

Numéros du rôle :  
1700, 1701, 1703, 1710, 1725 et 1832

Arrêt n° 86/2000  
du 5 juillet 2000

A R R E T

---

*En cause* : les recours en annulation des articles 63 à 68, 84 à 91 et 202 du décret flamand du 18 mai 1999 portant organisation de l'aménagement du territoire, introduits par P. Snoy, M.-N. Orban, J. De Backer, P. Nys et M. Nys, F. Kamp et par l'Union professionnelle du secteur immobilier.

La Cour d'arbitrage,

composée des juges L. François et H. Boel, faisant fonction de présidents, et des juges E. Cerexhe, A. Arts, R. Henneuse, M. Bossuyt et E. De Groot, assistée du greffier L. Potoms, présidée par le juge L. François,

après en avoir délibéré, rend l'arrêt suivant :

\*

\* \*

## I. *Objet des recours*

a. Par requêtes adressées à la Cour par lettres recommandées à la poste les 9 juin 1999, 14 juin 1999, 22 juin 1999 et 1er juillet 1999 et parvenues au greffe entre le 10 juin 1999 et le 2 juillet 1999, un recours en annulation des articles 63 à 68, 84 à 91 et 202 du décret flamand du 18 mai 1999 portant organisation de l'aménagement du territoire (publié au *Moniteur belge* du 8 juin 1999, première édition) a été introduit par :

- P. Baron Snoy, demeurant à CH-1801 Mont-Pèlerin (Suisse), « Le Mirador »,
- M.-N. Orban, demeurant à 1150 Bruxelles, avenue du Lothier 52,
- J. De Backer, demeurant à 1930 Zaventem, Leuvensesteenweg 585,
- P. Nys, demeurant à Mondorf-les-Bains (Grand-Duché de Luxembourg), route d'Ellange 5, et M. Nys, demeurant à 1050 Bruxelles, avenue Huysmans 165,
- F. Kamp, demeurant à 1150 Bruxelles, avenue des Cinq Bonniers 12.

Ces affaires sont inscrites respectivement sous les numéros 1700, 1701, 1703, 1710 et 1725 du rôle de la Cour.

b. Par requête adressée à la Cour par lettre recommandée à la poste le 6 décembre 1999 et parvenue au greffe le 7 décembre 1999, l'Union professionnelle du secteur immobilier, dont le siège est établi à 1000 Bruxelles, rue de la Violette 43, a introduit un recours en annulation des articles 87 à 91 du décret flamand du 18 mai 1999 portant organisation de l'aménagement du territoire (publié au *Moniteur belge* du 8 juin 1999, première édition).

Cette affaire est inscrite sous le numéro 1832 du rôle de la Cour.

## II. *La procédure*

### a) *Dans les affaires n<sup>os</sup> 1700, 1701, 1703, 1710 et 1725*

Par ordonnances des 10, 15, 23 juin 1999 et 2 juillet 1999, le président en exercice a désigné les juges des sièges respectifs 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 dans ces affaires des articles 71 ou 72 de la loi organique.

Par ordonnance du 22 juin 1999, la Cour a joint les affaires n<sup>os</sup> 1700, 1701 et 1703.

Par ordonnance du 7 juillet 1999, la Cour a joint les affaires n<sup>os</sup> 1710 et 1725 aux affaires déjà jointes n<sup>os</sup> 1700, 1701 et 1703.

Les recours ont été notifiés conformément à l'article 76 de la loi organique, par lettres recommandées à la poste le 10 août 1999.

L'avis prescrit par l'article 74 de la loi organique a été publié au *Moniteur belge* du 14 août 1999.

Le Gouvernement flamand, place des Martyrs 19, 1000 Bruxelles, a introduit un mémoire, par lettre recommandée à la poste le 27 septembre 1999.

Ce mémoire a été notifié conformément à l'article 89 de la loi organique, par lettre recommandée à la poste le 17 novembre 1999.

Les parties requérantes, dans chacune des affaires, ont introduit un mémoire en réponse, par lettres recommandées à la poste le 26 novembre 1999.

b) *Dans l'affaire n° 1832*

Par ordonnance du 7 décembre 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.

Par ordonnance du 22 décembre 1999, la Cour a joint l'affaire n° 1832 aux affaires déjà jointes n<sup>os</sup> 1700, 1701, 1703, 1710 et 1725.

Le recours a été notifié conformément à l'article 76 de la loi organique, par lettres recommandées à la poste le 4 janvier 2000.

L'avis prescrit par l'article 74 de la loi organique a été publié au *Moniteur belge* du 15 janvier 2000.

G. Beeckman, demeurant à 9200 Mespelare, Singelweg 60, P. Van den Borre, demeurant à 9200 Mespelare, Singelweg 64, C. Van der Cruyssen, demeurant à 9200 Mespelare, Singelweg 68, M. Coppens, demeurant à 9200 Mespelare, Singelweg 57, F. Van Driessche, demeurant à 9200 Mespelare, Singelweg 61, M. Bavay, demeurant à 9200 Mespelare, Singelweg 59, G. Van Sande, demeurant à 9200 Mespelare, Singelweg 70, et M.-J. Geerts, demeurant à 9200 Mespelare, Singelweg 63, ont introduit un mémoire, par lettre recommandée à la poste le 12 février 2000.

Par ordonnance du 3 mai 2000, le président en exercice a ramené à quinze jours le délai pour introduire un mémoire en réponse.

Le mémoire a été notifié conformément à l'article 89 de la loi organique, par lettre recommandée à la poste le 4 mai 2000; l'ordonnance du 3 mai 2000 a été notifiée par la même lettre.

c) *Dans toutes les affaires*

Par ordonnances du 30 novembre 1999 et du 31 mai 2000, la Cour a prorogé respectivement jusqu'aux 9 juin 2000 et 9 décembre 2000 le délai dans lequel l'arrêt doit être rendu.

Par ordonnance du 3 mai 2000, la Cour a déclaré les affaires en état et fixé l'audience au 30 mai 2000 après avoir invité les parties requérantes et le Gouvernement flamand à introduire un mémoire complémentaire, pour le 24 mai 2000 au plus tard, sur l'incidence quant aux recours du décret flamand du 26 avril 2000 modifiant le décret du 18 mai 1999 portant organisation de l'aménagement du territoire (*Moniteur belge* du 29 avril 2000).

Cette ordonnance a été notifiée aux parties ainsi qu'à leurs avocats par lettres recommandées à la poste le 5 mai 2000.

Des mémoires complémentaires ont été introduits par :

- les parties requérantes dans les affaires n<sup>os</sup> 1700, 1701, 1703, 1710 et 1725, par lettre recommandée à la poste le 12 mai 2000;

- la partie requérante dans l'affaire n° 1832, par lettre recommandée à la poste le 24 mai 2000;

- G. Beeckman, P. Van den Borre, C. Van der Cruyssen, M. Coppens, F. Van Driessche, M. Bavay, G. Van Sande et M.-J. Geerts, par lettre recommandée à la poste le 24 mai 2000;

- le Gouvernement flamand, par lettre recommandée à la poste le 24 mai 2000.

Par ordonnance du 24 mai 2000, le juge L. François, faisant fonction de président, a constaté que les présidents M. Melchior et G. De Baets étaient légitimement empêchés et remplacés respectivement par lui-même et le juge H. Boel; que le juge-rapporteur H. Boel étant déjà membre du siège, le siège était complété par le juge M. Bossuyt.

A l'audience publique du 30 mai 2000 :

- ont comparu :

. Me J. de Suray, avocat au barreau de Bruxelles, pour les parties requérantes dans les affaires n<sup>os</sup> 1700, 1701, 1703, 1710 et 1725;

. Me P. Peeters, avocat au barreau de Bruxelles, pour la partie requérante dans l'affaire n° 1832;

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

. M.-J. Geerts, en son nom propre;

- les juges-rapporteurs E. Cerexhe et H. Boel ont fait rapport;

- les parties précitées ont été entendues;

- 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.

### III. *En droit*

- A -

*En ce qui concerne la recevabilité*

*Dans les affaires n<sup>os</sup> 1700, 1701, 1703, 1710 et 1725*

A.1. A l'appui de leur intérêt à agir, chacune des parties requérantes allègue le fait d'être propriétaire de biens immobiliers en Région flamande en rapport avec lesquels elles ont introduit contre la Région flamande différentes actions en indemnisation des dommages résultant de la planification spatiale.

Que ces actions se fondent sur les articles 544 et 1382 du Code civil ou encore sur la Convention européenne des droits de l'homme, les parties requérantes estiment que les règles imprécises du décret laissent à l'appréciation souveraine du juge du fond la fixation du montant des indemnités qu'elles pourront percevoir, ce qui constitue selon elles une violation évidente du droit en pays démocratique.

A.2.1. Pour le Gouvernement flamand, les recours sont irrecevables en raison du fait que l'ensemble des dispositions attaquées ne sont que des dispositions interprétatives.

A.2.2. S'agissant des alinéas 2 à 4 de l'article 85, §1er, du décret du 18 mai 1999, qui portent sur la réglementation des dommages résultant de la planification spatiale, ces dispositions n'ont d'autre portée que de préciser ce que signifie la notion de « valeur du bien au moment de l'acquisition » visée à l'ancien article 37, alinéa 2, de la loi organique de l'urbanisme, insérée par la loi du 22 décembre 1977 et reprise successivement à l'article 35, alinéa 2, du décret organique de l'urbanisme et à l'article 82, § 1er, du décret du 18 mai 1999.

Il en est de même de l'article 202 attaqué du décret du 18 mai 1999, qui n'est qu'une confirmation de ce qui est déjà inscrit dans l'article 7 du Code judiciaire, de sorte que l'annulation de l'ensemble de ces dispositions n'aurait aucun effet pour les parties requérantes.

A.2.3. Enfin, le propriétaire de la même parcelle ne saurait simultanément être affecté directement et défavorablement par les réglementations relatives à l'indemnisation des dommages résultant de la planification spatiale et par la taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale, de sorte que les parties requérantes n'auraient intérêt à attaquer les articles 87 à 91 relatifs à cette taxe qu'en cas d'annulation des articles 85 et 86 cités plus haut.

