

Numéros du rôle : 2293, 2313 et 2314
Arrêt n° 187/2002 du 19 décembre 2002

A R R E T

En cause : les questions préjudicielles concernant l'article 2*bis* de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 juillet 1992 relative au précompte immobilier, posées par le Tribunal de première instance de Bruxelles.

La Cour d'arbitrage,

composée des juges M. Bossuyt et L. François, faisant fonction de présidents, et des juges P. Martens, R. Henneuse, E. De Groot, L. Lavrysen et J.-P. Snappe, assistée du greffier L. Potoms, présidée par le juge M. Bossuyt,

après en avoir délibéré, rend l'arrêt suivant :

*

* *

I. *Objet des questions préjudicielles*

a. Par jugement du 9 novembre 2001 en cause de A. Debacker contre l'Etat belge, dont l'expédition est parvenue au greffe de la Cour d'arbitrage le 23 novembre 2001, le Tribunal de première instance de Bruxelles a posé les questions préjudicielles suivantes :

« L'article *2bis* de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 avril 1995 [lire : du 23 juillet 1992] viole-t-il les articles 10 et 11 de la Constitution en ce que cet article traite de la même manière les propriétaires d'immeubles salubres et les propriétaires d'immeubles insalubres, alors qu'il n'y a aucune raison objective pour traiter de la même manière ces deux types de propriétaires ?

L'article *2bis* de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 avril 1995 [lire : du 23 juillet 1992] viole-t-il les articles 10 et 11 de la Constitution en ce que cet article accorde, à certaines conditions, aux propriétaires d'immeubles insalubres une exonération du précompte immobilier à payer, alors qu'il n'est offert aux propriétaires d'immeubles salubres aucune possibilité d'obtenir une exonération du précompte immobilier ?

L'article *2bis* de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 avril 1995 [lire : du 23 juillet 1992] viole-t-il les articles 10 et 11 de la Constitution en ce que cet article fait une distinction entre les immeubles destinés à l'habitat et les immeubles destinés à d'autres fins (par exemple : magasins, bureaux, entrepôts, etc.) ? »

Cette affaire est inscrite sous le numéro 2293 du rôle de la Cour.

b. Par deux jugements du 21 décembre 2001 en cause de J. Van Hoorick contre l'Etat belge, dont les expéditions sont parvenues au greffe de la Cour d'arbitrage le 14 janvier 2002, le Tribunal de première instance de Bruxelles a posé les questions préjudicielles suivantes :

« L'article *2bis* de l'ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 juillet 1992 relative au précompte immobilier, tel que cet article a été introduit, avec effet au 1er janvier 1995 par l'article 3 de l'ordonnance du 13 avril 1995, viole-t-il les articles 10 et 11 de la Constitution en tant qu'il conduit à traiter de manière identique, en les excluant du bénéfice de la remise ou modération proportionnelle du précompte immobilier, les propriétaires d'immeubles insalubres qui laissent leur bien à l'abandon, d'une part, et les propriétaires d'immeubles en bon état d'entretien qui n'ont pu trouver de locataires pour des raisons indépendantes de leur volonté, d'autre part ?

L'article *2bis* de l'ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 juillet 1992 relative au précompte immobilier, tel que cet article a été introduit, avec effet au 1er janvier 1995, par l'article 3 de l'ordonnance du 13 avril 1995, viole-t-il les articles 10 et 11 de la Constitution en raison du fait qu'il traite différemment les propriétaires d'immeubles selon qu'il s'agit d'immeubles insalubres qui font l'objet de travaux de remise en état dans les conditions prévues par l'ordonnance ou d'immeubles en bon état d'entretien qui sont provisoirement inoccupés et improductifs pour des raisons indépendantes de la volonté du propriétaire ?

L'article *2bis* de l'ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 juillet 1992 relative au précompte immobilier, tel que cet article a été introduit, avec effet au 1er janvier 1995, par l'article 3 de l'ordonnance du 13 avril 1995, crée-t-il une discrimination prohibée par les articles 10 et 11 de la Constitution en ce que les conditions qui y sont énumérées ont pour effet d'exclure d'office du bénéfice de la remise ou modération proportionnelle du précompte immobilier les immeubles qui ne sont pas réservés à l'habitation au sens de l'ordonnance [lire : l'arrêté] du 29 mars 1990, relatif à l'octroi de primes pour la rénovation d'habitations au bénéfice des personnes physiques, sans avoir égard à leur état d'entretien ni aux causes de leur inoccupation et improductivité ? »

Ces affaires sont inscrites sous les numéros 2313 et 2314 du rôle de la Cour.

