

Numéro du rôle : 6102
Arrêt n° 24/2016 du 18 février 2016

ARRET

En cause : la question préjudicielle relative aux articles 53, alinéa 1er, 2°, et 60 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, posée par le Tribunal de première instance de Bruges.

La Cour constitutionnelle,

composée du juge A. Alen, faisant fonction de président, du président J. Spreutels, et des juges L. Lavrysen, J.-P. Snappe, J.-P. Moerman, E. Derycke et R. Leysen, assistée du greffier F. Meersschaut, présidée par le juge A. Alen,

après en avoir délibéré, rend l'arrêt suivant :

*

* *

I. *Objet de la question préjudicielle et procédure*

Par jugement du 10 avril 2013 en cause de Stefaan Delrue contre le SPF Finances, dont l'expédition est parvenue au greffe de la Cour le 27 novembre 2014, le Tribunal de première instance de Bruges a posé une question préjudicielle qui, par ordonnance de la Cour du 16 décembre 2014, a été reformulée comme suit :

« Les articles 53, § 2, et 60 du Code des droits d'enregistrement violent-ils l'article 22 de la Constitution, combiné avec l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme et compte tenu des articles 21, 45, 49 et 63 du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne, en ce qu'ils prévoient une domiciliation obligatoire et une durée obligatoire de cette domiciliation avant de pouvoir obtenir et conserver l'exonération des droits d'enregistrement ? ».

Des mémoires ont été introduits par :

- Stefaan Delrue, assisté et représenté par Me F. Moeykens et Me S. Debruyne, avocats au barreau de Bruges;

- le Gouvernement flamand, assisté et représenté par Me W. Panis et Me F. Vandendriessche, avocats au barreau de Bruxelles;

- le Gouvernement wallon, assisté et représenté par Me M.-P. Donéa, avocat au barreau de Bruxelles.

Le Gouvernement flamand a également introduit un mémoire en réponse.

Par ordonnance du 3 novembre 2015, la Cour, après avoir entendu les juges-rapporteurs L. Lavrysen et J.-P. Snappe, a décidé que l'affaire était en état, qu'aucune audience ne serait tenue, à moins qu'une partie n'ait demandé, dans le délai de sept jours suivant la réception de la notification de cette ordonnance, à être entendue, et qu'en l'absence d'une telle demande, les débats seraient clos le 25 novembre 2015 et l'affaire mise en délibéré.

A la suite de la demande d'une partie à être entendue, la Cour, par ordonnance du 25 novembre 2015, a fixé l'audience au 16 décembre 2015.

A l'audience publique du 16 décembre 2015 :

- ont comparu :

. Me S. Debruyne, qui comparait également *loco* Me F. Moeykens, pour Stefaan Delrue;

. Me J.-A. Jost, avocat au barreau de Bruxelles, *loco* Me W. Panis, pour le Gouvernement flamand;

- les juges-rapporteurs L. Lavrysen et J.-P. Snappe ont fait rapport;

- les avocats précités ont été entendus;

- l'affaire a été mise en délibéré.

Les dispositions de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour constitutionnelle relatives à la procédure et à l'emploi des langues ont été appliquées.

II. *Les faits et la procédure antérieure*

La partie demanderesse devant le juge *a quo* a acquis, le 8 septembre 2003, un bien immobilier pour lequel elle n'a dû payer que 5 % de droits d'enregistrement, conformément aux articles 46bis et 53, alinéa 1er, 2°, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, moyennant le respect d'un certain nombre de conditions. Etant donné que la partie demanderesse n'a pas satisfait à la condition d'établir sa résidence principale dans le bien acquis dans le délai de trois ans à compter de la date d'enregistrement de l'acte notarié, l'administration lui a réclamé, par courrier du 22 juillet 2011, un montant de 8 472,60 euros.