*Dans l'affaire n° 1832*

*La partie requérante*

A.3. L'Union professionnelle du secteur immobilier demande l'annulation des articles 87 à 91 du décret du 18 mai 1999. Elle est une union professionnelle reconnue conformément à la loi du 31 mars 1898. Aux termes de l'article 4 de ses statuts, son objet est de

« [...] 2. promouvoir et appuyer toutes mesures législatives et administratives favorables au secteur immobilier;

3. favoriser l'essor de l'industrie de la construction de telle manière, notamment, que l'entreprise soit à même de procurer à chaque famille belge son logement;

4. promouvoir et protéger, dans le public, le droit à la propriété; [...] ».

Les membres de l'Union professionnelle du secteur immobilier ont un intérêt personnel au recours en annulation de l'instauration décrétole d'une taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale. Ils sont en effet susceptibles d'être affectés par cette taxe aussi bien directement (en tant que contribuables de la taxe) qu'indirectement (une activité réduite d'entreprise de construction par suite d'une imposition supplémentaire d'un immeuble) dans leurs intérêts.

### *Les parties intervenantes*

A.4. Les parties intervenantes sont propriétaires d'habitations hors zone autorisée sises dans une rue comprenant cinq zones différentes et situées spécifiquement dans une zone agricole, une zone agricole à valeur scientifique, une zone forestière ou naturelle. Elles considèrent qu'elles sont susceptibles d'être affectées directement ou indirectement et défavorablement par les articles 39, § 1er, alinéa 2, 84, 85, 88, § 1er à § 3, 89, 145, 165 et 166 du décret attaqué du 18 mai 1999, qui portent atteinte aux articles 10, 11 et 172 de la Constitution.

### *Quant au fond*

#### *Dans les affaires n<sup>os</sup> 1700, 1701, 1703, 1710 et 1725*

A.5.1. La première partie des requêtes contient un exposé des rétroactes et de la portée de l'ancien article 37 de la loi du 29 mars 1962 – devenu l'article 38 du décret du 19 décembre 1998 – ainsi que de l'arrêt de cassation du 1er octobre 1992 avec les critiques de légalité formulées par cet arrêt à l'encontre de l'arrêté royal d'exécution de l'article 37 précité.

A.5.2. La seconde partie des requêtes se réfère à différentes décisions de la Cour européenne des droits de l'homme, de la Cour d'arbitrage et de la Cour de cassation, certaines d'entre elles étant liées et concernant la rétroactivité de la loi du 30 août 1988 en matière de pilotage. Il est déduit de l'arrêt de la Cour européenne Pressos I c/ Belgique du 20 novembre 1995 qu'« il faut faire application de la Convention [européenne] des droits de l'homme, même si la loi interne est muette à ce sujet, qu'il s'agisse de la Cour d'arbitrage, de la Cour de cassation, du Conseil d'Etat, des Cours d'appel et des tribunaux, à peine d'ébranler la confiance légitime que le citoyen a et doit avoir dans ses institutions ».

A.6.1. La première partie du mémoire du Gouvernement flamand expose les rétroactes législatifs et réglementaires relatifs à l'indemnisation en cause ainsi que la *ratio legis* de l'article 46 du décret du 19 décembre 1998.

A.6.2. L'article 37 de la loi organique de l'aménagement du territoire, repris *mutatis mutandis* à l'article 35 du décret flamand organique de l'urbanisme, avait été exécuté par l'arrêté royal du 24 octobre 1978. L'article 1er, § 1er, de cet arrêté prenait comme valeur du bien au moment de son acquisition le montant sur lequel avaient été payés les droits d'enregistrement ou de succession; le paragraphe 2 du même article prévoyait que la valeur vénale du bien était déterminée par un fonctionnaire, suivant la procédure d'estimation applicable en matière de succession. L'article 1er, paragraphe 2 - mais non le paragraphe 1er - ayant été déclaré illégal par la Cour de cassation (arrêt précité du 1er octobre 1992), cette disposition a été abrogée par le Gouvernement flamand par arrêté du 8 juillet 1997.

A.6.3. La détermination de la valeur de référence du bien immobilier, comme étant l'assise sur laquelle a été levé le droit d'enregistrement, a néanmoins continué à faire l'objet de discussions dans certains litiges portant sur l'indemnité du chef de dommages résultant du plan.

Dans le cadre de l'un de ces litiges, la Cour de cassation, par son arrêt du 18 juin 1998, a donné une double interprétation. Elle a considéré que l'arrêté royal du 24 octobre 1978 n'était compatible avec l'article 37 de la loi organique de l'urbanisme ni en ce qu'il fixait des critères restrictifs pour le calcul de la diminution de valeur du bien ni en ce qu'il imposait au juge, comme valeur d'acquisition du bien, le montant ayant servi à la perception des droits d'enregistrement ou de succession.

Selon le Gouvernement flamand, ces interprétations sont en flagrante contradiction avec l'intention du législateur, telle qu'elle ressort de façon expresse des travaux préparatoires de l'article 177 de la loi du 22 décembre 1977, modificative de l'article 37 de la loi organique de l'urbanisme. Il ressort desdits travaux préparatoires que l'article 1er, § 1er, de l'arrêté royal du 24 octobre 1978, en prenant comme critère le montant du bien sur lequel ont été payés les droits d'enregistrement ou de succession, est parfaitement conforme à la notion de « valeur de ce bien au moment de l'acquisition » visée par le législateur lors de l'adoption de l'article 37, alinéa 2; le Roi est dès lors

pleinement resté dans les limites du pouvoir réglementaire d'exécution que Lui confère l'article 108 de la Constitution.

A.6.4. Selon le Gouvernement flamand, l'arrêt de la Cour de cassation du 18 juin 1998 a suscité, d'une part, une insécurité juridique - en raison de l'inapplicabilité, limitée à un cas, d'un arrêté qui subsistait cependant pour le surplus - et, d'autre part, une inégalité entre les justiciables.

C'est pour ces motifs que le législateur décrétal « a décidé de préciser simultanément le fondement de l'arrêté d'exécution du 24 octobre 1978 à l'article 35 du décret organique de l'urbanisme et de faire figurer l'élément principal de sa réglementation - la base imposable sur laquelle étaient levés les droits d'enregistrement ou de succession comme valeur de référence pour le calcul du dommage résultant du plan - à l'article 35 du décret lui-même ».

Ce faisant, le législateur décrétal a fait application de l'article 133 de la Constitution - qui réserve l'interprétation des décrets au législateur décrétal -, en clarifiant, de façon authentique, un problème d'interprétation, et ce afin de restaurer la sécurité juridique et l'égalité entre justiciables; il n'y a donc pas eu régularisation, en ce que cette notion viserait une légitimation de ce qui était illégitime. Enfin, ont également été prises en considération les conséquences financières de l'affaire, sans que cela ne soit toutefois une nouveauté, puisque cette considération était déjà à la base de la loi du 22 décembre 1977.

A.6.5. Enfin, l'article 46 est conforme, quant à lui, à l'article 7 du Code judiciaire; celui-ci impose en effet aux juges de se conformer aux lois interprétatives dans toutes les affaires où le point de droit n'est pas définitivement jugé au moment où ces lois deviennent obligatoires.

#### *Quant aux moyens*

##### *Dans les affaires n<sup>os</sup> 1700, 1701, 1703, 1710 et 1725*

A.7.1. Le premier moyen est pris de la violation des articles 144 et 145 de la Constitution ainsi que des articles 6 et 1er du Premier Protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme et est dirigé contre les articles 84 et 86 attaqués du décret du 18 mai 1999, donc contre la réglementation relative à l'indemnisation des dommages résultant de la planification spatiale.

Se référant aux arrêts de la Cour n° 46/97 et n° 139/98, il allègue que, en modifiant la compétence du juge de déterminer le mode de réparation et son montant, le législateur décrétal « va à l'encontre » des deux dispositions constitutionnelles précitées. « Il s'immisce d'une part, dans le Code civil (l'article 1382), le Code judiciaire, et d'autre part, dans la Convention [européenne] des droits de l'homme (article 50) ».

A.7.2. Pour le Gouvernement flamand, le premier moyen est irrecevable, le contrôle direct de la Convention européenne échappant à la compétence de la Cour d'arbitrage, telle que celle-ci est définie par l'article 142 de la Constitution et la loi spéciale du 6 janvier 1989. En outre, n'est nullement précisée, contrairement au prescrit de l'article 6 de la loi spéciale et à la jurisprudence de la Cour y relative, la portée de la violation alléguée. Enfin, le premier moyen manque en fait en tant qu'il postule que la disposition attaquée a été conçue pour intervenir dans des litiges en cours : cette disposition ne touche nullement à la compétence des cours et tribunaux, les litiges continuant, comme par le passé, à relever de la compétence du tribunal de première instance.

Les articles attaqués du décret trouvent leur fondement, du point de vue des règles de compétence, dans l'article 6, § 1er, 1°, de la loi spéciale du 8 août 1980 et dans l'article 133 de la Constitution. A titre très subsidiaire, il pourrait être recouru à l'article 10 de la même loi spéciale, les conditions des pouvoirs implicites étant satisfaites en l'espèce.

A.8.1. Le second moyen est pris de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution.

Le législateur décrétal a accordé une valeur différente au même terrain à bâtir, selon qu'il s'agit d'une indemnisation des dommages résultant de la planification spatiale ou d'une taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale. Le moyen est dirigé simultanément contre l'indemnisation des dommages résultant de la planification spatiale et la taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale.

A.8.2. Pour le Gouvernement flamand, le moyen manque en fait à double égard et se fonde sur un malentendu.

D'une part, il n'est pas question que la valeur d'un bien faisant l'objet d'une indemnisation des dommages résultant de la planification spatiale soit par définition fixée, par le receveur des droits d'enregistrement, à un montant déterminé et *a fortiori* restreint. L'indemnisation des dommages résultant de la planification spatiale s'élève en effet à quatre-vingts pour cent de la moins-value réelle du bien en question. La valeur du bien au moment de l'acquisition est actualisée en la multipliant par l'indice des prix à la consommation du mois calendrier précédant celui pendant lequel l'indemnisation a été fixée.

D'autre part, le montant de 750 francs « décidé par le législateur » qu'évoquent à maintes reprises les parties requérantes au sujet de la taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale n'est aucunement lié à la valeur du bien qui devient un terrain à bâtir grâce au plan et qui donne donc lieu à cette taxe; en fait, les parties requérantes visent manifestement un des tarifs de cette taxe. La taxe en question est en effet un impôt forfaitaire qui est levé sur une parcelle qui entre en ligne de compte pour un permis de bâtir ou de lotir, à la suite de l'entrée en vigueur d'un plan d'exécution spatial.

