

Numéros du rôle : 1820 et 1871
Arrêt n° 22/2001 du 1er mars 2001

A R R E T

---

*En cause* : les questions préjudicielles concernant l'article 60 du décret du Conseil flamand du 22 décembre 1993 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1994, posées par la Cour d'appel d'Anvers.

La Cour d'arbitrage,

composée des présidents G. De Baets et M. Melchior, et des juges P. Martens, J. Delruelle, R. Henneuse, M. Bossuyt et E. De Groot, assistée du greffier L. Potoms, présidée par le président G. De Baets,

après en avoir délibéré, rend l'arrêt suivant :

\*

\*   \*   \*

## I. *Objet des questions préjudicielles*

a. Par arrêt du 16 novembre 1999 en cause de la s.a. Immo Kips contre l'Etat belge, dont l'expédition est parvenue au greffe de la Cour d'arbitrage le 24 novembre 1999, la Cour d'appel d'Anvers a posé la question préjudicielle suivante :

« L'article 60 du décret du Conseil flamand du 22 décembre 1993 viole-t-il les articles 10 et 11 de la Constitution en refusant totalement la modération du précompte immobilier prévue par l'article 257, 4°, du C.I.R. 92 à partir de l'exercice d'imposition 1993 lorsque l'immeuble n'a pas été occupé pendant plus de 12 mois, compte tenu de l'exercice d'imposition précédent ? »

Cette affaire est inscrite sous le numéro 1820 du rôle de la Cour.

b. Par arrêt du 18 janvier 2000 en cause de la s.a. E.T.S. Bis contre l'Etat belge, dont l'expédition est parvenue au greffe de la Cour d'arbitrage le 26 janvier 2000, la Cour d'appel d'Anvers a posé la question préjudicielle suivante :

« L'article 60 du décret du Conseil flamand du 22 décembre 1993 viole-t-il les articles 10 et 11 de la Constitution en refusant totalement la modération du précompte immobilier prévue par l'article 257, 4°, du Code des impôts sur les revenus 1992 à partir de l'exercice d'imposition 1993 lorsque l'immeuble n'a pas été occupé pendant plus de douze mois, compte tenu de l'exercice d'imposition précédent ? »

Cette affaire est inscrite sous le numéro 1871 du rôle de la Cour.

## II. *Les faits et les procédures antérieures*

### *Affaire n° 1820*

La s.a. Immo Kips doit payer, pour l'exercice d'imposition 1995, le précompte immobilier d'un bâtiment « totalement improductif et resté inoccupé, et ce indépendamment de sa volonté ».

La réclamation de la contribuable a été rejetée sur la base de l'article 60 du décret du Conseil flamand du 22 décembre 1993 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1994.

Avant de statuer sur le recours en appel, la Cour d'appel d'Anvers pose la question préjudicielle reproduite ci-avant.

*Affaire n° 1871*

La s.a. E.T.S. Bis demande une modération proportionnelle du précompte immobilier dû pour l'exercice d'imposition 1993 « pour cause d'improductivité pendant plus de 90 jours en 1993 ».

La réclamation de la contribuable avait été rejetée sur la base de l'article 60 du décret du Conseil flamand du 22 décembre 1993 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1994.

Avant de statuer sur le recours en appel, la Cour d'appel d'Anvers pose la question préjudicielle reproduite ci-avant.

*III. La procédure devant la Cour**a. L'affaire n° 1820*

Par ordonnance du 24 novembre 1999, le président en exercice a désigné les juges du siège conformément aux articles 58 et 59 de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour d'arbitrage.

Les juges-rapporteurs ont estimé n'y avoir lieu de faire application des articles 71 ou 72 de la loi organique.

La décision de renvoi a été notifiée conformément à l'article 77 de la loi organique, par lettres recommandées à la poste le 8 décembre 1999.

L'avis prescrit par l'article 74 de la loi organique a été publié au *Moniteur belge* du 12 janvier 2000.

La s.a. Immo Kips, ayant son siège social à 2100 Anvers, Ruggeveldlaan 755, a introduit un mémoire par lettre recommandée à la poste le 17 janvier 2000.