La partie demanderesse a invoqué la force majeure, ce qu'a refusé l'administration fiscale. La partie demanderesse a ensuite déposé une requête fiscale au greffe du Tribunal de première instance de Bruges, en vue d'annuler le recouvrement des droits d'enregistrement par l'administration fiscale, pour cause de force majeure, ou de faire poser une question préjudicielle à la Cour.

III. *En droit*

- A -

A.1.1. Bien que la question préjudicielle reformulée concerne tant l'obligation de domiciliation que la durée obligatoire de domiciliation, le Gouvernement flamand souligne que l'application du droit d'enregistrement réduit a été refusée à la partie demanderesse pour inscription tardive au registre de la population. Le litige *a quo* porte donc uniquement sur la condition d'inscription dans les trois ans et non sur la condition du maintien de cette inscription pendant une période de trois ans.

Il s'ensuit que la question préjudicielle, en tant qu'elle concerne une condition contenue dans l'article 60 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe qui n'a pas été invoquée dans le litige *a quo*, n'est pas pertinente pour la solution de ce dernier et n'appelle donc pas de réponse, selon le Gouvernement flamand.

A.1.2.1. Le Gouvernement flamand fait tout d'abord valoir qu'il n'y a pas violation du droit au respect de la vie privée et familiale, parce qu'il n'y a pas ingérence d'une autorité publique. L'obligation, pour toute personne, de s'inscrire au registre de la population ou des étrangers à l'adresse où est établie sa résidence principale résulte en effet de la loi du 19 juillet 1991 « relative aux registres de la population, aux cartes d'identité, aux cartes d'étranger et aux documents de séjour et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un Registre national des personnes physiques » et de l'arrêté royal du 16 juillet 1992 relatif aux registres de la population et au registre des étrangers, et non de l'article 60, alinéa 2, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

Partant, les articles 53, alinéa 1er, 2°, et 60, alinéa 2, du Code des droits d'enregistrement ne sauraient constituer une ingérence et encore moins une violation de l'article 22 de la Constitution.

A.1.2.2. A supposer que la Cour juge tout de même que la condition d'inscription constitue une ingérence dans le droit au respect de la vie privée et familiale, le Gouvernement flamand estime que cette ingérence est justifiée. Le droit au respect de la vie privée et familiale, tel qu'il est garanti par l'article 22 de la Constitution et par l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme, n'est pas absolu. Il ressort de la jurisprudence

de la Cour qu'une telle ingérence est autorisée, à condition qu'elle soit prévue par la loi, qu'elle poursuive un but d'intérêt général et qu'elle soit raisonnablement justifiée, en d'autres termes, qu'elle soit pertinente et efficace au regard des motifs qui la justifient et proportionnée par rapport au but poursuivi.

A.1.3.1. En ce qui concerne l'éventuelle violation de la libre circulation, le Gouvernement flamand observe que la Cour n'est pas compétente pour contrôler directement des normes législatives au regard de conventions internationales; par conséquent, la Cour ne peut examiner une question préjudicielle impliquant le contrôle autonome des articles 53, alinéa 1er, 2°, et 60, alinéa 2, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe au regard des règles de la libre circulation au sein de l'Union européenne. Tout au plus cette question préjudicielle peut-elle être interprétée en ce sens que la libre circulation est soumise au contrôle de la Cour dans la mesure où elle sous-tend une violation du droit au respect de la vie privée et familiale.

En outre, selon le Gouvernement flamand, les dispositions conventionnelles relatives à la libre circulation ne peuvent être appliquées à des matières purement internes, c'est-à-dire à des situations ne présentant aucun lien avec les situations visées par le droit de l'Union européenne, ce qui est le cas en l'espèce.