A.9.1. Le troisième moyen est pris de la violation de l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme ainsi que des articles 10 et 11 de la Constitution et est dirigé contre les articles 87 et 91 du décret du 18 mai 1999, c'est-à-dire contre le système de la taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale.

A.9.2. Pour le Gouvernement flamand, le moyen est irrecevable en tant qu'il est pris de la violation directe de l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme, à défaut de compétence de la Cour d'arbitrage dans ce domaine. Pour le surplus, le moyen manque en fait, comme démontré lors de l'examen du deuxième moyen.

A.10.1. Le quatrième moyen est pris de la violation de l'article 1er du Premier Protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme et est dirigé contre les articles 85 à 91 du décret.

A.10.2. Pour le Gouvernement flamand, ce moyen est, lui aussi, irrecevable à défaut de compétence de la Cour d'arbitrage pour connaître de moyens autres que la violation des règles qui sont établies par la Constitution ou en vertu de celle-ci pour déterminer les compétences respectives de l'Etat, des communautés et des régions et des articles 10, 11 et 24 de la Constitution.

A.11.1. Le cinquième moyen est pris de la violation de l'article 1er du Premier Protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme. Il est dirigé simultanément contre l'indemnisation des dommages résultant de la planification spatiale ou le fait d'infliger une taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale.

A.11.2. Pour le Gouvernement flamand, ce moyen est irrecevable à défaut de compétence de la Cour d'arbitrage.

A.12.1. Le sixième moyen est pris de la violation de l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme et est dirigé contre l'article 202 du décret du 18 mai 1999. Il reproche au législateur décréteur de s'être immiscé dans l'exercice du pouvoir judiciaire afin d'influer sur les actions judiciaires en cours, dans le but de vider de leur substance les actions en réparation.

A.12.2. Pour le Gouvernement flamand, ce moyen est également irrecevable à défaut de compétence de la Cour d'arbitrage d'en connaître.

A.13.1. Le septième moyen est pris de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, de l'article 1er du Premier Protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme, de l'article 6 de cette Convention, du « droit d'égalité de traitement » et du « Traité d'Amsterdam » et est dirigé contre les articles 63 à 68 du décret du 18 mai 1999, c'est-à-dire contre le droit de préemption.

A.13.2. Pour le Gouvernement flamand, le moyen est irrecevable pour autant qu'il est pris de la violation directe de l'article 1er du Premier Protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme, de l'article 6 de cette Convention et du « Traité d'Amsterdam ». Pour le surplus, les parties requérantes perdent de vue que le droit de préemption n'a pas été conçu par le législateur décréteur mais par le législateur spécial, lequel a effectivement donné la possibilité aux entités fédérées, par l'article 14 de la loi spéciale du 8 août 1980 de



réformes institutionnelles, remplacé par l'article 6 de la loi spéciale du 16 juillet 1993, d'instaurer un droit de préemption dans les limites de leurs compétences. Par les griefs qu'elles formulent à l'encontre du droit de préemption en général, les parties requérantes se trompent donc de partie adverse.

A.14.1. Le huitième moyen est lui aussi pris de la violation de l'article 1er du Premier Protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme et de l'article 6.1 de cette Convention.

Les parties requérantes visent, d'une part, le système du droit de préemption, plus précisément le caractère discrétionnaire (de la détermination) des zones dans lesquelles ce droit peut être exercé et, d'autre part, l'exercice de ce droit lui-même, un débat contradictoire n'ayant lieu, selon les parties requérantes, à aucun moment de la procédure.

A.14.2. Pour le Gouvernement flamand, ce moyen est, lui aussi, irrecevable à défaut de compétence de la Cour d'arbitrage d'en connaître.

*Dans l'affaire n° 1832*

*La requête*

A.15.1. Un premier moyen est pris de la violation de l'article 170, § 2, de la Constitution, de l'article 11 de la loi spéciale du 16 janvier 1989 relative au financement des communautés et des régions et de l'article 1er de la loi du 23 janvier 1989 relative à la compétence fiscale visée à l'article 170, §§ 1er et 2, de la Constitution. Les articles 87 à 91 attaqués du décret violent les dispositions précitées en ce que la taxe qu'ils instaurent sur les bénéfices résultant de la planification spatiale est un impôt sur la plus-value d'immeubles qui est déjà soumise à l'impôt fédéral en vertu du Code des impôts sur les revenus et alors que les régions ne sont pas compétentes pour lever des impôts dans les matières qui font déjà l'objet d'une imposition par l'Etat.

A.15.2. Les régions ne peuvent lever des impôts sur des matières qui font déjà l'objet d'une imposition fédérale, en d'autres termes sur des faits qui donnent lieu à une redevance fédérale.

Le fait imposable doit se distinguer de la base d'imposition. Les régions et les communautés ne sont pas autorisées à établir une imposition sur un fait imposable qui fait déjà l'objet d'un impôt fédéral. Le fait qu'une base d'imposition différente soit appliquée à cet égard n'est pas pertinent en l'espèce.

A.15.3. La taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale est bien un impôt. Dans l'avant-projet de décret, cette redevance a été qualifiée de « rétribution », ce que le Conseil d'Etat a critiqué dans son avis : il ne s'agit pas en effet de la contrepartie immédiate d'un service individuellement identifiable de l'autorité.

Par ailleurs, la taxe incriminée fait déjà l'objet d'une imposition fédérale, savoir la plus-value d'un immeuble. En fixant des tarifs différents en fonction de la destination originaire et nouvelle du bien et en faisant une distinction, sur la base de coefficients, entre les différents arrondissements en fonction des prix réels du marché, le législateur décréto a lui-même indiqué que l'augmentation de la valeur marchande est grevée par la taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale.

L'augmentation de valeur d'immeubles fait en effet déjà l'objet d'une imposition fédérale dans le cadre de l'impôt sur les revenus. Les plus-values sur les immeubles sont imposées aux articles 101 et 171 du Code des impôts sur les revenus 1992 (C.I.R. 1992) selon les principes inscrits à l'article 90, 8° et 10°, et en tant que « revenus divers », et en tant que revenus professionnels au titre de bénéfices au sens des articles 24 et suivants du C.I.R. Le Conseil d'Etat avait critiqué cet aspect des choses, critique réfutée par le Gouvernement flamand qui avait relevé deux différences. La première différence concernait le moment différent de la redevance. Celui-ci ne saurait justifier la double imposition. Les modalités de perception d'une taxe ne permettent pas d'apprécier si un double impôt est ou non levé. La deuxième différence concernait une base d'imposition différente. La « base d'imposition » doit en effet, selon la jurisprudence de la Cour d'arbitrage, être distinguée du « fait imposable ». Le fait, en effet, que la plus-value trouve son origine dans un plan d'exécution spatial et pas seulement dans l'évolution économique du prix du marché immobilier n'est pas pertinent à cet égard.

A.16.1. Un second moyen est pris de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution tant pris isolément qu'en combinaison avec l'article 172 de la Constitution en ce que le paiement de la taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale est suspendu pour les habitations étrangères à la zone et pas pour les entreprises, les terrains sportifs et récréatifs étrangers à la zone, alors qu'il n'existe pas de différence objective susceptible de justifier une telle différence de traitement, puisque tant les propriétaires d'entreprises ou de terrains sportifs et récréatifs étrangers à la zone que les propriétaires d'habitations étrangères à celle-ci ne retirent aucun avantage immédiat de la modification du plan d'exécution spatial.

A.16.2. Le nouveau décret organique de l'urbanisme comporte une énumération limitative des cas dans lesquels la taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale ne s'applique pas. La *ratio legis* des cas dans lesquels la redevance n'est pas due, est exonérée ou suspendue est que le contribuable ne retire aucun avantage (immédiat) de la plus-value née de la modification de destination. C'est ainsi que la taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale est, par exemple, suspendue pour les propriétaires d'habitations autorisées étrangères à la zone (article 89, § 4, 4<sup>o</sup>, du décret).

Cette suspension n'est toutefois pas appliquée aux propriétaires d'entreprises et/ou de terrains sportifs et récréatifs étrangers à la zone. Contrairement aux propriétaires d'habitations étrangères à la zone, ces propriétaires sont soumis au délai de paiement de principe de cinq ans suivant l'entrée en vigueur du plan d'exécution spatial. Pour les propriétaires d'entreprises et/ou de terrains sportifs et récréatifs étrangers à la zone comme pour les propriétaires d'habitations étrangères à la zone, il n'y a pourtant pas non plus d'avantage immédiat dû à cette modification de destination. L'activité existante ne peut être que poursuivie, mais il n'est pas question d'un quelconque avantage économique ou financier immédiat.

Il s'agit donc en l'occurrence de deux catégories comparables de personnes qui sont traitées de manière différente, sans qu'existe pour ce faire une justification raisonnable.

#### *Le mémoire en intervention*

A.17. Les parties intervenantes considèrent que les articles 39, § 1er, alinéa 2, 84, § 1er à § 3, § 7 et § 9, 85, 145, 166, § 1er et § 2, 88 et 89 traitent différemment la minorité des habitants propriétaires d'une habitation hors zone. En effet, non seulement elle n'est pas traitée de manière égale par rapport aux autres citoyens, mais même pas par rapport aux citoyens de la même rue qui doivent tous payer moins pour leur terrain avec maison et qui ont même parfois acheté simultanément un terrain à la même compagnie de lotissement, terrain qui a cependant été colorié comme zone d'habitat. Elles considèrent qu'elles ne sont pas traitées non plus de manière égale par rapport à toute autre personne puisque l'on peut être apprécié différemment sur la base d'un patrimoine identique : la raison d'être des moyens employés n'est proportionnée ni par rapport au but visé (notamment celui de maintenir ouvert l'espace dégagé existant) ni par rapport aux effets (à terme, ne plus pouvoir habiter sa propre habitation). L'intérêt général n'est pas servi par des mesures qui privent les citoyens avec effet rétroactif et unilatéralement de leur sécurité juridique, de même que la nature de l'agriculture n'est pas mieux défendue par l'apposition d'une pancarte de propriétaire.

#### *Les mémoires complémentaires*

##### *Dans les affaires n<sup>os</sup> 1700, 1701, 1703, 1710 et 1725*

A.18. Dans leur mémoire complémentaire, les parties requérantes prennent acte avec satisfaction de l'abrogation, par le décret du 26 avril 2000 modifiant le décret attaqué du 18 mai 1999, de l'article 202 du décret du 18 mai 1999 précité. Elles considèrent que le législateur flamand a, grâce aux recours qu'elles ont introduits devant la Cour d'arbitrage, supprimé ainsi l'immixtion dans les procès en cours fondés sur les articles 85 et 86 qu'instaurait l'article 202 attaqué avant son abrogation.