*b. L'affaire n° 1871*

Par ordonnance du 26 janvier 2000, le président en exercice a désigné les juges du siège conformément aux articles 58 et 59 de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour d'arbitrage.

Les juges-rapporteurs ont estimé n'y avoir lieu de faire application des articles 71 ou 72 de la loi organique.

La décision de renvoi a été notifiée conformément à l'article 77 de la loi organique, par lettres recommandées à la poste le 16 février 2000.

L'avis prescrit par l'article 74 de la loi organique a été publié au *Moniteur belge* du 26 février 2000.

Des mémoires ont été introduits par :

- la s.a. E.T.S. Bis, ayant son siège social à 2100 Anvers, Ruggeveldlaan 753, par lettre recommandée à la poste le 17 janvier 2000;

- le Gouvernement flamand, place des Martyrs 19, 1000 Bruxelles, par lettre recommandée à la poste le 3 avril 2000.

*c. Les deux affaires*

Par ordonnance du 9 février 2000, la Cour a joint les affaires.

Les mémoires ont été notifiés conformément à l'article 89 de la loi organique, par lettres recommandées à la poste le 2 mai 2000.

Des mémoires en réponse ont été introduits par :

- la s.a. E.T.S. Bis, par lettre recommandée à la poste le 12 mai 2000;
- le Gouvernement flamand, par lettre recommandée à la poste le 31 mai 2000.

Par ordonnances des 27 avril 2000 et 26 octobre 2000, la Cour a prorogé respectivement jusqu'aux 24 novembre 2000 et 24 mai 2001 le délai dans lequel l'arrêt doit être rendu.

Par ordonnance du 21 décembre 2000, la Cour a déclaré les affaires en état et fixé l'audience au 10 janvier 2001, après avoir invité les parties à faire connaître à l'audience leur point de vue relatif à la répercussion des arrêts n<sup>os</sup> 67/2000 et 105/2000 sur l'affaire; par la même ordonnance, il a été constaté que le juge-rapporteur H. Coremans, admis à la retraite, était remplacé par le juge M. Bossuyt.

Cette ordonnance a été notifiée aux parties ainsi qu'à leurs avocats, par lettres recommandées à la poste le 22 décembre 2000.

A l'audience publique du 10 janvier 2001 :

- ont comparu :

. Me M. Wauman *loco* Me H. Dubois, avocats au barreau d'Anvers, pour la s.a. Immo Kips et la s.a. E.T.S. Bis;

. Me P. Van Orshoven, avocat au barreau de Bruxelles, pour le Gouvernement flamand;

- les juges-rapporteurs M. Bossuyt et J. Delruelle ont fait rapport;
- les avocats précités ont été entendus;
- les affaires ont été mises en délibéré.

La procédure s'est déroulée conformément aux articles 62 et suivants de la loi organique, relatifs à l'emploi des langues devant la Cour.

#### IV. *En droit*

- A -

A.1. En vertu de la disposition litigieuse, aucune remise ou modération proportionnelle du précompte immobilier ne sera plus accordée si le bien immobilier est resté inoccupé pendant plus de douze mois, compte tenu de l'exercice d'imposition précédent. Toutes les parties en cause soulignent que cette disposition a été adoptée dans le cadre de la lutte contre l'inoccupation et la taudisation.

A.2. Selon la s.a. Immo Kips et la s.a. E.T.S. Bis, la disposition en cause violerait le principe d'égalité en ce que, lorsque la période de douze mois est dépassée, la remise ou la modération proportionnelle du précompte immobilier doit être totalement refusée, donc tant pour les mois qui dépassent ce délai que pour les mois qui ne le dépassent pas.

A l'estime des parties intéressées, la différence de traitement entre les propriétaires d'un immeuble qui, sur une période de deux ans, n'a pas été inoccupé pendant plus de douze mois et les propriétaires d'un immeuble qui, sur une période de deux ans, est resté inoccupé plus de douze mois ne répond à aucun critère objectif. Dans les deux hypothèses, le risque de taudisation durant la période qui ne dépasse pas les douze mois serait identique.