A.1.3.2. Même si la Cour considérait qu'il s'agit d'une situation transfrontalière, il convient de constater, selon le Gouvernement flamand, que les articles 53, alinéa 1er, 2°, et 60 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, doivent uniquement être contrôlés au regard de la libre circulation des capitaux. En effet, selon la jurisprudence constante de la Cour de justice, l'article 21 du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne, en matière de libre séjour, ne peut être appliqué de manière autonome que dans les cas où le droit de l'Union européenne est appliqué, mais pour lesquels le Traité ne prévoit pas de dispositions spéciales. Dès lors, une disposition nationale ne doit pas être contrôlée au regard de l'article 21 si elle relève déjà du champ d'application d'une des libertés fondamentales. En outre, des mesures nationales susceptibles d'empêcher ou de limiter l'acquisition d'un bien immeuble sis dans un autre Etat membre peuvent être considérées comme des mesures limitant la libre circulation des capitaux.

A.1.3.3. Selon le Gouvernement flamand, il n'y a pas violation de la libre circulation des capitaux, parce qu'il n'y a pas entrave. Nonobstant le fait que l'article 63 du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne interdit toute limitation de la circulation des capitaux entre Etats membres et entre Etats membres et pays tiers, la condition d'inscription n'a pas d'incidence sur la circulation transfrontalière des capitaux et ne conduit pas à la moindre limitation des investissements fonciers transfrontaliers. Le régime du taux réduit est en effet applicable à toute personne, y compris non belge, qui investit dans l'acquisition d'une résidence principale et il est notamment accessible aux ressortissants d'un autre Etat membre qui souhaitent faire l'acquisition d'une résidence principale en Région flamande.

A.1.3.4. A supposer même que la condition d'inscription visée aux articles 53, alinéa 1er, 2°, et 60 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe constitue une entrave à la libre circulation des capitaux, celle-ci serait justifiée, selon le Gouvernement flamand. En vertu de l'article 65, paragraphe 3, du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne, les mesures et procédures visant à lutter contre les infractions aux lois et prescriptions nationales ne doivent constituer ni un moyen de discrimination arbitraire ni une restriction déguisée à la libre circulation des capitaux, ce qui n'est pas le cas, en l'espèce.

Par ailleurs, il ressort de la jurisprudence de la Cour de justice qu'une limitation de la libre circulation des capitaux peut aussi trouver sa justification dans la « *rule of reason* », c'est-à-dire d'autres motifs d'intérêt général que ceux qui sont explicitement prévus dans le Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne. Une telle restriction doit être justifiée par des motifs impérieux d'intérêt général, ne peut donner lieu à aucune discrimination ni violer le principe de proportionnalité. La condition d'inscription favorise l'application et le contrôle corrects de la législation fiscale et l'acquisition d'un logement décent, qui constituent autant d'objectifs d'intérêt général. En outre, la condition d'inscription n'est en rien liée à la nationalité du contribuable qui demande la réduction du droit d'enregistrement, elle est pertinente pour atteindre les objectifs d'intérêt général poursuivis et ne va pas au-delà de ce qui est nécessaire pour atteindre ces objectifs.

A.1.4.1. Le Gouvernement flamand souligne également qu'il n'y a pas de limitation du droit de libre séjour. L'article 21 du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne concrétise la « citoyenneté européenne » et dispose que tout citoyen de l'Union a le droit de circuler et de séjourner librement sur le territoire des Etats membres. De ce fait, il convient toutefois de garantir que le déménagement vers un autre Etat membre soit toujours fiscalement neutre.

En ce qui concerne le taux réduit, il convient de constater que des ressortissants d'un autre Etat membre qui viennent s'établir en Belgique ne sont pas défavorisés par rapport aux personnes déjà établies en Belgique. Ces deux catégories de personnes ne peuvent bénéficier du taux réduit que dans la mesure où elles établissent leur résidence principale dans le bien immobilier acquis. De même, lorsqu'un contribuable ne souhaite plus avoir sa résidence principale à l'adresse du bien immobilier acquis en bénéficiant du taux réduit, le régime applicable est le même, que le contribuable souhaite déménager vers un autre Etat membre ou dans une autre habitation en Belgique.