Pour le surplus, elles rappellent l'essentiel des éléments de leurs mémoires antérieurs.

A.19.1. Le Gouvernement flamand soutient d'abord que les parties requérantes auraient perdu leur intérêt à agir puisque le décret du 26 avril 2000 modifiant le décret attaqué du 18 mai 1999 a pour effet que les dispositions qu'il modifie ne sont jamais entrées en vigueur. Seul un recours introduit contre le décret modificatif, lequel pourrait conduire à la résurgence du décret du 18 mai 1999, serait justifié.

A.19.2. Pour le surplus, le Gouvernement flamand admet que le décret du 26 avril 2000 n'a pas modifié toutes les dispositions attaquées du décret du 18 mai 1999 et qu'en réalité, c'est l'abrogation de l'article 202 du décret précité qui a, relativement au recours introduit contre les articles 85 et 86, l'incidence la plus importante.

*Dans l'affaire n° 1832*

A.20.1. La partie requérante soutient que le mémoire complémentaire du Gouvernement flamand en tant qu'il vise l'affaire n° 1832 n'est pas recevable puisqu'il n'est pas partie à cette affaire à défaut d'avoir introduit un mémoire dans les délais prescrits par la loi du 6 janvier 1989 sur la Cour d'arbitrage.

A.20.2. Pour le surplus, elle relève que les modifications apportées par le décret du 26 avril 2000 portent sur des points de détail en ce qui concerne les articles 87 à 91 du décret du 18 mai 1999 précité qu'elle a attaqués.

A.21. Les parties intervenantes reprennent, à propos du décret du 26 avril 2000, l'ensemble de l'argumentation qu'elles avaient développée à propos du décret du 18 mai 1999 sans répondre, pour le surplus, à la question spécifiquement posée par la Cour sur l'incidence sur le recours initial des modifications apportées par le décret du 26 avril 2000.

- B -

*Les dispositions attaquées*

B.1.1. Les parties requérantes dans les affaires n<sup>os</sup> 1700, 1701, 1703, 1710 et 1725 demandent l'annulation des articles 63 à 68, 85 à 91 et 202 du décret flamand du 18 mai 1999 portant organisation de l'aménagement du territoire. Dans l'affaire n° 1832, la requête est dirigée contre les articles 87 à 91 du décret précité.

B.1.2. Les articles 63 à 68 du décret précité organisent le droit de préemption dont la Région flamande dispose lors de la vente d'un bien immobilier situé dans les zones désignées comme relevant du droit de préemption conformément au plan d'exécution spatial. Ils disposent :

« Art. 63. La Région flamande, les provinces et les communes peuvent, en vue de la réalisation d'un plan d'exécution spatial, exercer un droit de préemption lors de la vente d'un bien immobilier situé dans les zones désignées comme zones relevant du droit de préemption conformément au plan d'exécution spatial définitivement établi.

Tout plan d'exécution spatial définitivement établi détermine pour chacune de ces zones, l'ordre de préséance des autorités précitées dans le cadre de l'exercice du droit de préemption.

Les propriétaires des biens situés dans le périmètre des zones relevant du droit de préemption, sont informés de l'existence du droit de préemption dans les 10 jours suivant l'entrée en vigueur du plan d'exécution, par lettre recommandée à leur domicile.

Ce droit de préemption ne porte nullement préjudice à tout droit de préemption existant le 30 juillet 1993.

Le droit de préemption ne s'applique pas aux biens qui font l'objet d'un bail commercial conclu avant l'entrée en vigueur du présent décret.

Le droit de préemption cesse de produire ses effets lorsqu'il n'est pas exercé dans un délai de cinq ans, à compter de l'entrée en vigueur du plan d'exécution spatial.

Art. 64. Le droit de préemption ne s'applique pas en cas de :

1° vente du bien au conjoint, au partenaire cohabitant ou aux enfants du propriétaire;

2° vente du bien au conjoint, au partenaire cohabitant ou aux enfants du copropriétaire;

3° vente du bien aux ascendants et parents collatéraux jusqu'au deuxième degré du propriétaire;

4° vente du bien à une société de personnes dont les associés actifs ou les associés qui détiennent au moins trois quarts du capital, présentent le même lien de parenté, d'alliance ou de cohabitation avec le vendeur que ceux visés au 1°, 2° ou 3°.

Art. 65. Le bien ne peut être vendu qu'après que le fonctionnaire instrumentant a donné l'occasion aux bénéficiaires du droit de préemption d'exercer ce droit et qu'il en a informé le vendeur.

Art. 66. § 1er. Lors d'une vente publique, le fonctionnaire instrumentant informe au moins un mois à l'avance les autorités visées à l'article 63, alinéa deux, par lettre recommandée du lieu, de la date et de l'heure de la vente.

§ 2. Lorsque la vente a lieu sans réserve de l'exercice éventuel du droit de surenchère, le fonctionnaire instrumentant demande en public, à la fin de la surenchère et avant l'attribution, aux mandataires présents des bénéficiaires du droit de préemption, s'ils souhaitent exercer ce droit.

Lorsque deux ou davantage de bénéficiaires exercent leur droit, le bien est attribué au premier bénéficiaire dans l'ordre de préséance.

§ 3. Lorsque la vente est organisée sous réserve de l'exercice éventuel du droit de surenchère, le fonctionnaire instrumentant n'est pas tenu à demander [aux] délégués présents des bénéficiaires du droit de préachat s'ils font valoir leur droit de préachat.

Lorsqu'aucune surenchère n'est faite ou lorsque le fonctionnaire instrumentant n'accepte pas la surenchère, il notifie la dernière offre aux bénéficiaires du droit de préachat et demande si ces derniers veulent faire valoir leur droit de préachat ou non. Lorsque ceux-ci n'ont pas notifié [au] fonctionnaire instrumentant [...] leur accord par lettre recommandée dans un délai de quinze jours dans un acte du fonctionnaire instrumentant, l'attribution est définitive. Lorsque deux ou plus de bénéficiaires ont fait notifier l'acceptation, l'ordre de rang fixé conformément à l'article 63, deuxième alinéa, vaut.

Cependant lorsqu'il y a surenchère, elle sera communiquée aux bénéficiaires du droit de préachat et au vendeur par le fonctionnaire instrumentant. Dans ce cas, les dispositions des §§ 1er et 2 valent à nouveau.

Art. 67. § 1er. En cas de vente de gré à gré, le fonctionnaire instrumentant informe les autorités visées à l'article 63, alinéa deux, par lettre recommandée du contenu de l'acte, omettant uniquement l'identité de l'acquéreur. L'acte est établi moyennant la condition suspensive de non-exercice du droit de préemption. Cette notification tient lieu d'offre de vente.

§ 2. Les autorités visées à l'article 63, alinéa deux, informent le fonctionnaire instrumentant par lettre recommandée dans le mois suivant la notification visée au § 1er, lorsqu'elles acceptent l'offre. Dans ce cas, la vente est conclue entre les parties conformément à l'article 1583 du Code civil, de sorte que le propriétaire a été informé de l'acceptation par l'une de ces autorités. En cas d'acceptation, la vente se réalise sous condition suspensive du non-exercice du droit de préachat par un bénéficiaire d'un rang supérieur. Le propriétaire et le fonctionnaire instrumentant sont informés par lettre recommandée de l'acceptation par un ou plusieurs bénéficiaires.

§ 3. Lorsque le droit de préemption n'est pas exercé dans le délai visé au § 2, le propriétaire ne peut pas vendre le bien de gré à gré à un prix inférieur ou à des conditions plus favorables sans nouvelle notification aux autorités, visées à l'article 63, alinéa deux.

§ 4. Le fonctionnaire instrumentant devant lequel est passé un acte de vente relatif à un bien grevé d'un droit de préemption doit communiquer le prix et les conditions de la vente aux autorités visées à l'article 63, alinéa deux, dans le mois suivant l'enregistrement.

Art. 68. En cas de préjudice du droit de préemption, chaque autorité bénéficiaire a le droit de se substituer à l'acquéreur, soit de réclamer de la part du vendeur des dommages-et-intérêts à concurrence de 20 % du prix de vente. En cas de concours de bénéficiaires, l'ordre sera respecté, tel que fixé conformément à l'article 63, alinéa deux.

L'action doit être introduite simultanément contre le vendeur et l'acquéreur. La requête n'est recevable qu'après inscription en marge de la transcription de l'acte contesté et si nécessaire, en marge de la transcription du dernier titre transcrit.

Le délégué rembourse à l'acquéreur le prix que celui-ci a payé, ainsi que les frais de l'acte. Il n'est tenu qu'aux obligations qui découlent pour l'acquéreur de l'acte authentique de vente et

aux charges sur lesquelles l'acquéreur a marqué son accord, pour autant que ces charges soient inscrites ou transcrites avant l'inscription de sa requête.

L'action en subrogation et l'action en indemnisation sont prescrites trois mois après l'attribution définitive en cas de vente publique et en cas de vente de gré à gré, trois mois après la notification. Faute de notification, l'action est prescrite deux ans après la transcription de l'acte.

Lorsqu'[elle] donne suite à l'action en subrogation, la décision du juge tient lieu de titre. Tout jugement relatif à une action en subrogation est inscrit derrière l'inscription de la requête. »

B.1.3. Les articles 85 et 86 du décret précité qui figurent dans la première section du chapitre VIII traitent des dommages résultant de la planification spatiale. Ils disposent :

« Art. 85. § 1er. La moins-value qui entre en ligne de compte pour une indemnisation des dommages résultant de la planification spatiale, doit être estimée à la différence entre la valeur du bien au moment de l'acquisition, actualisée jusqu'au jour de la naissance du droit à l'indemnisation, majorée des charges et frais, avant l'entrée en vigueur du plan d'exécution spatial et la valeur de ce bien au moment de la naissance du droit à l'indemnisation après l'entrée en vigueur de ce plan d'exécution spatial.

Est pris en compte comme la valeur du bien au moment de l'acquisition, le montant qui a servi de base au prélèvement des droits d'enregistrement ou de succession sur la pleine propriété du bien, ou, à défaut de tel prélèvement, la valeur vénale du bien en pleine propriété le jour de l'acquisition.