II. *Les faits et les procédures antérieures*

Affaire n° 2293

A. De Backer et consorts sont propriétaires d'un immeuble situé à Schaerbeek. Dans leurs réclamations des 3 janvier 1997 et 7 janvier 1998, ils ont demandé le dégrèvement (partiel) du précompte immobilier pour les exercices d'imposition 1996 et 1997, pour cause d'improductivité de l'immeuble par suite de la faillite du locataire du rez-de-chaussée commercial.

Le 16 octobre 2000, le directeur régional a rejeté les réclamations sur la base de l'article *2bis* de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 juillet 1992 relative au précompte immobilier. A. De Backer et consorts ont alors introduit une requête auprès du Tribunal de première instance de Bruxelles. Avant de statuer quant au fond, ce dernier a posé les questions préjudicielles reproduites ci-avant.

Affaires nos 2313 et 2314

J. Van Hoorick est propriétaire de plusieurs habitations à Bruxelles. Par plusieurs réclamations, il a sollicité le dégrèvement (partiel) du précompte immobilier des exercices d'imposition 1995 à 1999 pour cause d'improductivité due à des motifs indépendants de sa volonté.

Respectivement le 10 juillet, le 18 juillet et le 1er août 2000, le directeur régional a rejeté les réclamations sur la base de l'article *2bis* de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 juillet 1992 relative au précompte immobilier. J. Van Hoorick a déposé ensuite des requêtes auprès du Tribunal de première instance de Bruxelles. Avant de se prononcer définitivement, ce dernier a posé les questions préjudicielles reproduites ci-avant.

III. *La procédure devant la Cour*

Par ordonnances des 23 novembre 2001 et 14 janvier 2002, 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 qu'il n'y avait pas lieu de faire application dans ces affaires des articles 71 ou 72 de la loi organique.

Par ordonnance du 23 janvier 2002, la Cour a joint les affaires.

Les décisions de renvoi ont été notifiées conformément à l'article 77 de la loi organique, par lettres recommandées à la poste le 4 mars 2002; l'ordonnance de jonction a été notifiée par les mêmes lettres.

L'avis prescrit par l'article 74 de la loi organique a été publié au *Moniteur belge* du 27 mars 2002.

Des mémoires ont été introduits par :

- J. Van Hoorick, demeurant à 1190 Bruxelles, avenue Massenet 15, par lettre recommandée à la poste le 9 avril 2002;
- A. Debacker, demeurant à 8900 Ypres, Fierstraat 8, par lettre recommandée à la poste le 15 avril 2002;
- le Conseil des ministres, rue de la Loi 16, 1000 Bruxelles, par lettre recommandée à la poste le 19 avril 2002.

Ces mémoires ont été notifiés conformément à l'article 89 de la loi organique, par lettres recommandées à la poste le 21 juin 2002.

Des mémoires en réponse ont été introduits par :

- A. Debacker, par lettre recommandée à la poste le 16 juillet 2002;
- J. Van Hoorick, par lettre recommandée à la poste le 18 juillet 2002.

Par ordonnances des 30 avril 2002 et 31 octobre 2002, la Cour a prorogé respectivement jusqu'aux 23 novembre 2002 et 23 mai 2003 le délai dans lequel l'arrêt doit être rendu.

Par ordonnance du 22 octobre 2002, la Cour a déclaré les affaires en état et fixé l'audience au 13 novembre 2002.

Cette ordonnance a été notifiée aux parties ainsi qu'à leurs avocats, par lettres recommandées à la poste le 25 octobre 2002.