A.1.4.2. Le Gouvernement flamand fait par ailleurs valoir que même si la condition d'inscription était considérée par la Cour comme une limitation, cette dernière serait justifiée car elle est fondée sur des considérations objectives d'intérêt général, elle n'est en rien liée à la nationalité des parties et elle ne viole pas le principe de proportionnalité.

A.1.5. Selon le Gouvernement flamand, si la Cour décidait de contrôler la condition d'inscription au regard des principes de la libre circulation des personnes, ceux-ci ne sont pas non plus violés (articles 45 et 49 du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne). Les articles 53, alinéa 1er, 2°, et 60 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe ne prévoient pas d'entrave discriminatoire; le taux réduit ne tient nullement compte de la nationalité ou de l'origine de l'acquéreur d'une résidence principale. Il s'applique de manière égale tant aux ressortissants belges qu'aux ressortissants étrangers qui acquièrent un bien immobilier en Région flamande.

Selon le Gouvernement flamand, il ne peut pas y avoir non plus d'entrave non discriminatoire, ce qui signifie qu'une réglementation qui empêche ou retient, dans les faits, le ressortissant d'un Etat membre de quitter le pays où il est économiquement actif pour exercer son droit à la libre circulation constitue une entrave, même si l'application de cette réglementation n'est en rien liée à la nationalité. Les articles 53, alinéa 1er, 2°, et 60 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe ne prévoient pas non plus une telle entrave non discriminatoire, parce que travailleurs salariés et indépendants ne sont nullement empêchés d'exercer leur activité professionnelle en Région flamande.

Et, à supposer même qu'une condition d'inscription limite le droit de libre séjour des citoyens de l'Union européenne, il faudrait alors encore constater, selon le Gouvernement flamand, que cette limitation est justifiée à la lumière de la jurisprudence de Cour de justice relative à la « *rule of reason* ».

A.2.1. Le Gouvernement wallon estime tout d'abord que la question préjudicielle n'appelle pas de réponse, parce que ce n'est pas tant l'article 53, § 2, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe qui est en cause, mais bien l'article 53, alinéa 1er, 2°, du même Code.

A.2.2. Ensuite, le Gouvernement wallon estime que les dispositions en cause ne violent ni l'article 22 de la Constitution, ni l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme; la législation concernée offre à quiconque la possibilité d'exercer ou non son droit et n'impose aucune obligation à personne. L'acquéreur d'une habitation modeste est tout à fait libre de solliciter ou non le taux réduit des droits d'enregistrement. De son choix découleront d'autres conséquences fiscales.

A.2.3. A supposer même que la Cour considère que les dispositions en cause constituent une ingérence dans la vie privée, il convient, selon le Gouvernement wallon, de reconnaître à cette ingérence un caractère légitime, des causes de justification.

A.2.4. En outre, le Gouvernement wallon, estime que les dispositions en cause ne violent pas les articles 21, 45, 49 et 63 du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne. A cet égard, le Gouvernement wallon souligne que les instances européennes ont déjà eu à connaître d'une question de principe similaire, en l'occurrence à propos du système de réduction forfaitaire des droits d'enregistrement qui existait auparavant en Région de Bruxelles-Capitale pour les personnes physiques qui faisaient l'acquisition d'une résidence principale en Région de Bruxelles-Capitale. Contrairement au système en cause, le système bruxellois était conçu de manière telle qu'une réduction des droits d'enregistrement était possible à condition d'avoir sa résidence principale à Bruxelles pendant cinq années au moins, sans obligation, toutefois, qu'il s'agisse du bien acquis. Selon la Commission européenne, ce régime constituait cependant une restriction à la libre circulation des travailleurs et a dès lors été adapté.

Aujourd'hui, le système applicable en Région de Bruxelles-Capitale est comparable aux systèmes appliqués en Flandre et en Wallonie et la Commission européenne a déclaré que le régime adapté était admissible au regard des règles européennes.