Est pris en compte comme valeur du bien au moment de la naissance du droit à l'indemnisation :

1° en cas de transfert ou d'apport du bien, le montant ayant servi de base au prélèvement des droits d'enregistrement sur la pleine propriété du bien, ou, faute de tel prélèvement, la valeur vénale du bien en pleine propriété le jour de la cession ou de l'apport, et au moins la valeur convenue;

2° en cas de refus d'un permis de bâtir ou de lotir, ou en cas d'autorisation urbanistique négative, la valeur vénale à ce moment-là.

La valeur du bien au moment de l'acquisition est actualisée en la multipliant par l'indice des prix à la consommation du mois calendaire précédant celui pendant lequel l'indemnisation a été fixée et en divisant le nombre ainsi obtenu par l'indice moyen des prix à la consommation de l'année de l'acquisition par l'ayant droit de l'indemnité, le cas échéant, converti sur la même base que l'indice cité en premier lieu. La valeur ainsi obtenue est majorée des frais d'acquisition et des dépenses portés par l'ayant droit de l'indemnité en vue de la réalisation de l'affectation du bien au jour précédant l'entrée en vigueur du plan tel que visé au premier alinéa du présent article.

Seule la moins-value découlant du plan, visée à l'article 84, §2, peut entrer en ligne de compte pour une indemnisation des dommages résultant de la planification spatiale.

Le droit à l'indemnisation des dommages résultant de la planification spatiale naît soit lors de la cession à titre onéreux du titre, soit lors de l'apport du bien dans une société, soit lors du refus d'un permis de bâtir ou d'un permis de lotir, soit lors de la délivrance d'une autorisation urbanistique négative.

A l'issue d'un délai de cinq ans, à compter de la date d'entrée en vigueur du plan, le droit à l'indemnisation des dommages résultant de la planification spatiale ne peut plus se former. Le droit de réquisition s'éteint définitivement un an après le jour auquel le droit à l'indemnisation des dommages résultant de la planification spatiale est né.

§ 2. L'indemnisation des dommages résultant de la planification spatiale s'élève à quatre-vingt pour cent de la moins-value.

L'indemnisation des dommages résultant de la planification spatiale est réduite ou refusée lorsqu'il est établi que le requérant possède d'autres biens immeubles dans la Région ou détient des actions d'une société ayant pour objet principal la gestion de biens immeubles, qui tirent profit de l'entrée en vigueur d'un plan d'exécution spatial ou de travaux exécutés aux frais d'administrations publiques, à l'exception des biens immeubles pour lesquels une taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale est payée conformément aux articles 87 jusque 90 inclus.

Sous peine de déchéance définitive du droit à l'indemnisation des dommages résultant de la planification spatiale, tous les requérants doivent, dans les 6 mois suivant l'introduction du dossier et au plus tard avant le premier jugement sur le fond du dossier, déposer par lettre recommandée adressée au greffe du tribunal compétent, un état précisant si, la veille de l'entrée en vigueur du plan d'exécution spatial, ils étaient ou non en possession d'autres terrains bâtis ou non, dans la Région ou détenaient des actions d'une société ayant pour objet principal la gestion de biens immeubles. Si tel est le cas, ils doivent aussi fournir une indication précise des données cadastrales de ces terrains et du nombre d'actions. Simultanément avec le dépôt au greffe, cet état est communiqué selon les mêmes modalités à la partie défenderesse et son conseiller.

L'indemnisation des dommages résultant de la planification spatiale n'est pas réduite pour les parcelles pour lesquelles le requérant a payé une taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale.

§ 3. L'obligation d'indemnisation des dommages résultant de la planification spatiale peut, au plus tard dans les deux ans suivant un jugement ou arrêt passé en force de chose jugée, et quel que soit le propriétaire, être observée par l'établissement définitif d'un plan d'exécution spatial portant modification du plan existant, dans le but de doter le bien de la même destination qu'il avait la veille de l'entrée en vigueur du plan existant.

Lorsque la décision portant établissement définitif du plan d'exécution spatial confère en partie au bien en question la destination qu'il avait la veille de l'entrée en vigueur du plan d'exécution spatial existant, le paiement de l'indemnisation des dommages résultant de la planification spatiale sera calculé au prorata.

§ 4. Lorsque, en vertu d'un plan d'exécution spatial définitivement établi, une interdiction de bâtir peut être opposée à celui qui a acheté une parcelle dans un lotissement, la région, la province ou la commune peut se soustraire à l'obligation d'indemnisation des dommages résultant de la planification spatiale en rachetant, de commun accord, la parcelle à l'intéressé, à condition que le prix payé, majoré des charges et frais, actualisé sur la base de l'indice des prix à la consommation, lui soit remboursé.

Lorsque la parcelle en question est le seul bien immeuble dont l'intéressé est propriétaire, il peut réclamer le rachat par la région, la province ou la commune, en faisant connaître sa volonté par lettre recommandée, à envoyer dans les douze mois suivant la publication du plan d'exécution spatial susmentionné. Dans ce cas, la parcelle doit être rachetée et payée dans les douze mois suivant la notification. Le Gouvernement flamand détermine les modalités du rachat.

Art. 86. § 1er. Les actions en paiement de l'indemnisation des dommages résultant de la planification spatiale relèvent, quel que soit le montant, de la compétence des tribunaux de première instance.

§ 2. L'indemnisation des dommages résultant de la planification spatiale est due par l'autorité qui a établi le plan d'exécution spatial ayant donné lieu à des dommages résultant de la planification spatiale. »

B.1.4. Les articles 87 à 91 du décret précité forment la section 2 du chapitre VIII du décret qui institue et organise une taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale. Ils disposent :

« Art. 87. Les plans d'exécution spatiaux peuvent donner lieu à des bénéfices résultant de la planification spatiale suite à une modification de la destination.

Art. 88. § 1er. Une taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale est due lorsque, sur la base d'un plan d'exécution spatial entré en vigueur, une parcelle entre en ligne de compte pour un permis de bâtir conformément à l'article 99, § 1er, 1° ou un permis de lotir, alors que la parcelle en question n'entrait pas en ligne de compte la veille de l'entrée en vigueur de ce plan.

§ 2. Aucune taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale n'est due dans les cas suivants :

1° lorsqu'un plan d'exécution spatial est établi pour le bien afin de satisfaire à l'obligation d'indemnisation des dommages résultant de la planification spatiale telle que définie à l'article 84, § 3;

2° lorsque le bien est doté d'une destination d'utilité publique suite à un plan d'exécution spatial;

3° lors de la réalisation d'un zoning industriel à caractère public par une personne morale publique.



§ 3. La taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale doit être payée dans les cinq ans suivant l'entrée en vigueur du plan d'exécution spatial, par le propriétaire de la parcelle, visée au § 1er, et le cas échéant dans les six mois après soit la cession d'un quelconque droit réel sur la parcelle, soit la délivrance d'un permis de bâtir conformément à l'article 99, § 1er, 1° ou d'un permis de lotir.

Lorsqu'il y a plusieurs propriétaires des mêmes parcelles, ils sont solidairement responsables pour l'ensemble de la taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale.

Lorsque la taxe n'est pas payée dans le délai fixé à l'alinéa premier, des intérêts légaux sont dus de plein droit.

Le propriétaire de la parcelle est celui qui est connu de l'administration de la TVA, de l'Enregistrement et des Domaines à la date d'entrée en vigueur du plan d'exécution spatial, sauf preuve du contraire.

§ 4. Le permis de bâtir ou le permis de lotir, obtenu après l'entrée en vigueur du plan d'exécution territorial, pour la parcelle visée au § 1er, est suspendu aussi longtemps que la taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale n'a pas été payée. La suspension n'entrave pas la déchéance visée aux articles 128 jusqu'à 131.

§ 5. Après le paiement de la taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale, l'autorité délivre une preuve de paiement. Le Gouvernement flamand détermine la forme et le contenu de cette preuve de paiement.

Art. 89. § 1er. Le montant de la taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale est forfaitairement fixé à 346 FB par m<sup>2</sup>. Ce montant est multiplié par un facteur de correction de :

1° 1,74 pour la modification de la destination d'une zone forestière ou zone d'espaces verts, en une zone affectée à l'habitat;

2° 1,24 pour la modification de la destination d'une zone affectée à l'agriculture, en une zone affectée à l'habitat;

3° 1,33 pour la modification de la destination d'une zone affectée à la récréation, en une zone affectée à l'habitat;

4° 1,33 pour la modification de la destination d'une zone affectée à l'utilité publique, en une zone affectée à l'habitat;

5° 1,33 pour la modification de la destination d'une zone affectée aux entreprises, en une zone affectée à l'habitat;

6° 1,41 pour la modification de la destination d'une zone forestière ou zone d'espaces verts, en une zone réservée aux entreprises;

7° 0,83 pour la modification de la destination d'une zone affectée à l'agriculture, en une zone réservée aux entreprises;

8° 1 pour la modification de la destination d'une zone affectée à la récréation, en une zone réservée aux entreprises;

9° 1 pour la modification de la destination d'une zone affectée à l'utilité publique, en une zone réservée aux entreprises;

10° 0,50 pour la modification de la destination d'une zone forestière ou zone d'espaces verts, en une zone réservée à la récréation;

11° 0,70 pour la modification de la destination d'une zone affectée à l'agriculture, en une zone réservée à la récréation;

12° 0,46 pour la modification de la destination d'une zone forestière ou zone d'espaces verts, en une zone affectée à l'agriculture.

Le montant pour une modification de désignation d'une zone forestière ou zone d'espaces verts, en une zone affectée à l'agriculture s'élève à 1,12 FB/m<sup>2</sup>.

Pour les zones à destination mixte, le tarif le plus élevé de la nouvelle zone de destination est pris en compte.

Ces montants sont alors multipliés par un facteur de correction par arrondissement de :

- 1° pour l'arrondissement de Hasselt : 0,49;
- 2° pour l'arrondissement de Maaseik : 0,48;
- 3° pour l'arrondissement de Tongres : 0,51;
- 4° pour l'arrondissement d'Alost : 0,94;
- 5° pour l'arrondissement de Termonde : 0,95;
- 6° pour l'arrondissement d'Eeklo : 0,80;
- 7° pour l'arrondissement de Gand : 0,94;
- 8° pour l'arrondissement [d'Audenarde] : 0,62;
- 9° pour l'arrondissement de [Saint-Nicolas] : 1,08;
- 10° pour l'arrondissement de Bruges : 1,21;
- 11° pour l'arrondissement de Dixmude : 0,50;
- 12° pour l'arrondissement d'Ypres : 0,57;
- 13° pour l'arrondissement d'Ostende : 0,94;
- 14° pour l'arrondissement de Courtrai : 0,76;

- 15° pour l'arrondissement de Roulers : 0,72;
- 16° pour l'arrondissement de Tielt : 0,73;
- 17° pour l'arrondissement de Furnes : 1,2;
- 18° pour l'arrondissement de Hal-Vilvorde : 1,34;
- 19° pour l'arrondissement de Louvain : 0,98;
- 20° pour l'arrondissement d'Anvers : 1,50;
- 21° pour l'arrondissement de Malines : 1,02;
- 22° pour l'arrondissement de Turnhout : 0,84.

