



Cour constitutionnelle

COMMUNIQUÉ DE PRESSE ARRÊT 73/2025

La Cour rejette le recours en annulation de l'ordonnance bruxelloise qui met en place un droit de préférence pour les locataires à l'occasion de la mise en vente de leur logement

Le législateur bruxellois a mis en place un droit de préférence pour les locataires d'un logement mis en vente. En cas de vente du bien qu'il loue, le locataire peut acheter ce logement en priorité. S'il n'a pas été dûment informé de la mise en vente, le locataire peut introduire une action contre l'acquéreur pour faire valoir son droit de préférence. Des associations, plusieurs agences et des agents immobiliers demandent l'annulation de ce dispositif.

Selon la Cour, le droit de préférence du locataire et l'action que celui-ci peut introduire contre l'acquéreur constituent une ingérence dans le droit au respect des biens du vendeur et de l'acquéreur de bonne foi. Cette ingérence est cependant justifiée par l'objectif de mettre en œuvre le droit à un logement décent et de renforcer la stabilité de l'occupation du logement tout en favorisant l'accès du locataire à la propriété de celui-ci. L'ingérence ne produit pas d'effets disproportionnés pour le vendeur, compte tenu notamment de l'impact limité de la mesure sur son droit, ni pour l'acquéreur de bonne foi, qui a droit à une indemnisation.

1. Contexte de l'affaire

Le législateur bruxellois a, par une ordonnance du 28 avril 2023, introduit dans le Code bruxellois du Logement un droit de préférence pour les locataires (dans le cadre d'un bail de longue durée) d'un logement mis en vente. Une procédure spécifique est prévue en cas de mise en vente : le locataire doit en être informé et il dispose d'un délai de 30 jours, à compter de la notification, pour exercer son droit. En outre, si la vente est effectuée en violation du droit de préférence du locataire, celui-ci peut agir contre l'acquéreur en vue de lui être subrogé (c'est-à-dire prendre sa place) dans la vente (action en subrogation). Dans un tel cas, le locataire doit rembourser à l'acquéreur le prix de l'achat et les frais d'actes. L'acquéreur peut par ailleurs demander la restitution des droits d'enregistrement.

Les associations « FEDERIA » et « CIB Vlaanderen », ainsi que plusieurs agences et agents immobiliers, demandent l'annulation de l'ordonnance du 28 avril 2023.

2. Examen par la Cour

Les parties requérantes soutiennent que l'ordonnance du 28 avril 2023 viole le droit de propriété, garanti notamment par l'article 16 de la Constitution et par l'article 1er du Premier Protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme.

Selon la Cour, le droit de préférence du locataire mis en place par l'ordonnance du 28 avril 2023 restreint le droit de propriété du bailleur, dès lors qu'il limite la liberté de choisir

l'acquéreur. L'action en subrogation que le locataire peut diriger contre l'acquéreur constitue quant à elle une ingérence dans le droit au respect des biens de l'acquéreur de bonne foi.

La Cour relève que l'ordonnance du 28 avril 2023 a pour objectif de mettre en œuvre le droit à un logement décent et, en particulier, de renforcer la stabilité de l'occupation du logement tout en favorisant l'accès du locataire à la propriété de celui-ci. En outre, l'action en subrogation permet au locataire qui n'a pas été informé de la mise en vente du bien d'acquiescer encore la propriété du bien, et donc de garantir l'exercice effectif de ses droits au respect des biens et au logement. Il s'agit d'objectifs légitimes et les mesures mises en place sont adéquates pour atteindre ceux-ci. Compte tenu du large pouvoir d'appréciation dont il dispose pour garantir le droit à un logement décent (article 23, alinéa 3, 3°, de la Constitution), le législateur a pu considérer que les mesures étaient nécessaires à cet effet.

Selon la Cour, les mesures attaquées ménagent un juste équilibre entre l'intérêt général et la protection du droit au respect des biens, dès lors que (i) le droit de préférence du locataire ne s'applique que dans des cas déterminés, (ii) que ce droit s'exerce dans un délai bref et qu'il a un impact limité sur le droit de propriété du vendeur, (iii) que le propriétaire du logement loué peut s'adresser d'abord au marché avant de communiquer son prix et ses conditions au locataire, et (iv) que le preneur ne dispose d'une action en subrogation que lorsqu'il n'a pas pu exercer son droit de préférence parce qu'il n'a pas été informé de la mise en vente. Quant à l'acquéreur initial de bonne foi, il a droit au remboursement du prix d'achat et des frais d'actes ainsi qu'à la restitution des droits d'enregistrement et il peut, afin d'obtenir la réparation de l'éventuel dommage excédentaire, se retourner contre le vendeur, le notaire ou l'agent immobilier qui ont failli à leur obligation d'information.

La Cour rejette pour le reste la violation, alléguée par les parties, du principe d'égalité et de non-discrimination.

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

Suivez la Cour via [LinkedIn](#)