A.3. Le Gouvernement flamand renvoie à l'arrêt n° 78/93 de la Cour d'arbitrage, lequel a rejeté les recours en annulation du décret du Conseil flamand du 25 juin 1992 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1992. Ce décret a intégralement supprimé la remise ou modération proportionnelle du précompte immobilier pour les immeubles bâtis improductifs. Selon le Gouvernement flamand, les considérants de cet arrêt s'appliquent également à l'assouplissement de la suppression totale, prévue par la disposition actuellement en cause.

A.4. Selon la s.a. E.T.S. Bis, l'arrêt n° 78/93 n'est pas pertinent en l'espèce, parce que celui-ci statue uniquement sur la distinction entre les contribuables visés à l'article 15, § 1er, 1°, du Code des impôts sur les revenus et les contribuables visés à l'article 15, § 1er, 2° à 4°, du même Code.

A.5. A l'estime du Gouvernement flamand, la période de douze mois au total, au cours de deux exercices d'imposition successifs, n'est pas déraisonnable, ni *a fortiori* manifestement déraisonnable, à la lumière de la fonction d'incitation que doit exercer la mesure litigieuse : d'une part, combattre l'inoccupation d'un bâtiment, d'autre part, rénover un bâtiment inoccupé. En effet, il ne faut pas oublier que le législateur décretaal dispose d'un pouvoir d'appréciation discrétionnaire en la matière, en sorte que cette appréciation ne peut être contestée devant la Cour d'arbitrage que si elle est manifestement déraisonnable, c'est-à-dire qu'elle ne peut être contestée que si, selon une opinion juridique communément admise, il n'est pas pensable qu'une autorité décidant raisonnablement puisse porter une telle appréciation.

Le fait qu'un seul jour fasse la différence résulte de tout critère de distinction, spécialement en matière fiscale. Le Gouvernement flamand renvoie à cet égard à la jurisprudence de la Cour d'arbitrage.

A.6. Selon la s.a. E.T.S. Bis, la justification donnée par le Gouvernement flamand ne vaut que pour la non-remise du précompte immobilier portant sur les mois qui dépassent les douze mois, répartis sur les deux exercices d'imposition, et n'est pas valable pour la période d'improductivité qui ne dépasse pas les douze mois.

A.7. Le Gouvernement flamand souligne enfin que l'inconstitutionnalité de la disposition en cause aurait pour effet de faire revivre et de rendre applicable l'article 50 du décret du 25 juin 1992 qu'elle abroge, auquel cas il n'y aurait plus aucune exonération du précompte immobilier pour les immeubles improductifs.

A.8. La s.a. E.T.S. Bis répond à cela que la violation du principe d'égalité ne porte que sur l'alinéa 2 de la disposition en cause et que l'inconstitutionnalité de celui-ci n'aurait aucune incidence sur l'alinéa 1er, aux termes duquel l'article 50 du décret du 25 juin 1992 est abrogé.

## - B -

B.1. Les questions préjudicielles consistent à demander à la Cour si l'article 60 du décret du Conseil flamand du 22 décembre 1993 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1994 viole ou non les articles 10 et 11 de la Constitution en ce qu'il refuse au contribuable la modération du précompte immobilier, prévue par l'article 257, 4°, du Code des impôts sur les revenus 1992, lorsque - compte tenu de l'exercice d'imposition précédent - l'immeuble est resté inoccupé pendant plus de 12 mois.

La Cour examine les articles précités tels qu'ils étaient applicables aux exercices d'imposition en cause.

B.2. L'article 257, 4°, du Code des impôts sur les revenus 1992 disposait :

« Sur la demande de l'intéressé, il est accordé :

[...]

4° remise ou modération proportionnelle du précompte immobilier dans la mesure où le revenu cadastral imposable peut être réduit en vertu de l'article 15. »

L'article 15, § 1er, du même Code disposait :

« Le revenu cadastral est réduit dans une mesure proportionnelle à la durée et à l'importance de l'improductivité, de l'absence de jouissance de revenus ou de la perte de ceux-ci :

1° dans le cas où un immeuble bâti, non meublé, est resté totalement inoccupé et improductif de revenus pendant au moins 90 jours dans le courant de l'année;

2° dans le cas où la totalité du matériel et de l'outillage, ou une partie de ceux-ci, représentant au moins 25 p.c. de leur revenu cadastral, est restée inactive pendant au moins 90 jours dans le courant de l'année;

3° dans le cas où la totalité soit d'un immeuble, soit du matériel et de l'outillage, ou une partie de ceux-ci représentant au moins 25 p.c. de leur revenu cadastral respectif, est détruite. »

B.3. L'article 50 du décret du Conseil flamand du 25 juin 1992 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1992 a supprimé, en ce qui concerne la Région flamande, la remise ou la modération proportionnelle visées à l'article 15, § 1er, 1°, précité. Par cette mesure, le législateur décrétoal entendait lutter contre l'inoccupation et la taudisation.