§ 2. Pour le calcul de la taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale due, celle-ci est actualisée à la date à laquelle la taxe est due, en la multipliant par l'indice des prix à la consommation applicable au mois calendrier précédant le jour de l'entrée en vigueur du plan d'exécution et en la divisant par l'indice des prix à la consommation du mois calendrier précédant l'entrée en vigueur du décret dans lequel les tarifs mentionnés au § 1er ont été fixés ou adaptés pour la dernière fois.

§ 3. Sont exemptées de la taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale due et donnent éventuellement lieu au remboursement de la taxe, majorée des intérêts légaux, les parcelles qui sont expropriées ou cessées [lire : cédées] à l'amiable pour cause d'utilité publique, lorsque cette cession est soumise gratuitement à la formalité d'enregistrement conformément à l'article 161 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, à condition que, lors de l'expropriation [ou] de la cession, la détermination de la valeur ne tient pas compte [lire : ne tienne pas compte] de la plus-value qui résulte des prescriptions du plan d'exécution spatial.

§ 4. La taxe est suspendue :

1° lorsque l'instance expropriante ou l'instance acquérante [lire : acquéreuse] fait connaître son intention d'exproprier ou d'acquérir aux conditions visées au § 3 au fonctionnaire chargé du recouvrement de la taxe. Toutefois, lorsque l'instance expropriante ou l'instance acquérante [lire : acquéreuse] retire son intention d'exproprier ou d'acquérir, la taxe est due;

2° lorsque la parcelle ne peut pas être bâtie pour des raisons propres à celle-ci. Pour l'application de cette disposition, les parcelles contiguës appartenant au même propriétaire sont considérées comme un ensemble;

3° lorsque la parcelle ne peut pas être bâtie suite à une servitude d'utilité publique;

4° lorsqu'un plan d'exécution est dressé pour des terrains, sur lesquels se trouve une habitation existante autorisée avant le 1er janvier 1999 et qui n'était pas propre à l'affectation de la zone conformément au plan d'aménagement précédent en vigueur. Dans ce cas, cette habitation est indiquée sur le plan de la reproduction de la situation juridique réelle, conformément à l'article 38, § 1er, 3°.

A l'entrée en vigueur du plan d'exécution concerné, cette indication est mentionnée dans le registre des permis tel que fixé à l'article 96, § 1er, 10°. Cette indication mentionne que la taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale, en dérogation de l'article 88, § 3, est due dans les six mois, soit après le transfert de quelconque [lire : d'un quelconque] droit réel relatif à la parcelle, soit après l'octroi d'un permis de bâtir conformément à l'article 99, § 1er, 1°, ou d'un permis de lotir.

La commune informe les propriétaires de ces biens immobiliers et le fonctionnaire dirigeant du fonds terrien qu'ils sont inscrits au registre concerné.

Cette lettre mentionne que la taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale, en dérogation de l'article 88, § 3, est due dans les six mois, soit après le transfert de quelconque [lire : d'un quelconque] droit réel relatif à la parcelle, soit après l'octroi d'un permis de bâtir conformément à l'article 99, § 1er, 1°, ou d'un permis de lotir.

§ 5. Le Gouvernement flamand désigne les fonctionnaires qui sont chargés de la perception et du recouvrement de la taxe et du contrôle du respect des obligations en matière de la taxe. Le Gouvernement flamand précise les règles en matière de leurs compétences et en matière de la perception et du recouvrement de la taxe.

Le redevable est tenu de présenter tous les documents et toutes les informations nécessaires pour contrôler le respect de la taxe ou l'exactitude des montants sur chaque demande du fonctionnaire chargé du recouvrement.

Art. 90. § 1er. La taxe est établie à l'aide de cahiers spéciaux déclarés exécutoires dans les 90 jours suivant l'entrée en vigueur du plan d'exécution, par le fonctionnaire désigné par le Gouvernement flamand.

Les cahiers mentionnent :

- 1° une référence au présent décret;
- 2° le plan d'exécution territorial engendrant la taxe due;
- 3° le nom, le prénom et l'adresse du redevable;
- 4° la base de la taxe;
- 5° le montant à payer;
- 6° le numéro d'article;
- 7° la date de l'exequatur.

§ 2. La feuille d'impôt est envoyée sous pli recommandé par le fonctionnaire désigné au redevable de la taxe au conservateur des hypothèques, dans les 90 jours suivant l'exequatur. Une copie de cette feuille d'impôt est envoyée au conservateur des hypothèques.

La feuille d'impôt contient les mêmes données que le cahier, ainsi que le délai de paiement tel que décrit à l'article 88, § 3 et le délai pendant lequel un recours peut être introduit.

§ 3. Le redevable peut introduire un recours contre la taxe auprès du fonctionnaire désigné à cet effet par le Gouvernement flamand. Le recours est introduit par lettre recommandée dans les 30 jours suivant l'envoi de la feuille d'impôt, visée à l'article 2.

Dans les 60 jours suivant la réception du recours, le Gouvernement flamand communique sa décision par lettre recommandée à la personne qui a introduit le recours. A défaut, le recours est censé avoir été rejeté.

Le Gouvernement flamand peut déterminer les modalités d'introduction et de traitement du recours.

§ 4. Sans préjudice de l'application du § 3, les fonctionnaires chargés du recouvrement délivrent un commandement lorsque la taxe et les intérêts ne sont pas payés. Ce commandement est visé et rendu exécutoire par les fonctionnaires désignés à cet effet par le Gouvernement flamand. La signification du commandement se fait par exploit d'huissier ou par lettre recommandée.

Le commandement relève des dispositions de la partie V du Code judiciaire - Saisies conservatoires et voies d'exécution.

Dans un délai de trente jours suivant la signification du commandement, le redevable peut faire opposition motivée par exploit d'huissier, tenant lieu de citation de la Région flamande devant le tribunal de première instance.

Cette opposition suspend l'exécution du commandement.

L'action en paiement de la taxe et des intérêts se prescrit après cinq ans, à compter du dernier jour auquel elle devait être payée. La prescription est interrompue selon les modalités et les conditions définies aux articles 2242 et suivants du Code civil.

§ 5. Le fonctionnaire chargé de recouvrer la taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale verse le montant sur un compte du fonds foncier visé à l'article 144.

Art. 91. Les taxes sur les bénéfices résultant de la planification spatiale et les intérêts reçus sont répartis annuellement, lors de la confection du budget. Le fonds foncier reçoit 10 pour cent, les provinces 10 pour cent et les 80 pour cent restants sont répartis entre les communes.

La partie qui est destinée aux provinces est répartie entre les provinces par parts égales.

De la partie destinée aux communes, chaque commune reçoit une part proportionnelle à la part des zones boisées et espaces verts et zones agraires de la commune en question.

Le Gouvernement flamand peut déterminer les modalités de répartition des taxes sur les bénéfices résultant de la planification spatiale.

Les recettes des taxes sur les bénéfices résultant de la planification spatiale sont affectées à la réalisation d'un bon aménagement du territoire, tel que défini dans le schéma de structure d'aménagement en question. Il est fait rapport à ce sujet dans les rapports annuels visés à l'article 6. »

B.1.5. L'article 202 du décret précité dispose :

« Les articles 85 et 86 s'appliquent aux actions en dédommagement déjà introduites pour lesquelles il n'existe pas encore de jugement passé en force de chose jugée. »

B.2.1. Le décret flamand attaqué du 18 mai 1999 portant organisation de l'aménagement du territoire est entré en vigueur le 1er mai 2000. Cependant, le décret du 26 avril 2000 (*Moniteur belge* du 29 avril 2000) modifiant le décret du 18 mai 1999 précité, qui est, lui aussi, entré en vigueur le 1er mai 2000, a modifié ou abrogé un certain nombre des dispositions attaquées.

B.2.2. L'article 11 du décret modificatif précité dispose qu'à l'article 67, §2, du décret du 18 mai 1999 précité, les mots « un mois » sont remplacés par les mots « deux mois ».

B.2.3. L'article 14 du décret modificatif précité dispose qu'à l'article 88, §3, alinéa 1er, du décret du 18 mai 1999 précité la phrase suivante est ajoutée : « , pour autant qu'il s'agisse d'un permis qui peut être accordé sur la base du plan d'exécution spatial entré en vigueur, tandis que la demande précédant l'entrée en vigueur n'entre pas en ligne de compte pour un permis ».

B.2.4. L'article 53 du décret modificatif précité abroge l'article 202, lui aussi attaqué, du décret du 18 mai 1999.

*En ce qui concerne la recevabilité des recours*

*Dans les affaires n<sup>os</sup> 1700, 1701, 1703, 1710 et 1725*

B.3.1. Le Gouvernement flamand conteste l'intérêt à agir des parties requérantes : l'ensemble des dispositions attaquées ne seraient que des dispositions interprétatives soit de l'article 35, alinéa 2, du décret organique de l'urbanisme, soit de l'article 7 du Code judiciaire, de sorte que leur annulation n'aurait aucun effet pour les parties requérantes.

Par ailleurs, en ce qui concerne l'intérêt à attaquer les articles 85 et 86 du décret précité, d'une part, et les articles 87 à 91 du même décret, d'autre part, le propriétaire d'une même parcelle ne saurait simultanément être affecté directement et défavorablement par la réglementation relative à l'indemnisation des dommages résultant de la planification, d'une part, et par celle relative à la taxe sur les bénéfices résultant de celle-ci, d'autre part.

B.3.2. La Constitution et la loi spéciale du 6 janvier 1989 imposent à toute personne physique ou morale qui introduit un recours en annulation de justifier d'un intérêt. Ne justifient de l'intérêt requis que les personnes dont la situation pourrait être affectée directement et défavorablement par la norme entreprise.