A l'audience publique du 13 novembre 2002 :

- ont comparu :
 - . Me G. Van Kerckvoorde *loco* Me J. Van Malleghem, avocats au barreau de Gand, pour A. Debacker;
 - . Me J. Switters, avocat au barreau de Bruxelles, pour J. Van Hoorick;
 - . Me E. Van Acker, avocat au barreau de Gand, pour le Conseil des ministres;
- les juges-rapporteurs L. Lavrysen et P. Martens 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. Selon A. De Backer et consorts, il y a lieu d'établir une distinction entre trois catégories de propriétaires. Premièrement, il y a les propriétaires d'immeubles bâtis salubres qui sont inoccupés pour des raisons indépendantes de la volonté du propriétaire. Deuxièmement, il y a les propriétaires d'immeubles bâtis insalubres qui ne sont pas améliorables. Troisièmement, il y a les propriétaires d'immeubles bâtis insalubres qui sont améliorables. Seule la dernière catégorie entre en ligne de compte pour la remise du précompte immobilier.

A.2. A. De Backer et consorts estiment en premier lieu que les deux premières catégories de propriétaires se trouvent dans des situations juridiques différentes au regard de l'objectif de la mesure litigieuse. En effet, la première catégorie de propriétaires prend des mesures pour bien entretenir l'immeuble et pour éviter son délabrement; la seconde catégorie de propriétaires ne le fait pas. Toutefois, le législateur régional prive les deux catégories de propriétaires de la possibilité d'obtenir une remise ou une modération proportionnelle du précompte immobilier.

Une différence de traitement ne résisterait à un contrôle au regard des articles 10 et 11 de la Constitution que si elle permettait d'atteindre l'objectif de la mesure. Selon A. De Backer et consorts, l'objectif ne peut, en l'espèce, être atteint en privant les propriétaires d'immeubles bien entretenus de la remise ou de la modération proportionnelle du précompte immobilier.

A.3. A. De Backer et consorts observent en second lieu que les première et troisième catégories de propriétaires sont traitées différemment bien qu'elles se trouvent dans la même situation juridique au regard de l'objectif de la mesure litigieuse. Les deux catégories sont en possession d'un immeuble non délabré, dont l'inoccupation n'est pas le fait d'un mauvais entretien. Pourtant, seule la troisième catégorie bénéficie de la remise ou de la modération proportionnelle du précompte immobilier. Etant donné qu'ils appartiennent à la première catégorie de propriétaires, A. De Backer et consorts s'estiment discriminés.

A.4. A. De Backer et consorts aperçoivent une troisième discrimination dans la différence de traitement fondée sur l'affectation de l'immeuble bâti, à savoir le fait qu'il est habité ou qu'il a une autre affectation. La remise du précompte immobilier ne vaut que pour les immeubles bâtis affectés au logement.

A. De Backer et consorts font valoir que les propriétaires d'immeubles bâtis se trouvent dans une situation juridique équivalente au regard de la nature, de l'objectif et des conséquences de la norme litigieuse, quelle que soit l'affectation du bien. Ils ont la même responsabilité en ce qui concerne la lutte contre la taudisation.

A.5. De façon générale, A. De Backer et consorts font valoir que seul l'état d'entretien peut être un critère pertinent dans la lutte contre la taudisation du patrimoine immobilier. L'inoccupation des immeubles bâtis salubres ne présente aucun rapport avec l'objectif de la mesure litigieuse. La disproportion entre le moyen et l'objectif apparaîtrait dès lors que l'objectif peut être atteint en limitant la mesure à la catégorie des propriétaires d'un immeuble bâti insalubre. Il serait à tout le moins question de disproportion à l'égard de la catégorie des propriétaires d'un immeuble bien entretenu qui est inoccupé pour des raisons indépendantes de la volonté du propriétaire.

A.6. J. Van Hoorick propose que la Cour se concentre sur la question de savoir si la disposition en cause viole les articles 10 et 11 de la Constitution en ce que la première condition de cette disposition a pour effet que

les bâtiments dont une ou plusieurs parties cadastrales sont inoccupées se trouvent exclus de la remise ou de la modération proportionnelle du précompte immobilier, sans que l'état d'entretien ou la cause de l'inoccupation soient pris en compte.

A.7. J. Van Hoorick reproche à la disposition litigieuse de reposer sur un fondement erroné et d'être à tout le moins disproportionnée par rapport à l'objectif poursuivi, dans la mesure où les moyens choisis pour lutter contre la taudisation et la spéculation immobilière sanctionnent les propriétaires d'immeubles inoccupés ou improductifs de bonne foi qui n'ont pas spéculé et dont les immeubles sont provisoirement improductifs de revenus pour des raisons indépendantes de leur volonté.

