



Cour constitutionnelle

## COMMUNIQUE DE PRESSE RELATIF A L'ARRET 104/2018

**Le système flamand des contrats de bail social temporaires et de l'échange d'informations en vue de la lutte contre la fraude au domicile en matière de location sociale est constitutionnel.**

La Cour constitutionnelle juge que le nouveau système des contrats de bail social temporaires dans le Code flamand du logement ne viole pas le droit à un logement décent. Le nouveau système tend à réserver les habitations sociales de location à ceux qui en ont réellement besoin et tant qu'ils en ont besoin. Le législateur décrétoal flamand poursuit ainsi un motif d'intérêt général. L'extension des possibilités de résiliation des baux sociaux s'accompagne des garanties nécessaires.

Par ailleurs, le nouveau système de l'échange d'informations en vue de la lutte contre la fraude au domicile en matière de location sociale n'est pas contraire au droit au respect de la vie privée. Le législateur décrétoal flamand limite en effet expressément l'échange d'informations. L'instance qui reçoit l'information peut uniquement l'utiliser en vue d'exercer la mission légale dont elle est chargée. Pour le surplus, le régime légal prévoit expressément que l'instance qui fournit l'information doit examiner si cette information est effectivement pertinente et utile pour la mission légale de celui qui reçoit l'information. Le nouveau régime d'échange d'informations a uniquement pour conséquence que l'information dont dispose déjà l'autorité ne doit pas à nouveau être constatée par une autre autorité publique.

### 1. Contexte de l'affaire

Le décret flamand du 14 octobre 2016 « modifiant divers décrets relatifs au logement » apporte des adaptations juridiques et techniques et des adaptations de fond importantes au Code flamand du logement. L'ASBL « Vlaamse Huurdersplatform » demande l'annulation des dispositions du décret flamand du 14 octobre 2016 qui prévoient des baux sociaux temporaires pour les nouveaux locataires sociaux et l'échange d'informations afin de lutter contre la fraude au domicile en matière de location sociale.

L'ASBL « Liga voor Mensenrechten » est intervenue dans le recours et estime également que ces aspects sont contraires à la Constitution. En tant que partie intervenante, elle ne peut toutefois formuler des moyens nouveaux.

## 2. *Appréciation par la Cour constitutionnelle*

### 2.1. *Introduction de baux sociaux temporaires (B.4-B.17)*

L'ASBL « Vlaamse Huurdersplatform » fait valoir en premier lieu que le remplacement des baux sociaux à durée indéterminée pour les nouveaux locataires sociaux par des baux sociaux temporaires viole le droit à un logement décent. Cette mesure, qui s'accompagne d'une extension des possibilités de résiliation des baux sociaux, constituerait un recul significatif du niveau de protection des nouveaux locataires sociaux et affecterait fortement leur sécurité de logement.

L'article 23 de la Constitution dispose que chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine. A cet effet, les législateurs garantissent notamment le droit à un logement décent. Il appartient au législateur d'apprécier comment le droit à un logement décent est garanti de la manière la plus adéquate et opportune. Le législateur ne peut toutefois prendre des mesures qui constitueraient un recul significatif de ce droit, sans qu'existent pour ce faire des raisons d'intérêt général. Il s'agit de l' « obligation de *standstill* ».

La Cour respecte l'appréciation du législateur concernant l'intérêt général dans le cadre de la politique du logement, sauf si ce jugement est manifestement déraisonnable. La liberté d'appréciation du législateur est toutefois moins étendue lorsque la politique du logement peut entraîner la perte du logement dans le cas de certaines personnes. Le législateur décrétole flamand ne peut porter atteinte à la sécurité du logement en matière de location sociale, qui constitue un élément fondamental en vue de réaliser le droit à un logement décent.

La sécurité du logement est uniquement modifiée pour les locataires qui concluent un bail social à partir du 1er mars 2017. Leur bail social n'est plus à durée indéterminée, mais couvre une durée de neuf ans. A la fin de la période de neuf ans, le bailleur social examine si le revenu du locataire social n'est pas trop élevé et si l'habitation n'est pas sous-occupée. Si le locataire social satisfait aux conditions en matière de nécessité de logement, le bail social est automatiquement prolongé pour une durée de trois ans.

Le revenu peut dépasser le plafond de revenus d'au maximum 25 p.c. pour bénéficier d'un logement social. Si le locataire social dépasse ce plafond, il doit en principe être mis fin au bail social. Le législateur décrétole flamand prévoit toutefois des exceptions afin de garantir qu'il soit tenu compte des circonstances concrètes de chaque locataire social. Le locataire social peut notamment demander au bailleur social de retirer la résiliation de son bail social pour des raisons de nécessité de logement. Ce motif de retrait garantit que les résiliations des baux sociaux puissent à nouveau être examinées sur la base de la nécessité de logement du locataire social. Pour atteindre cet objectif, il est nécessaire que tous les éléments relatifs à la nécessité de logement puissent à nouveau être examinés de manière complète, équitable et en toute indépendance. Il faut tenir compte à cet égard de ce que le fait de retirer un logement social constitue une ingérence grave dans le droit au respect du domicile. Le bailleur social est bien placé pour apprécier les éléments de fait pertinents de la situation de logement. En outre, la décision prise par le bailleur social peut faire l'objet d'un recours administratif auprès du contrôleur du logement social.