L'ensemble des parties requérantes sont impliquées dans des procédures juridictionnelles en indemnisation de dommages à caractère urbanistique. Comme l'article 202 du décret attaqué du 18 mai 1999, qui disposait que les articles 85 et 86 du même décret s'appliquaient immédiatement aux procédures d'indemnisation en cours dues à des moins-values liées à la planification urbanistique, a été abrogé par l'article 53 du décret du 26 avril 2000 modifiant le décret flamand du 18 mai 1999 susvisé, les parties requérantes n'ont plus d'intérêt à attaquer ces dispositions.

Pour le surplus, les articles 63 à 68 attaqués du décret précité du 18 mai 1999 qui organisent le droit de préemption que la Région flamande peut exercer lors de la vente d'un bien, de même que les articles 87 à 91, eux aussi attaqués, qui instituent et organisent une taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale, sont susceptibles d'affecter directement et défavorablement l'ensemble des parties requérantes qui sont propriétaires de biens immobiliers susceptibles d'entrer dans le champ d'application de ces dispositions.

L'exception d'irrecevabilité est rejetée en tant qu'elle porte sur les articles 63 à 68 et 87 à 91 du décret du 18 mai 1999.

*Dans l'affaire n° 1832*

*Quant à la recevabilité*

B.4.1. Les statuts de l'Union professionnelle du secteur immobilier ont été entérinés par décision du Conseil d'Etat conformément à l'article 6 de la loi du 31 mars 1898 sur les unions professionnelles. L'Union a pour objet l'étude, la protection et le développement des intérêts professionnels des membres, tels qu'ils sont précisés à l'article 4 de ses statuts. Ses membres actifs sont des promoteurs immobiliers.

B.4.2. Aux termes de l'article 10 de la loi du 31 mars 1898, une union professionnelle reconnue a la qualité requise pour attaquer des dispositions qui sont susceptibles d'affecter directement et défavorablement les intérêts collectifs de ses membres.

B.4.3. Les dispositions entreprises par les parties requérantes - les articles 87 à 91 - portent sur la taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale qui est due, sous certaines conditions, lorsque, sur la base d'un plan d'exécution spatial entré en vigueur, une parcelle entre en ligne de compte pour un permis de bâtir ou de lotir, pour lequel elle n'entrait pas en ligne de compte la veille de l'entrée en vigueur du plan. Dès lors que les membres de l'union professionnelle peuvent être soumis à cette taxe en raison de leurs activités professionnelles, leur situation est susceptible d'être affectée directement et défavorablement par ces dispositions. La partie requérante justifie par conséquent de l'intérêt requis.



*En ce qui concerne la recevabilité de l'intervention dans l'affaire n° 1832*

B.5.1. Les parties intervenantes considèrent que les articles 39, § 1er, alinéa 2, 84, 85 à 88, § 1er à § 3, 89, 145, 165 et 166 du décret du 18 mai 1999 précité violent les articles 10, 11 et 172 de la Constitution.

B.5.2. L'article 87 de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour d'arbitrage ne permet pas que le mémoire des parties intervenantes soit dirigé contre des dispositions non attaquées dans le recours en annulation.

En tant que les griefs sont dirigés contre les articles 39, § 1er, alinéa 2, 84, 85 à 86, 145, 165 et 166 du décret du 18 mai 1999 précité qui ne sont pas attaqués dans la requête, ils ne sont pas recevables.

B.5.3. L'article 87 de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour d'arbitrage ne permet pas, contrairement à l'article 85, que le mémoire des parties intervenantes formule des moyens nouveaux. Seuls les moyens formulés par les parties intervenantes qui sont connexes aux moyens invoqués dans la requête peuvent être admis, en tant qu'observations. La Cour retiendra donc le mémoire des parties intervenantes dans cette seule mesure.

*Quant au fond*

*Affaires n<sup>os</sup> 1700, 1701, 1703, 1710 et 1725*

B.6. Les parties requérantes invoquent des moyens pris, d'une part, de la violation de la Convention européenne des droits de l'homme et, d'autre part, de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution.

B.7.1. Dans la mesure où les deux premiers moyens concernent les actions en indemnisation visées par les articles 85 et 86 attaqués du décret du 18 mai 1999 et dans la mesure où le sixième moyen est dirigé contre l'article 202 du même décret, ils sont irrecevables pour les motifs invoqués en B.3.2.

B.7.2. Le second moyen porte aussi sur l'inégalité qui résulterait de la différence de valeur reconnue par le législateur décrétoal à un même terrain à bâtir selon qu'il s'agit d'une indemnisation des dommages résultant de la planification spatiale ou d'une taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale.

Contrairement à ce qu'allèguent les parties requérantes, les articles 85 et 86 du décret du 18 mai 1999 ne fixent pas la valeur du bien qui peut faire l'objet d'une indemnisation des dommages résultant de la planification mais déterminent l'étendue de cette indemnisation. Les parties requérantes ne sauraient donc utilement comparer ces deux articles aux articles 87 à 91 du même décret qui établissent une taxe d'un montant forfaitaire sur les bénéfices tirés de la planification spatiale.

Dans la mesure où il est recevable, le second moyen manque en fait et ne peut être accueilli.

B.8.1. Le troisième moyen est dirigé contre les articles 87 à 91 du décret en tant que ces dispositions violeraient les articles 10 et 11 de la Constitution.

B.8.2. Dans l'affaire n° 1832, des moyens sont pris contre les mêmes dispositions, tirés de la violation des règles répartitrices de compétences. L'examen de la conformité d'une disposition aux règles de compétence devant précéder l'examen de sa conformité aux articles 10 et 11 de la Constitution, la Cour joint l'examen de ce moyen à l'examen du fond dans l'affaire n° 1832.

B.9. Selon les quatrième, cinquième et huitième moyens, les articles 87 à 91 du décret du 18 mai 1999 violeraient l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme et l'article 1er de son Premier Protocole additionnel.

La Cour n'est pas compétente pour examiner si les articles 87 à 91 sont compatibles avec des dispositions de la Convention européenne des droits de l'homme, lues indépendamment des articles 10 et 11 de la Constitution.

B.10.1. Le septième moyen est pris de la violation par les articles 63 à 68 du décret du 18 mai 1999 des articles 10 et 11 de la Constitution, de l'article 6 de la Convention

européenne des droits de l'homme, de l'article 1er du Premier Protocole additionnel à cette Convention et du Traité d'Amsterdam.

B.10.2. En tant qu'il est pris de la violation directe de conventions internationales, le moyen est irrecevable à défaut pour la Cour d'être compétente pour en connaître.

B.10.3. Le moyen ne précise pas en quoi ni comment les articles 63 à 68 du décret du 18 mai 1999 relatifs au droit de préemption violeraient les articles 10 et 11 de la Constitution.

Le septième moyen ne peut être accueilli.

#### *Affaire n° 1832*

##### *Quant au premier moyen*

B.11.1. Le premier moyen est pris de la violation de l'article 170, §2, de la Constitution, de l'article 11 de la loi spéciale du 16 janvier 1989 relative au financement des communautés et des régions et de l'article 1er de la loi du 23 janvier 1989 relative à la compétence fiscale visée à l'article 110, §§ 1er et 2, de la Constitution. La taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale serait un impôt sur la plus-value d'immeubles, qui est déjà soumise à un impôt fédéral en vertu du Code des impôts sur les revenus. Les dispositions précitées seraient violées au motif que les régions ne seraient pas compétentes pour lever des impôts dans des matières qui font déjà l'objet d'une imposition par l'Etat.

B.11.2. L'article 170, § 2, de la Constitution dispose :

« Aucun impôt au profit de la communauté ou de la région ne peut être établi que par un décret ou une règle visée à l'article 134.

La loi détermine, relativement aux impositions visées à l'alinéa 1er, les exceptions dont la nécessité est démontrée. »

En vertu de cette disposition, les communautés et les régions disposent d'une compétence fiscale propre. L'article 170, § 2, alinéa 2, de la Constitution attribue toutefois au législateur fédéral le pouvoir de déterminer, en ce qui concerne la compétence fiscale des communautés et des régions, les exceptions « dont la nécessité est démontrée ». Le législateur fédéral peut dès lors déterminer quels impôts ne peuvent pas être levés par les communautés et les régions.

B.11.3. En application de l'article 1er, § 2, de la loi spéciale du 16 janvier 1989 relative au financement des communautés et des régions, la Région wallonne, la Région flamande et la Région de Bruxelles-Capitale disposent des moyens financiers suivants :

- a) les taxes instaurées sur la base de la fiscalité propre prévue par l'article 170, § 2, de la Constitution;
- b) les recettes non fiscales;
- c) les recettes fiscales visées par la loi spéciale précitée du 16 janvier 1989;
- d) les parties attribuées du produit d'impôts et de perceptions;
- e) une intervention de solidarité nationale;
- f) les emprunts.

B.11.4. L'article 11, alinéa 3, de la loi spéciale du 16 janvier 1989 relative au financement des communautés et des régions dispose :

« Sous la réserve des cas prévus par la présente loi, les Communautés et les Régions ne sont pas autorisées à lever des impôts dans les matières qui font l'objet d'une imposition visée par la présente loi. »

B.11.5. En application de l'article 170, § 2, alinéa 2, de la Constitution, l'article 1er de la loi du 23 janvier 1989, visé au moyen, dispose :

« Dans les cas non prévus par l'article 11 de la loi spéciale du 16 janvier 1989 relative au financement des Communautés et des Régions, les Conseils ne sont pas autorisés à lever des impôts dans les matières qui font l'objet d'une imposition par l'Etat, ni à percevoir des centimes additionnels aux impôts et perceptions au profit de l'Etat, ni à accorder des remises sur ceux-ci. »

B.11.6. Il résulte de ce qui précède que :

a) la Constitution elle-même attribue aux communautés et aux régions une compétence fiscale propre, sous la réserve que la loi n'ait pas déterminé ou ne détermine pas ultérieurement les exceptions dont la nécessité est démontrée;

b) la loi spéciale du 16 janvier 1989 attribue en outre aux communautés et aux régions le produit de certains impôts fédéraux ainsi qu'une compétence fiscale complémentaire et limitée;

c) les communautés et les régions ne sont cependant pas autorisées à percevoir des impôts à l'égard de matières qui font l'objet d'un impôt fédéral. Elles « peuvent lever des impôts dans des matières vierges » (*Doc. parl.*, Sénat, 1988-1989, n° 562-2, p. 160).