A.8. Pour le surplus, les arguments de J. Van Hoorick ne diffèrent pas fondamentalement de ceux de A. De Backer et consorts, tels qu'ils sont reproduits aux A.2 à A.4. Il se réfère encore aux arrêts n^{os} 67/2000 et 22/2001 de la Cour.

A.9. Le Conseil des ministres estime en ordre principal que la question préjudicielle n'appelle aucune réponse parce que les propriétaires d'immeubles salubres et les propriétaires d'immeubles insalubres ne peuvent être comparés entre eux, à défaut de présenter une analogie suffisante. Selon le Conseil des ministres, il apparaît des deux premières parties de la question préjudicielle que l'on invoque tant un traitement inégal qu'un traitement égal des mêmes catégories de personnes, les griefs s'annihilant les uns les autres. La disposition en cause s'applique indistinctement à tout redevable du précompte immobilier qui remplit les conditions requises.

A.10. En ordre subsidiaire, le Conseil des ministres estime que le principe d'égalité n'est pas violé. Il relève à cet égard la liberté d'appréciation de l'autorité taxatrice. Il n'appartient pas à la Cour d'apprécier l'opportunité d'une différence de traitement, ni d'examiner si le but poursuivi pourrait également être atteint par d'autres mesures.

A.11. Le Conseil des ministres précise la raison d'être de la disposition en cause. L'ordonnance du 23 juillet 1992 relative au précompte immobilier a été modifiée pour mettre fin à l'augmentation des loyers, à la taudisation et à l'exode urbain qui en découle. Il convenait d'enrayer les facteurs qui favorisaient cette situation, parmi lesquels les avantages fiscaux octroyés au propriétaire, au possesseur, à l'emphytéote, au superficiaire et à l'usufruitier de bâtiments existants, non meublés, inoccupés et inutilisés pendant au moins 90 jours par an. Ces avantages fiscaux avaient l'effet d'une prime d'incitation aux loyers élevés et à l'abandon des immeubles bâtis. Les nouveaux avantages fiscaux devaient servir de prime à la location et à la rénovation d'immeubles affectés au logement.

A.12. Selon le Conseil des ministres, le régime en cause est fondé sur un critère de distinction objectif : la propriété ou la possession d'un immeuble insalubre mais déclaré améliorable. Ce critère revêt en outre un caractère légitime et permet d'atteindre le but poursuivi par le législateur régional. Enfin, il ne serait pas question de disproportion entre les moyens employés et le but visé.

A.13. Dans son mémoire en réponse, J. Van Hoorick demande que le mémoire du Conseil des ministres soit écarté des débats au motif que les affaires n^{os} 2313 et 2314 n'y seraient pas traitées avec le même sérieux que l'affaire n^o 2293. Il reproche au Conseil des ministres de n'avoir pas reproduit intégralement l'inventaire des annexes au mémoire dans les affaires n^{os} 2313 et 2314, comme il l'a fait pour l'inventaire des annexes au mémoire introduit dans l'affaire n^o 2293, de n'avoir pas reproduit les questions préjudicielles dans les affaires n^{os} 2313 et 2314, dont la formulation est quelque peu différente par rapport à celle dans l'affaire n^o 2293, et de n'avoir pas répondu aux arguments de J. Van Hoorick. Il se demande en outre comment le Conseil des ministres a pu, dans son mémoire, qui date du 9 avril 2002, prendre en compte le mémoire de J. Van Hoorick, qui date du même jour et n'est parvenu à la Cour que le 10 avril 2002.

A.14. Au sujet de l'exception d'incomparabilité, résumée au A.9, A. De Backer et consorts observent dans leur mémoire en réponse qu'on ne peut faire abstraction de l'objectif de la norme litigieuse. Se référant à leur mémoire, ils font valoir que les questions préjudicielles concernent le traitement discriminatoire de catégories de personnes comparables. J. Van Hoorick conteste lui aussi le bien-fondé de l'exception d'incomparabilité.