A.3. La partie demanderesse devant le juge *a quo* invoque une violation de l'article 22 de la Constitution, lu isolément et combiné avec les articles 53, alinéa 1er, 2°, et 60 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, *juncto* l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme et compte tenu des articles 21, 45, 49 et 63 du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne. La législation européenne exige que les ressortissants des différents pays qui font partie de l'Union économique soient traités de la même manière et que ces personnes reçoivent les mêmes droits que les autres résidents. La disposition de l'article 60 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, qui instaure une obligation de séjour, est donc contraire à la Convention européenne des droits de l'homme, qui prévoit le droit de libre séjour. En d'autres termes, une disposition qui oblige une personne à se domicilier à une adresse déterminée et à y séjourner un certain temps pour pouvoir bénéficier d'un avantage fiscal n'est pas légitime et constitue une entrave à la libre circulation.

A.4.1. Le Gouvernement flamand observe que la partie demanderesse devant le juge *a quo* se fonde sur une prémisse erronée, selon laquelle le droit de choisir librement sa résidence coïnciderait avec le droit à la protection de l'habitation. Le droit de choisir librement sa résidence ne découle pas de l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme mais de l'article 2 du Quatrième Protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme.

A.4.2. Même si l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme prévoyait le droit de choisir librement sa résidence, le Gouvernement flamand estime que les articles en cause ne contiennent aucune obligation de séjourner ou de choisir un lieu de résidence fixe. Les articles 53, alinéa 1er, 2°, et 60 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe n'empêchent pas que l'acquéreur d'une habitation reste libre de ne pas y établir sa résidence principale. Dans ce cas, l'acquéreur perd l'avantage du droit d'enregistrement réduit, mais ceci n'est que la conséquence de la disparition de l'avantage dont on bénéficie lors de l'acquisition d'une résidence principale lorsqu'on décide finalement que l'habitation acquise ne servira pas, pas encore ou plus de résidence principale.

A.4.3. En ce qui concerne la taxe sur les donations applicable en Région de Bruxelles-Capitale (article 131*bis* du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe), le Gouvernement flamand fait valoir que la Commission européenne ne s'est jamais prononcée sur une éventuelle violation de l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme, mais uniquement sur le droit de l'Union, et en particulier sur le droit de libre séjour. L'obligation contenue dans l'article 131*bis*, alinéa 4, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe n'est en outre nullement comparable aux obligations contenues dans l'article 60 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

La différence entre la condition critiquée par la Commission européenne (résidence principale dans la Région de Bruxelles-Capitale) et la condition de domiciliation applicable en Région flamande (résidence principale dans l'habitation acquise) réside dans le fait que le taux réduit ne s'applique, en Flandre, qu'aux personnes qui souhaitent établir leur résidence principale dans les habitations acquises et que quiconque déménage est traité de la même manière. Quiconque bénéficiait du taux réduit sur la donation d'une résidence principale, conformément à l'ancienne réglementation applicable dans la Région de Bruxelles-Capitale, n'aurait perdu cet avantage que s'il avait établi, peu de temps après la donation, sa résidence principale dans une autre habitation située en dehors de Bruxelles-Capitale. S'il avait déménagé, juste après la donation, dans une autre habitation sise en Région de Bruxelles-Capitale, ce donataire aurait conservé l'avantage d'une taxe réduite sur les donations. Ainsi, il n'était nullement garanti que la réduction de la taxe sur les donations fût vraiment uniquement applicable aux personnes qui souhaitaient établir leur résidence principale dans l'habitation ayant fait l'objet de la donation et que quiconque qui déménageait fût traité de la même manière.

A.4.4. En ce qui concerne l'éventuelle violation, invoquée par la partie demanderesse devant le juge *a quo*, des articles 14, 18 et 61 du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne, le Gouvernement flamand souligne que les articles 14 et 61 ne sont pas mentionnés dans la question préjudicielle posée.

