



Cour constitutionnelle

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE ARRÊT 59/2025

### **La Cour annule les dispositions d'une ordonnance bruxelloise qui abroge l'obligation d'enregistrement fédérale pour les baux d'habitation dans la Région de Bruxelles-Capitale**

Une ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale introduit une obligation d'enregistrement pour les baux d'habitation qui lui est propre. En outre, en ce qui concerne cette Région, elle abroge l'obligation d'enregistrement fédérale pour ces baux. Le Conseil des ministres demande l'annulation des dispositions de l'ordonnance qui abroge l'obligation fédérale d'enregistrement pour violation des règles répartitrices de compétences.

La Cour juge que la Région de Bruxelles-Capitale peut, sur la base de sa compétence en matière locative, qui inclut la compétence de régler les aspects civils de l'enregistrement du contrat, prévoir sa propre obligation d'enregistrement des baux. Selon la Cour, cette compétence ne permet toutefois pas d'abroger l'obligation d'enregistrement fédérale en la matière, étant donné qu'il s'agit d'une obligation fiscale que l'autorité fédérale a introduite en vertu de la compétence fiscale que lui confère l'article 170, § 1er, de la Constitution. La Cour annule dès lors les dispositions de l'ordonnance qui abroge l'obligation d'enregistrement fédérale.

#### **1. Contexte de l'affaire**

L'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2024 « modifiant le Code bruxellois du Logement et le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe en vue d'organiser l'enregistrement régional des baux d'habitation » introduit une obligation d'enregistrement pour les baux d'habitation qui lui est propre (articles 9 à 18). Cet enregistrement consiste en l'inscription du bail dans un registre électronique destiné à cet effet du Service régional de l'enregistrement des baux (article 11). En outre, l'ordonnance abroge, en ce qui concerne la Région bruxelloise, l'obligation d'enregistrement fédérale en la matière (articles 19 et 20). Selon le législateur bruxellois, l'existence de deux obligations d'enregistrement parallèles pour les mêmes baux n'est pas souhaitable pour les bailleurs.

Le Conseil des ministres demande l'annulation des articles 19 et 20 de l'ordonnance pour cause de violation des règles répartitrices de compétences.

#### **2. Examen par la Cour**

La Cour observe que, depuis le 1er juillet 2014, date d'entrée en vigueur de la Sixième Réforme de l'État, les régions sont compétentes pour fixer les règles spécifiques concernant la location des biens ou de parties de biens destinés à l'habitation (article 6, § 1er, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles et article 4 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises pour ce qui concerne la Région de Bruxelles-Capitale). Selon la

Cour, la Région de Bruxelles-Capitale peut, sur la base de cette compétence, prévoir son propre système d'enregistrement des baux d'habitation, régler les conséquences civiles de cet enregistrement et déterminer qui a accès à ce registre bruxellois.

La Cour juge que cette compétence ne permet toutefois pas d'abroger l'obligation d'enregistrement fédérale des baux d'habitation, étant donné qu'il s'agit d'une obligation fiscale que l'autorité fédérale a introduite sur le fondement de la compétence fiscale que lui attribue l'article 170, § 1er, de la Constitution. La circonstance que l'enregistrement fédéral est gratuit actuellement n'y change rien.

La Cour annule dès lors les articles 19 et 20 de l'ordonnance.

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 [LinkedIn](#)