A.15. En ce qui concerne la défense du Conseil des ministres reproduite en A.10, A. De Backer et consorts observent que l'autonomie législative et la compétence pour procéder à un jugement d'opportunité ne placent pas le législateur régional au-dessus des articles 10 et 11 de la Constitution ni, *a fortiori*, au-dessus du contrôle du respect du principe d'égalité exercé par la Cour d'arbitrage.

A.16. Quant au but de la mesure, invoqué par le Conseil des ministres ainsi qu'il est exposé au A.11, J. Van Hoorick estime enfin que la mesure n'est pas appropriée pour lutter contre les loyers élevés. Pour le surplus, les mémoires en réponse de A. De Backer et consorts et de J. Van Hoorick ne contiennent pas d'arguments nouveaux.

- B -

Quant à la recevabilité du mémoire du Conseil des ministres

B.1. J. Van Hoorick critique le contenu du mémoire du Conseil des ministres et demande que ce mémoire soit écarté des débats.

Il est loisible au Conseil des ministres de mener la défense qu'il juge appropriée.

L'exception d'irrecevabilité est rejetée.

Quant aux questions préjudicielles

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

« 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 dispose :

« 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 2bis de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 juillet 1992 relative au précompte immobilier, tel qu'il a été inséré par l'article 3 de l'ordonnance du 13 avril 1995, dispose :

« Par dérogation à l'article 257, 4°, du Code des impôts sur les revenus 1992, une remise ou modération proportionnelle du précompte immobilier sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale n'est accordée qu'aux conditions suivantes :

1° qu'il s'agisse d'un bien immobilier bâti, non meublé, resté totalement inoccupé et improductif de revenus pendant au moins nonante jours dans le courant de l'année;

2° que l'immeuble visé au 1° soit ou bien déclaré insalubre mais améliorable au sens de l'article 6 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 mars 1990 relatif à l'octroi de primes pour la rénovation d'habitations au bénéfice des personnes physiques ou bien soit déclaré insalubre mais améliorable par le conseil communal en vertu de l'article 119 de la nouvelle loi communale ou par le bourgmestre en vertu des articles 133 et 135 de cette même loi;

3° que cet immeuble réponde, après travaux, aux normes minimales d'habitabilité prévues à l'article 6 de ce même arrêté;

4° que le contribuable visé à l'article 251 du même code justifie d'une occupation ininterrompue de neuf années. Les interruptions de nonante jours au maximum sont considérées comme des occupations ininterrompues;

5° que le contribuable remette au directeur régional de l'administration des contributions directes compétent pour le lieu où est situé l'immeuble déclaré insalubre mais améliorable, une attestation délivrée par l'administration du logement de la Région de Bruxelles-Capitale ou par l'administration communale selon le cas. »

B.4. Les questions préjudicielles invitent la Cour à examiner si l'article 2*bis* précité viole les articles 10 et 11 de la Constitution en ce qu'il traite de manière égale les propriétaires d'immeubles salubres et les propriétaires d'immeubles insalubres qui ne rénovent pas leur immeuble, en ce qu'il traite différemment les propriétaires d'immeubles salubres et les propriétaires d'immeubles insalubres qui rénovent leur habitation et en ce qu'il traite différemment les propriétaires d'immeubles affectés au logement et les propriétaires d'immeubles affectés à d'autres fins.

B.5. J. Van Hoorick suggère que la Cour se concentre sur la question de savoir si la disposition en cause viole les articles 10 et 11 de la Constitution en ce que la première condition de cette disposition a pour effet que les immeubles dont une ou plusieurs parties sont inoccupées ne donnent pas droit à une remise ou à une modération proportionnelle du précompte immobilier, quels que soient l'état d'entretien ou la cause de l'inoccupation.

Devant la Cour, les parties ne sont pas autorisées à modifier ou à faire modifier le contenu d'une question préjudicielle.

B.6. Les règles constitutionnelles de l'égalité et de la non-discrimination n'excluent pas qu'une différence de traitement soit établie entre des catégories de personnes, pour autant qu'elle repose sur un critère objectif et qu'elle soit raisonnablement justifiée. Les mêmes règles s'opposent, par ailleurs, à ce que soient traitées de manière identique, sans qu'apparaisse une justification raisonnable, des catégories de personnes se trouvant dans des situations qui, au regard de la mesure considérée, sont essentiellement différentes.