En outre, la Cour ne peut contrôler une mesure nationale telle que les droits d'enregistrement réduits au regard des dispositions du droit européen, notamment parce que, selon le Gouvernement flamand, elle n'est pas compétente pour procéder à un contrôle direct et que le litige *a quo* ne revêt pas un caractère transfrontalier.

Enfin, le Gouvernement flamand estime que les articles 14, 18 et 61 du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne n'ajoutent rien aux articles de ce Traité dont la violation a déjà été invoquée dans la question préjudicielle.

A.4.5. Pour terminer, le Gouvernement flamand souligne que les droits d'enregistrement réduits ont pour but de favoriser l'acquisition d'une première habitation par les personnes qui n'en possèdent pas encore. Pour atteindre cet objectif, il est prévu un revenu cadastral maximum, de sorte que le taux réduit ne s'applique qu'à l'acquisition d'une habitation modeste. Pour des raisons d'ordre social, le législateur souhaitait uniquement aider les personnes moins favorisées à acquérir une habitation.

Bien que le revenu cadastral maximum constitue un élément important pour atteindre le but poursuivi par le législateur, cette limite ne permettrait pas, en soi, d'éviter l'application du taux réduit à des situations qui n'ont pas été prévues par le législateur. Si le revenu cadastral maximum constituait la seule condition à remplir, le taux réduit pourrait aussi s'appliquer à l'acquisition, par une personne aisée, d'une petite résidence de vacances ou d'un bien immobilier d'investissement à faible revenu cadastral. Par conséquent, la suppression de la condition de domiciliation aurait pour effet que le droit d'enregistrement réduit s'appliquerait à des situations auxquelles le législateur n'entendait pas l'appliquer. L'objectif du législateur ne peut dès lors être atteint que si le taux réduit s'applique uniquement dans le cadre de l'acquisition d'une résidence principale.

La condition de résidence principale peut d'autant mieux être réalisée si l'on exige du contribuable qu'il élise domicile dans l'habitation acquise par une inscription au registre de la population et que cette inscription soit également maintenue pendant une période déterminée.

En outre, le Gouvernement flamand fait valoir que le taux réduit reste acquis lorsque le non-respect de la condition d'inscription résulte d'une situation de force majeure.

- B -

B.1. La question préjudicielle concerne les articles 53, alinéa 1er, 2°, et 60 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, avant leur insertion dans l'article 2.9.4.2.1, § 2, 2° et 5°, b), du Code flamand de la fiscalité.

L'article 53, alinéa 1er, 2°, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe dispose :

« Le droit fixé par l'article 44 est réduit à 5 p.c. en cas de vente de la propriété :

[...]

2° d'habitations dont le revenu cadastral, bâti et non bâti, n'excède pas un maximum à fixer, par arrêté royal ».

L'article 60, alinéas 2 et 3, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe dispose :

« Le bénéfice de la réduction visée à l'article 53, 2°, n'est maintenu que si l'acquéreur ou son conjoint est inscrit à l'adresse de l'immeuble acquis dans le registre de la population ou dans le registre des étrangers. Cette inscription doit se faire dans un délai de trois ans prenant cours à la date de l'acte authentique d'acquisition et être maintenue pendant une durée ininterrompue de trois ans au moins.

Toutefois, la réduction reste acquise si le défaut d'exécution de ces conditions est la conséquence d'une force majeure ».

B.2.1. Le juge *a quo* demande à la Cour si les articles 53, alinéa 1er, 2°, et 60 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, avant leur insertion dans l'article 2.9.4.2.1, § 2, 2° et 5°, b), du Code flamand de la fiscalité, violent l'article 22 de la Constitution, combiné avec l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme et compte tenu des articles 21, 45, 49 et 63 du Traité sur le fonctionnement de l'Union, « en ce qu'ils prévoient une domiciliation obligatoire et une durée obligatoire de cette domiciliation avant de pouvoir obtenir et conserver l'exonération des droits d'enregistrement ».

