



Cour de justice de l'Union européenne
COMMUNIQUE DE PRESSE n° 57/13

Luxembourg, le 8 mai 2013

Arrêt dans les affaires jointes C-197/11 et C-203/11
Eric Libert, Christian Van Eycken, Max Bleeckx, Syndicat national des
propriétaires et copropriétaires ASBL, Olivier de Clippele / Gouvernement
flamand

Presse et Information

Le décret flamand relatif à la politique foncière et immobilière est contraire au droit de l'Union

La condition d'un « lien suffisant » entre l'acquéreur potentiel d'un bien immobilier et la commune cible constitue une restriction aux libertés fondamentales non justifiée

En Belgique, un décret de la Région flamande, du 27 mars 2009, relatif à la politique foncière et immobilière, lie le transfert de biens immobiliers dans certaines communes flamandes à la condition de l'existence d'un lien suffisant du candidat acquéreur ou preneur avec la commune concernée. Le même décret impose également aux lotisseurs et aux maîtres d'ouvrage de réaliser une offre de logement social, tout en prévoyant des incitations fiscales et des mécanismes de subventionnement.

S'agissant, en particulier, de la condition de l'existence d'un lien suffisant avec la commune cible, le décret foncier et immobilier prévoit trois critères alternatifs pour que ladite condition soit satisfaite. Le premier critère consiste en l'exigence de la domiciliation de la personne à laquelle le bien immobilier devrait être transféré dans la commune cible pendant au moins six ans avant le transfert. Au sens du deuxième critère, le candidat acquéreur ou preneur devrait, à la date du transfert, réaliser des activités dans la commune concernée. Le troisième critère prévoit un lien professionnel, familial, social ou économique du candidat acquéreur ou preneur avec la commune concernée en raison d'une circonstance importante et de longue durée. Il appartient à une commission d'évaluation provinciale d'évaluer si le candidat acquéreur ou preneur du bien immobilier satisfait à un ou plusieurs de ces critères.

La Cour constitutionnelle (Belgique), saisie de plusieurs demandes d'annulation de ce décret, doute de la compatibilité de celui-ci avec le droit de l'Union, en particulier avec les libertés fondamentales, les règles concernant les aides d'État et les marchés publics. La Cour de justice est interrogée sur cette question.

Dans son arrêt de ce jour, la Cour constate que le décret flamand prévoit une procédure d'autorisation préalable visant à vérifier l'existence d'un « lien suffisant » entre l'acquéreur ou le preneur potentiel d'un bien immobilier et la commune cible concernée. L'existence d'une telle procédure revient, en réalité, à interdire à certaines personnes d'acheter ou de louer pour plus de neuf ans des terrains et des constructions érigées sur ceux-ci. Dès lors, la Cour estime que ces dispositions constituent des restrictions aux libertés fondamentales dont la justification doit être établie.

À cet égard, le Gouvernement flamand a fait valoir que la condition du « lien suffisant » est justifiée notamment par l'objectif de satisfaire les besoins immobiliers de la population autochtone la moins fortunée dans les communes cibles. En admettant qu'un tel objectif puisse constituer une raison impérieuse d'intérêt général susceptible de justifier des restrictions telles que celles établies par le décret, la Cour relève toutefois qu'aucune desdites conditions n'est en rapport direct avec les aspects socio-économiques correspondant à l'objectif de protéger exclusivement la population autochtone la moins fortunée sur le marché immobilier. En effet, de telles conditions sont susceptibles d'être satisfaites non seulement par cette population la moins fortunée, mais également par d'autres personnes disposant de moyens suffisants et qui, par conséquent, n'ont

aucun besoin spécifique de protection sociale sur ledit marché. De plus, il pourrait être envisagé de prévoir d'autres mesures, telles qu'un régime de subventions spécifiquement conçues en faveur des personnes les moins fortunées afin de réaliser l'objectif invoqué. Ainsi, ces mesures vont au-delà de ce qui est nécessaire pour atteindre le but recherché.

La Cour considère, par ailleurs, que les opérateurs économiques, tels que les lotisseurs et les maîtres d'ouvrage, à qui l'on impose une « charge sociale » lorsqu'un permis de construire ou de lotir leur est accordé, ne sont pas en mesure d'utiliser librement les terrains acquis. Dès lors, une telle mesure peut dissuader les résidents d'un État membre de faire des investissements immobiliers dans d'autres États membres et, partant, constitue une restriction à la libre circulation des capitaux. Toutefois, la Cour relève qu'une telle restriction, dans la mesure où elle vise à assurer une offre de logement suffisante à des personnes ayant un faible revenu ou à d'autres catégories défavorisées de la population locale, peut être justifiée par des exigences liées à la politique de logement social d'un État membre, en tant que raison impérieuse d'intérêt général. Il appartient au juge national d'apprécier si une telle obligation satisfait au critère de proportionnalité, c'est-à-dire si elle est nécessaire et appropriée à la réalisation de l'objectif poursuivi.

Ensuite, la Cour estime que les incitations fiscales et les mécanismes de subventionnement prévus dans le décret sont susceptibles d'être qualifiés d'aides d'État. Il incombe à la juridiction de renvoi de vérifier si ces mesures doivent être qualifiées d'aides d'État selon les critères fournis par la Cour.

Enfin, la Cour répond que la notion de « marché public de travaux », inscrite dans la directive 2004/18¹, s'applique en l'occurrence, lorsque la réglementation conditionne l'octroi d'un permis de bâtir ou de lotir à une charge sociale consistant à réaliser des logements sociaux qui doivent ensuite être vendus, à des prix plafonnés, à un organisme public ou moyennant substitution de cet organisme, et enfin lorsque les critères prévus à cette disposition sont réunis, ce qu'il appartient à la juridiction de renvoi de vérifier.

RAPPEL: Le renvoi préjudiciel permet aux juridictions des États membres, dans le cadre d'un litige dont elles sont saisies, d'interroger la Cour sur l'interprétation du droit de l'Union ou sur la validité d'un acte de l'Union. La Cour ne tranche pas le litige national. Il appartient à la juridiction nationale de résoudre l'affaire conformément à la décision de la Cour. Cette décision lie, de la même manière, les autres juridictions nationales qui seraient saisies d'un problème similaire.

Document non officiel à l'usage des médias, qui n'engage pas la Cour de justice.

Le [texte intégral](#) de l'arrêt est publié sur le site CURIA le jour du prononcé.

Contact presse: Marie-Christine Lecerf ☎ (+352) 4303 3205

Des images du prononcé de l'arrêt sont disponibles sur "[Europe by Satellite](#)" ☎ (+32) 2 2964106

¹ Directive 2004/18/CE du Parlement européen et du Conseil, du 31 mars 2004, relative à la coordination des procédures de passation des marchés publics de travaux, de fournitures et de services (JO L 134, p. 114).