B.11.7. La partie requérante soutient que la taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale est un impôt qui frappe le même fait imposable qu'un impôt fédéral existant, à savoir l'accroissement de la valeur de biens immobiliers. La plus-value privée obtenue suite à la vente d'immeubles est imposable, depuis 1997, à l'impôt sur les revenus sous la rubrique « revenus divers »; les augmentations de valeur d'immeubles d'entreprises industrielles, commerciales ou agricoles sont en outre imposées en principe à l'impôt des personnes physiques au titre de part du bénéfice au sens des articles 24 et suivants du Code des impôts sur les revenus 1992. Il en va en principe de même pour les accroissements de valeur de l'actif des sociétés.

B.11.8. Aux termes de l'article 88 du décret du 18 mai 1999, modifié par le décret du 26 avril 2000, une taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale est due lorsque, sur la base d'un plan d'exécution spatial entré en vigueur, une parcelle entre en ligne de compte pour un permis de bâtir conformément à l'article 99, § 1er, 1<sup>o</sup>, ou pour un permis de lotir, alors que la parcelle en question n'entrait pas en ligne de compte avant l'entrée en vigueur de ce plan. L'article 88, §2, détermine les cas dans lesquels aucune taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale n'est due. Aux termes de l'article 88, § 3, la taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale doit être payée par le propriétaire de la parcelle dans les cinq ans suivant l'entrée en vigueur du plan d'exécution spatial et, le cas échéant, dans les six mois après soit la cession d'un quelconque droit réel sur la parcelle, soit la délivrance d'un permis de bâtir conformément à l'article 99, § 1er, 1<sup>o</sup>, ou d'un permis de lotir, pour autant qu'il s'agisse d'un permis qui peut être octroyé sur la base d'un plan d'exécution spatial entré en vigueur, tandis que la demande, avant l'entrée en vigueur, n'entrait pas en ligne de compte pour un permis. Le permis de bâtir ou le permis de lotir, obtenu après l'entrée en vigueur du plan d'exécution spatial, est suspendu aussi longtemps que la taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale n'est pas payée (article 88, §4). L'article 89 fixe forfaitairement le montant de la taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale à 346 francs le mètre carré. Ce montant est ensuite corrigé en fonction de la nature de la modification de la destination et de l'arrondissement administratif en question et est actualisé à la date de débit de la taxe. Les taxes sur les bénéfices résultant de la planification spatiale et les intérêts perçus sont répartis entre le fonds foncier, les provinces et les communes. Les recettes sont affectées à la réalisation d'un bon aménagement du territoire, tel qu'il est défini dans le schéma de structure d'aménagement en question (article 91).

B.11.9. La taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale est un impôt. Son affectation est particulière : elle vise à attribuer une partie de l'augmentation de valeur des parcelles résultant des modifications de la destination des plans d'exécution spatiaux à l'autorité, à savoir le fonds foncier régional, les provinces et les communes. Le législateur décrétoal entendait attribuer ainsi à l'autorité 20 p.c. des bénéfices réalisés (*Doc.*, Parlement flamand, 1998-1999, n° 1332/5, p. 11; n° 1332/8, pp. 12, 32 et 82).

Le législateur décrétoal a conçu la taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale comme étant le pendant de la réglementation relative aux dommages résultant des plans (*Doc.*, Parlement flamand, 1998-1999, n° 1332/1, pp. 5 et 48; n° 1332/8, p. 11).

B.11.10. La matière imposable est l'élément générateur de l'impôt, la situation ou le fait qui donne lieu à la déduction de l'impôt. La matière imposable se distingue de la base imposable, qui est le montant sur lequel est calculé l'impôt. C'est à l'égard de matières qui font déjà l'objet d'un impôt fédéral que les communautés et les régions ne sont pas autorisées à établir une imposition nouvelle.

B.11.11. En l'espèce, la matière imposable diffère de celle qui est visée aux articles 24, 2°, 27, alinéa 2, 3°, et 28, 1°, du Code des impôts sur les revenus 1992. Elle diffère également de la matière imposable visée à l'article 90, 8° et 10°, du même Code. En effet, dans ces deux hypothèses, la matière imposable est une plus-value «réalisée», c'est-à-dire qui frappe un revenu effectivement perçu qui doit être déclaré. En revanche, la matière imposée par l'article 88 attaqué du décret est, indépendamment de toute mutation, un élément du patrimoine, à savoir un accroissement de la valeur d'un bien immobilier, réputé découler d'une intervention de l'autorité régionale compétente en matière d'aménagement du territoire. Un tel élément du patrimoine ne faisant pas l'objet d'une taxation fédérale, la Région flamande pouvait le taxer.

B.11.12. Le premier moyen ne peut être accueilli.

#### *Quant au second moyen*

B.12.1. Dans le second moyen, les parties requérantes soutiennent que les dispositions entreprises violent les articles 10 et 11 de la Constitution, tant pris isolément que lus en combinaison avec l'article 172 de la Constitution, en ce que le paiement de la taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale est suspendu pour les habitations étrangères à la zone mais non pour les entreprises, terrains de sport et terrains récréatifs étrangers à la zone.

B.12.2. L'article 89, § 4, 4°, du décret du 18 mai 1999 dispose que la taxe est suspendue :

« lorsqu'un plan d'exécution est dressé pour des terrains, sur lesquels se trouve une habitation existante autorisée avant le 1er janvier 1999 et qui n'était pas propre à l'affectation de la zone conformément au plan d'aménagement précédent en vigueur. Dans ce cas, cette habitation est indiquée sur le plan de la reproduction de la situation juridique réelle, conformément à l'article 38, § 1er, 3°.

A l'entrée en vigueur du plan d'exécution concerné, cette indication est mentionnée dans le registre des permis tel que fixé à l'article 96, § 1er, 10°. Cette indication mentionne que la taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale, en dérogation de l'article 88, § 3, est due dans les six mois, soit après le transfert de quelconque droit réel relatif à la parcelle, soit après l'octroi d'un permis de bâtir conformément à l'article 99, § 1er, 1°, ou d'un permis de lotir.

La commune informe les propriétaires de ces biens immobiliers et le fonctionnaire dirigeant du fonds terrien qu'ils sont inscrits au registre concerné.

Cette lettre mentionne que la taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale, en dérogation de l'article 88, § 3, est due dans les six mois, soit après le transfert de quelconque droit réel relatif à la parcelle, soit après l'octroi d'un permis de bâtir conformément à l'article 99, § 1er, 1°, ou d'un permis de lotir. »

B.12.3. Cette disposition, qui ne figurait ni dans l'avant-projet de décret (*Doc.*, Parlement flamand, 1998-1999, n° 1332/1, pp. 83-173) ni dans le projet (*ibid.*, pp. 334-335) trouve son origine dans un amendement (*Doc.*, Parlement flamand, 1998-1999, n° 1332/8, p. 83) justifié comme suit :

« Si une habitation étrangère à la zone devient, suite à un plan d'exécution, une habitation conforme à la zone, il n'est pas évident que l'on veuille immédiatement faire usage de ces possibilités supplémentaires. Dans le nouveau régime transitoire proposé [...] relatif à la reconstruction, le bien est parfaitement constructible. Pour ce qui est de l'utilisation, rien ne change donc à ce moment. Le même raisonnement peut être suivi lorsqu'il s'agit d'habitations situées dans une zone forestière ou une zone naturelle. Le zonage ne modifie à ce moment en rien la valeur d'utilisation urbanistique du bien. Il est donc juste de différer la taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale jusqu'à l'obtention d'un permis de bâtir et en cas d'aliénation du bien.

Pour des motifs tenant à la sécurité juridique, il est souhaitable de prendre une série de mesures conservatoires :

1. ces habitations sont énumérées dans l'aperçu de la situation juridique du plan d'exécution;



2. les propriétaires sont informés du fait qu'en cas d'aliénation des biens et d'obtention d'un permis de bâtir, une taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale est encore due;

3. cette mention est inscrite dans le registre des permis et est transmise au fonds foncier.

Un même régime de suspension ne doit pas être élaboré pour les entreprises existantes parce que, dans leur situation, un accroissement de la valeur d'utilisation est déjà immédiatement possible étant donné qu'un permis d'environnement peut par exemple être reconnu [lire : délivré] sans problème, ce qui permet d'éviter une relocalisation entraînant des coûts supplémentaires. » (*Doc.*, Parlement flamand, 1998-1999, n° 1332/6, p. 10)

Un amendement visant à exonérer entièrement de la taxe tant les habitations étrangères à la zone que les entreprises, les terrains de sport et les terrains récréatifs étrangers à la zone (*Doc.*, Parlement flamand, 1998-1999, n° 1332/6, p. 9) a en revanche été rejeté (*Doc.*, Parlement flamand, 1998-1999, n° 1332/8, pp. 79-80).

Il ressort des discussions qui ont eu lieu au sein de la commission compétente que l'amendement adopté par le législateur décrétoal est directement lié au nouveau régime instauré par le décret relativement à la reconstruction ou à l'extension d'habitations étrangères à la zone faisant l'objet d'un permis (article 43, § 2, alinéa 6, du décret relatif à l'aménagement du territoire, coordonné le 22 octobre 1996, modifié par l'article 166 du décret du 18 mai 1999 et par l'article 57 du décret du 26 avril 2000) et est dicté par des motifs d'ordre social. Le ministre a déclaré à cet égard : «en effet, certains ne disposent pas de l'argent pour payer immédiatement la taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale. Celle-ci devra cependant être payée lorsqu'ils veulent reconstruire ou vendre l'habitation. Cette mesure sociale n'est pas applicable aux entreprises, puisque celles-ci tirent profit de la modification de la destination» (*Doc.*, Parlement flamand, 1998-1999, n° 1332/8, pp. 83-84).

B.12.4. La différence de traitement critiquée par la partie requérante est fondée sur un critère objectif. Les motifs d'ordre social invoqués par le législateur décrétoal pour accorder, sous certaines conditions, une suspension temporaire de la taxe dans le cas d'habitations étrangères à la zone et non dans le cas d'autres bâtiments étrangers à celle-ci constituent une justification suffisante.

B.12.5. Le second moyen ne peut dès lors être accueilli.

Par ces motifs,

la Cour

rejette les recours.

Ainsi prononcé en langue française, en langue néerlandaise et en langue allemande, conformément à l'article 65 de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour d'arbitrage, à l'audience publique du 5 juillet 2000.

Le greffier,

Le président f.f.,

L. Potoms

L. François