B.2.2. Même si la question préjudicielle porte sur l'obligation d'inscription et sur la durée obligatoire de cette inscription, il apparaît de la motivation du jugement de renvoi que le droit d'enregistrement réduit a été refusé à la partie demanderesse devant le juge *a quo*, pour cause d'inscription tardive au registre de la population. La Cour limite l'examen de la question préjudicielle en ce qu'elle porte sur la condition d'inscription dans le délai de trois ans à compter de la passation de l'acte notarié d'acquisition et non sur la condition du maintien de l'inscription pendant une période de trois ans.

B.3. L'obligation, pour toute personne, de s'inscrire au registre de la population ou au registre des étrangers à l'adresse où elle a établi sa résidence principale ne découle pas du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe mais a pour origine la loi du 19 juillet 1991 « relative aux registres de la population, aux cartes d'identité, aux cartes d'étranger et aux documents de séjour et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un

Registre national des personnes physiques » (ci-après : la loi du 19 juillet 1991) et l'arrêté royal du 16 juillet 1992 relatif aux registres de la population et au registre des étrangers.

Toutefois, l'article 60, alinéa 2, en cause, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, en renvoyant implicitement à la loi du 19 juillet 1991, impose comme une condition particulière de son application l'inscription obligatoire dans les trois ans à compter de la passation de l'acte notarié d'acquisition du bien immeuble. La question préjudicielle, pour ce qui concerne cette condition, est pertinente.

Quant aux dispositions en cause

B.4.1. La vente d'un bien immeuble sis en Région flamande est en principe soumise au paiement d'un droit d'enregistrement proportionnel qui, au moment des faits soumis au juge *a quo*, était fixé à 10 % (article 44 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe).

Conformément à l'article 53, alinéa 1er, 2°, du Code précité, ce droit était réduit à 5 % pour l'acquisition d'une habitation modeste, c'est-à-dire une habitation dont le revenu cadastral non indexé n'excède pas 745 euros (article 4 de l'arrêté royal du 11 janvier 1940 relatif à l'exécution du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe).

Le législateur entendait favoriser l'acquisition d'une première habitation par des personnes qui n'étaient pas encore propriétaires d'une habitation (*Doc. parl.*, Sénat, 1995-1996, n° 1-290/1).

B.4.2. Pour pouvoir conserver la réduction du droit d'enregistrement, l'acquéreur doit notamment s'inscrire au registre de la population ou au registre des étrangers à l'adresse du bien immeuble acquis, dans le délai de trois ans prenant cours à la date de passation de l'acte notarié d'acquisition (article 60, alinéa 2, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe).

L'exigence de l'inscription dans le délai de trois ans a été introduite par l'article 3 de la loi du 19 mai 1998 modifiant les articles 55, 60, 61¹ et 61² du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, lorsqu'a été supprimée l'obligation d'occupation qui existait auparavant.

B.4.3. A la suite de l'introduction de l'exigence d'inscription dans le délai de trois ans, une condition comparable à la condition originaire d'occupation a été instaurée, qui est plus facile à contrôler pour l'administration.

B.5.1. L'article 22 de la Constitution a pour but de protéger les personnes contre les ingérences dans leur vie privée et familiale.

La Cour doit par conséquent vérifier si l'obligation d'inscription dans le délai de trois ans prenant cours à la date de passation de l'acte notarié d'acquisition est compatible avec le droit au respect de la vie privée.

B.5.2. Il ressort des travaux préparatoires relatifs à l'article 22 de la Constitution que le Constituant a entendu chercher « à mettre le plus possible la proposition en concordance avec l'article 8 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales (CEDH), afin d'éviter toute contestation sur le contenu respectif de l'article de la Constitution et de l'article 8 de la [Convention] » (*Doc. parl.*, Chambre, 1992-1993, n° 997/5, p. 2).