Par ailleurs, le locataire social peut disposer au maximum d'une chambre à coucher de plus que le nombre d'habitants. Le législateur décrétole flamand entend, par cette mesure, mieux utiliser le patrimoine existant des logements sociaux. Il est mis fin au bail social à la fin de la période de neuf ans si le locataire social occupe une habitation sous-occupée et refuse au moins deux offres d'habitation dans le même environnement adapté à la nouvelle composition du ménage. Le locataire social peut toutefois demander au bailleur social de retirer la résiliation pour des raisons de nécessité de logement. Le législateur décrétole

garantit également dans ce cas que le bailleur social tienne compte des circonstances concrètes de chaque locataire social et prévoit un recours administratif auprès du contrôleur du logement social.

La Cour conclut que le nouveau système des baux sociaux temporaires repose sur un motif d'intérêt général qui consiste à réserver les habitations sociales de location à ceux qui en ont réellement besoin, tant qu'ils en ont besoin. Il n'est dès lors pas nécessaire d'examiner s'il est question d'une diminution significative du niveau de protection du droit à un logement social.

Pour le surplus, le motif d'exception de l'article 97*bis*, § 3, alinéa 2, du Code flamand du logement ne viole pas le principe d'égalité. Par ce motif d'exception au revenu maximum, le législateur décretaal n'a pas entendu établir une distinction entre les locataires sociaux selon qu'ils occupent le logement social au cours de la période initiale de neuf ans de leur bail social ou au cours d'une période ultérieure de prolongation de trois ans. Les locataires sociaux peuvent également toujours prétendre à une nouvelle prolongation de trois ans si leur revenu redescend en dessous du plafond. Les termes « une seule fois » portent uniquement sur le fait que le législateur décretaal flamand a voulu limiter le recours à cette exception à une seule fois. La disposition doit être interprétée de cette manière. Les différences de traitement invoquées par la partie requérante n'existent dès lors pas.

## *2.2. Echange d'informations en vue de la lutte contre la fraude au domicile en matière de location sociale (B.18-B.26)*

En second lieu, l'ASBL « Vlaams Huurdersplatform » fait valoir qu'il est accordé, en violation du droit au respect de la vie privée, une habilitation trop large aux contrôleurs, aux inspecteurs du logement et à certains fonctionnaires pour échanger des informations en vue de la lutte contre la fraude au domicile en matière de logement social.

Le décret flamand attaqué complète le Code flamand du logement par un système d'échange d'informations. Le législateur décretaal flamand vise ainsi à renforcer la lutte contre la fraude au domicile en matière de location sociale. Les inspecteurs du logement et les contrôleurs sont obligés de communiquer l'information qu'ils ont obtenue au cours de leur enquête aux fonctionnaires de contrôle si cette information est utile dans le cadre de l'exercice de leur mission et aux bailleurs sociaux s'ils l'estiment nécessaire. En outre, les services de la Région flamande, la Communauté flamande, les provinces, les communes, les associations intercommunales et les bailleurs sociaux sont chargés de fournir aux inspecteurs du logement ou aux contrôleurs toutes les informations qu'ils demandent et qu'ils estiment nécessaires pour leur mission de contrôle.

Le droit au respect de la vie privée implique notamment la protection des données à caractère personnel et des informations personnelles. Une ingérence des autorités publiques dans l'exercice de ce droit n'est autorisée que si elle est réglée par une disposition législative suffisamment précise, si elle répond à un besoin social impérieux dans une société démocratique et si elle est proportionnée au but légitime poursuivi. Dans ce cadre, le législateur décretaal flamand doit également prévoir les garanties minimales contenues dans la réglementation fédérale générale et dans le Règlement général sur la protection des données (GDPR).

Le législateur décretaal flamand souligne qu'il ne s'agit pas d'un échange de données électroniques systématique et organisé, mais d'un transfert occasionnel de données liées à un dossier. De cette manière, le législateur décretaal flamand espère pouvoir déceler plus facilement les situations où le locataire social n'occupe pas son logement social en tant que

résidence principale ou loge des personnes dans son habitation sans qu'elles figurent dans le contrat de bail.

La Cour constate que la portée de l'échange d'informations est explicitement limitée. Bien que le régime attaqué d'échange d'informations déroge au principe du secret de l'instruction pénale, l'autorisation de l'autorité judiciaire est nécessaire pour communiquer une telle information qui a été obtenue ou recueillie à charge d'une autorité judiciaire. Par ailleurs, l'instance qui reçoit l'information ne peut l'utiliser qu'en vue de l'exercice de la mission légale dont elle est chargée et doit respecter le cadre légal du traitement des données à caractère personnel. Les compétences d'enquête des instances entre lesquelles l'information peut être échangée ne sont pas étendues. En outre, l'instance doit contrôler l'information qui est fournie afin de savoir si cette information est effectivement pertinente et utile en vue de la mission légale de celui qui reçoit l'information.

La Cour conclut dès lors que le nouveau système d'échange d'informations est proportionné. Il a uniquement pour conséquence que l'information dont dispose déjà l'autorité ne doit pas une fois de plus être constatée par une autre instance publique.

Cette note informative, rédigée par les référendaires chargés des relations avec la presse et par le greffe, ne lie pas la Cour constitutionnelle. En raison de la nature même du résumé, elle ne contient pas les raisonnements développés dans l'arrêt, ni les nuances spécifiques propres à l'arrêt.

L'arrêt n° 104/2018 est disponible sur le site de la Cour constitutionnelle, [www.cour-constitutionnelle.be](http://www.cour-constitutionnelle.be) (<http://www.const-court.be/public/f/2018/2018-104f.pdf>).

*Personne de contact pour la presse :*

Marie-Françoise Rigaux : [marie-françoise.rigaux@cour-constitutionnelle.be](mailto:marie-françoise.rigaux@cour-constitutionnelle.be); 02/500.13.28