablement pu estimer qu'il ne fallait pas faire de distinction entre différentes catégories de locataires commerciaux, étant donné que l'inflation affecte tous les commerçants bruxellois et que le but était de réagir rapidement à la hausse exceptionnelle des prix de l'énergie**. Enfin, **la mesure attaquée ne produit pas des effets disproportionnés pour les bailleurs**. En effet, cette mesure ne porte pas sur la valeur nominale du loyer et elle limite seulement temporairement l'indexation des loyers commerciaux, sans toutefois l'interdire.

2.2.2. Les différences de traitement entre les locataires commerciaux et les bailleurs

Les parties requérantes critiquent le fait que la mesure attaquée favorise les locataires mais désavantage les bailleurs, alors que les charges des bailleurs ont aussi augmenté à la suite de l'inflation. Elles reprochent également à la mesure attaquée de ne pas tenir compte des moyens respectifs des locataires et des bailleurs. Enfin, la mesure attaquée empêcherait les bailleurs d'indexer totalement leurs revenus, contrairement aux locataires.

La Cour rappelle que le législateur dispose d'un large pouvoir d'appréciation pour prendre des mesures socio-économiques urgentes. Ainsi, **le législateur bruxellois a pu considérer que les revenus des locataires commerciaux étaient davantage affectés par la hausse extraordinaire de l'inflation que ceux des bailleurs**. En effet, les coûts des locataires commerciaux (énergie et matières premières) ont augmenté, tandis que le pouvoir d'achat de leurs clients a baissé, avec pour conséquence que la hausse des coûts ne pouvait être que partiellement répercutée sur les prix. À l'inverse, les bailleurs sont principalement affectés par l'inflation s'ils décident d'effectuer des travaux. Enfin, il ne s'imposait pas de faire des distinctions en fonction des revenus des locataires et des bailleurs.

2.2.3. L'identité de traitement entre les bailleurs

Les parties requérantes critiquent le fait que tous les bailleurs sont traités de la même manière, alors que certains d'entre eux ont fait des travaux pour améliorer la performance énergétique de leur bien.

La Cour relève que l'objectif de la mesure attaquée est de soutenir les commerçants face à l'ensemble des effets de la crise économique et pas seulement face à la hausse des factures d'énergie. **Le législateur bruxellois a pu estimer qu'il n'était pas nécessaire d'opérer une distinction entre les bailleurs en fonction de la performance énergétique de leur bien.**

2.3. Le droit de propriété (article 16 de la Constitution et article 1er du Premier Protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme)

Les parties requérantes font valoir que la mesure attaquée limite le revenu des propriétaires sans qu'un impératif d'intérêt général le justifie et qu'elle produit des effets disproportionnés.

La Cour rappelle que toute ingérence dans le droit de propriété doit réaliser un juste équilibre entre les impératifs de l'intérêt général et ceux de la protection du droit au respect des biens. Selon la Cour, la mesure attaquée poursuit un objectif légitime d'intérêt général, à savoir protéger les locataires commerciaux contre une augmentation importante de leur loyer dans un contexte d'inflation généralisée. Cette mesure a pour effet de réduire, pour une durée d'un an, le montant que les loyers commerciaux ne peuvent pas dépasser au terme de leur adaptation au coût de la vie. Selon la Cour, cette mesure ménage un **juste équilibre entre les bailleurs et les locataires.**

3. Conclusion

La Cour rejette le recours.

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](#) | 02/500.13.28 | [Martin Vrancken](#) | 02/500.12.87

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