L'existence d'une telle justification doit s'apprécier en tenant compte du but et des effets de la mesure critiquée ainsi que de la nature des principes en cause; le principe d'égalité est violé lorsqu'il est établi qu'il n'existe pas de rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé.

B.7. Faisant usage de sa compétence pour modifier les exonérations du précompte immobilier, le législateur régional a soumis à des conditions supplémentaires la remise ou la modération proportionnelle du précompte immobilier pour un immeuble bâti non meublé.

Le législateur régional a considéré cette remise ou modération proportionnelle pour les immeubles qui sont restés inoccupés pendant au moins 90 jours dans le courant de l'année comme l'un des facteurs qui ont contribué à la spéculation immobilière sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale « avec ses effets néfastes pour les habitants tels que l'augmentation des loyers, la taudisation et l'abandon d'habitat ». (*Doc.*, Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale, 1993-1994, A-319/1, p. 1)

Afin de remédier à cette situation, il a limité la remise ou la modération proportionnelle du précompte immobilier aux immeubles qui ont été déclarés insalubres mais améliorables et qui, à l'issue des travaux, satisferont aux normes minimales en matière d'habitabilité.

Cette restriction vise non seulement à lutter contre la taudisation, mais elle entend aussi inciter « un nombre important de propriétaires à mettre en location plus rapidement leurs immeubles et appartements ». En ce sens, la disposition litigieuse doit être considérée « comme un moyen mis en œuvre afin d'atteindre un but inséré lors de la dernière réforme constitutionnelle, à savoir le droit à un logement décent ». (*Doc.*, Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale, 1993-1994, A-319/1, p. 2, et A-319/2, p. 3)

B.8. En raison des conditions supplémentaires précitées, certaines catégories de propriétaires qui entraient auparavant en ligne de compte pour la remise ou la modération du précompte immobilier parce que leur immeuble était inoccupé pendant au moins 90 jours dans le courant de l'année, en sont exclues. Il s'agit des propriétaires d'habitations salubres, des propriétaires d'habitations insalubres qui ne les rénovent pas et des propriétaires d'immeubles qui ont une affectation autre que le logement.

L'exclusion des propriétaires d'habitations inoccupées salubres est conforme à l'objectif qui consiste à lutter contre l'inoccupation d'habitations.

L'exclusion des propriétaires d'habitations inoccupées insalubres qui ne rénovent pas leur habitation est conforme au souci de lutter contre la taudisation.

L'exclusion des propriétaires d'immeubles qui ont une autre affectation que le logement est conforme au souci du législateur régional d'améliorer en premier lieu le logement en Région de Bruxelles-Capitale.

B.9. Compte tenu de l'obligation que l'article 23, alinéa 3, 3°, de la Constitution a faite aux législateurs, et plus précisément aux législateurs régionaux, d'assurer le droit à un logement décent, la restriction apportée à la possibilité de remise ou de modération proportionnelle du précompte immobilier est en rapport avec les objectifs de la mesure litigieuse.

L'égalité de traitement qui en découle entre les propriétaires d'immeubles salubres et les propriétaires d'immeubles insalubres qui ne rénovent pas leur immeuble, ainsi que les différences de traitement qui en découlent entre les propriétaires d'immeubles salubres et les propriétaires d'immeubles insalubres qui rénovent leur habitation, d'une part, et les propriétaires d'immeubles affectés au logement et les propriétaires d'immeubles qui ont une autre affectation, d'autre part, peut en principe être considérée comme raisonnablement justifiée.

B.10. La disposition litigieuse produit toutefois des effets disproportionnés à l'égard de la catégorie des propriétaires d'habitations bien entretenues dont l'immeuble est inoccupé en raison de circonstances exceptionnelles 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 *2bis* de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 juillet 1992 relative au précompte immobilier viole les articles 10 et 11 de la Constitution en tant que cette disposition a pour effet que la remise ou la modération proportionnelle du précompte immobilier n'est pas accordée aux propriétaires d'habitations bien entretenues, inoccupées en raison de circonstances exceptionnelles 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 19 décembre 2002.

Le greffier,

Le président f.f.,

L. Potoms

M. Bossuyt