B.4. L'article 60 du décret du Conseil flamand du 22 décembre 1993 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1994 disposait :

« L'article 50 du décret du 25 juin 1992 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1992 est abrogé.

Pour ce qui concerne la Région flamande, aucune remise ou modération proportionnelle n'est accordée par dérogation à l'article 257, 4° du code des impôts sur les revenus 1992, dans la mesure où le revenu cadastral imposable peut être réduit en vertu de l'article 15, § 1er, 1°, lorsque l'immeuble n'a pas été occupé pendant plus de 12 mois, compte tenu de l'exercice d'imposition précédent. »

B.5. En ne supprimant la remise ou modération proportionnelle du précompte immobilier que lorsque l'immeuble est resté inoccupé pendant plus de douze mois, compte tenu de l'exercice d'imposition précédent, le législateur décrétoal a mieux adapté la mesure originaire - la suppression totale - à la lutte contre la taudisation entraînée par l'inoccupation. Le législateur décrétoal entendait ainsi « éviter que la suppression de cette modération s'applique également aux habitations qui restent inoccupées temporairement et frappe ainsi par exemple aussi les propriétaires qui rénovent leur habitation. En effet, cela serait contraire à la politique visant à lutter contre la taudisation. La rénovation d'une habitation doit précisément être stimulée » (*Doc.*, Conseil flamand, 1993-1994, n° 415/13, pp. 4-5).

B.6. Les parties requérantes devant le juge *a quo* ne contestent pas que l'objectif justifie la suppression de la remise ou modération proportionnelle du précompte immobilier qui porte sur la période d'inoccupation qui dépasse douze mois, répartis sur les deux exercices d'imposition. A leur estime, cet objectif ne peut toutefois justifier que - dans l'hypothèse où l'inoccupation excède douze mois - la suppression de l'avantage fiscal s'applique également à la période d'inoccupation qui précède le dépassement. Elles ne voient dès lors pas pourquoi elles sont privées de cet avantage pour ladite période.

B.7.1. Il peut être admis que le risque de taudisation s'accroît à mesure que la durée de l'inoccupation augmente.

B.7.2. Compte tenu de l'obligation imposée par l'article 23, alinéa 3, 3°, de la Constitution aux législateurs, et plus précisément aux législateurs régionaux, d'assurer le droit à un logement décent, la suppression de la remise ou de la modération proportionnelle du précompte immobilier pour l'ensemble de la période d'inoccupation, et pas seulement pour la période qui dépasse les douze mois, est en rapport avec l'objectif de la mesure litigieuse.

B.8. La Cour constate toutefois que la modération du précompte immobilier est supprimée de façon générale, sans distinguer la raison de l'inoccupation. La disposition litigieuse produit des effets disproportionnés à l'égard de la catégorie des propriétaires d'habitations inoccupées et bien entretenues dont l'immeuble est inoccupé pour des raisons indépendantes de leur volonté. Dans cette mesure, la disposition en cause viole les articles 10 et 11 de la Constitution.

Par ces motifs,

la Cour

dit pour droit :

L'article 60 du décret du Conseil flamand du 22 décembre 1993 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1994 viole les articles 10 et 11 de la Constitution en tant que cette disposition a pour conséquence que la modération du précompte immobilier prévue par l'article 257, 4°, du Code des impôts sur les revenus 1992 n'est pas accordée aux propriétaires d'habitations inoccupées et bien entretenues dont l'immeuble est inoccupé pour des raisons indépendantes de leur volonté.

Ainsi prononcé en langue néerlandaise et en langue française, conformément à l'article 65 de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour d'arbitrage, à l'audience publique du 1er mars 2001.

Le greffier,

Le président,

L. Potoms

G. De Baets