B.5.3. Les droits que garantissent l'article 22 de la Constitution et l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme ne sont toutefois pas absolus. Bien que l'article 22 de la Constitution reconnaisse à chacun le droit au respect de sa vie privée et familiale, cette disposition ajoute en effet immédiatement : « sauf dans les cas et conditions fixés par la loi ».

Les dispositions précitées exigent que toute ingérence des autorités dans le droit au respect de la vie privée et familiale soit prévue par une disposition législative suffisamment précise, qu'elle réponde à un besoin social impérieux et qu'elle soit proportionnée au but légitime qui est poursuivi.

B.6. L'article 53, alinéa 1er, 2°, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, en prévoyant une réduction des droits d'enregistrement, a pour but de favoriser l'acquisition d'une résidence principale par des personnes d'un niveau de fortune moyen (*Doc. parl.*, Sénat, 1995-1996, n° 1-290/1). Le droit à un logement décent, qui occupe une place centrale dans les politiques sociales et économiques des sociétés modernes, doit être considéré comme un but d'intérêt général.

Par ailleurs, l'article 60, en cause, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe garantit une application et un contrôle corrects de la législation fiscale. La condition de l'inscription au registre de la population ou au registre des étrangers dans un délai de trois ans contribue à éviter tout abus concernant la réduction du droit d'enregistrement. Le contrôle et la perception d'un impôt sont des buts d'intérêt général qui sont nécessaires pour assurer le bien-être économique du pays. Un recouvrement efficace de l'impôt vise à garantir l'égalité des citoyens devant la loi fiscale et à sauvegarder les intérêts du Trésor.

B.7. Les articles 53, alinéa 1er, 2°, et 60 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe permettent une ingérence limitée de l'administration dans la vie privée de l'acquéreur du bien immobilier, en vue de constater si l'acquéreur utilise effectivement le bien immobilier acquis comme résidence principale. Ce contrôle permet en effet d'éviter que la réduction du droit d'enregistrement s'applique à l'acquisition d'une habitation qui servira à l'acquéreur, non pas de résidence principale mais à une autre fin.

B.8. Le législateur a pu considérer que, pour pouvoir atteindre cet objectif, l'avantage fiscal de l'acheteur n'était définitivement acquis qu'à plusieurs conditions, notamment l'inscription dans les trois ans à compter de la passation de l'acte notarié d'acquisition. Cette condition est pertinente, eu égard à l'objectif qu'elle poursuit. Elle garantit en effet que la réduction du droit d'enregistrement soit uniquement accordée aux personnes qui acquièrent une résidence principale modeste.

La condition d'inscription en cause ne va pas au-delà de ce qui est nécessaire pour atteindre l'objectif fixé. En effet, elle permet un contrôle simple, à savoir la vérification du registre de la population ou du registre des étrangers, concernés. Le délai de trois ans, fixé par

le législateur, peut également être considéré comme raisonnable d'autant que, en application de l'article 60, alinéa 3, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, la force majeure peut être invoquée pour conserver le bénéfice de la réduction acquise.

B.9. La condition d'inscription instaurée par l'article 60, alinéa 2, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe n'est pas incompatible avec l'article 22 de la Constitution, combiné ou non avec l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme.

B.10. Dans la mesure où le lien de rattachement avec le droit de l'Union européenne ne ressort ni des faits soumis au juge *a quo* ni de la motivation du jugement soumis à la Cour, il n'y a pas lieu, dans le cadre de l'examen de la question préjudicielle, de vérifier la compatibilité de la disposition en cause avec les dispositions du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne mentionnées dans la question préjudicielle.

B.11. La question préjudicielle appelle une réponse négative.

Par ces motifs,

la Cour

dit pour droit :

Les articles 53, alinéa 1er, 2°, et 60 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe ne violent pas l'article 22 de la Constitution, combiné ou non avec l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme.

Ainsi rendu en langue néerlandaise et en langue française, conformément à l'article 65 de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour constitutionnelle, le 18 février 2016.

Le greffier,

Le président f.f.,

F. Meersschaut

A. Alen