

Numéro du rôle : 3795
Arrêt n° 64/2006 du 26 avril 2006

A R R E T

---

*En cause* : la question préjudicielle relative à l'article 54 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, posée par la Cour d'appel de Mons.

La Cour d'arbitrage,

composée des présidents M. Melchior et A. Arts, et des juges P. Martens, R. Henneuse, M. Bossuyt, E. De Groot et J.-P. Snappe, assistée du greffier P.-Y. Dutilleux, présidée par le président M. Melchior,

après en avoir délibéré, rend l'arrêt suivant :

\*

\*   \*   \*

## I. *Objet de la question préjudicielle et procédure*

Par arrêt du 20 octobre 2005 en cause de l'Etat belge contre V. Van Haesebroeck, dont l'expédition est parvenue au greffe de la Cour d'arbitrage le 25 octobre 2005, la Cour d'appel de Mons a posé la question préjudicielle suivante :

« L'article 54 du Code des droits d'enregistrement viole-t-il les articles 6 et suivants (lire : les articles 10 et suivants) de la Constitution en ce qu'il instaure une discrimination, d'une part, entre une personne mariée non propriétaire qui établirait, au moment de l'acquisition, une séparation de fait suivie d'un divorce et, d'autre part, une personne non mariée et non propriétaire ? ».

Le Gouvernement wallon, le Conseil des ministres et le Gouvernement flamand ont introduit des mémoires.

A l'audience publique du 1er mars 2006 :

- ont comparu :

. Me M.-P. Donéa *loco* Me M. Eloy, avocats au barreau de Bruxelles, pour le Gouvernement wallon;

. Me M. Bourmanne, avocat au barreau de Bruxelles, pour le Conseil des ministres;

. Me G. Coupez *loco* Me H. Symoens, avocats au barreau de Bruxelles, pour le Gouvernement flamand;

- les juges-rapporteurs P. Martens et M. Bossuyt ont fait rapport;

- les avocats précités ont été entendus;

- l'affaire a été mise en délibéré.

Les dispositions de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour d'arbitrage relatives à la procédure et à l'emploi des langues ont été appliquées.

## II. *Les faits et la procédure antérieure*

Au mois d'avril 1996, Valérie Van Haesebrouck achète en vente publique, pour moitié, une maison, pour une somme totale équivalant à 62 594,60 euros. N'étant propriétaire d'aucun immeuble, elle paie un droit d'enregistrement réduit à 6 p.c. en application de l'article 53, 2°, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, le revenu cadastral de la maison ne dépassant pas le maximum fixé par arrêté royal.

Il apparaît toutefois que, au jour de l'acquisition, Valérie Van Haesebrouck est mariée, sous le régime de la séparation de biens, avec Jean-François De Pelsmacker-Balaes qui est lui-même propriétaire d'un immeuble affecté à l'habitation. Les époux, qui sont séparés, entameront, le 12 juin 1996, une procédure de divorce par consentement mutuel qui aboutira à un jugement du 10 décembre 1996, ultérieurement transcrit.

Le receveur du bureau de l'enregistrement de Binche considère que l'article 54, alinéa 3, du Code précité fait obstacle au bénéfice du taux réduit. Il réclame la différence entre le droit ordinaire (12,50 p.c.) et le droit réduit (6 p.c.), soit l'équivalent de 2 034,59 euros, ainsi qu'une amende égale aux droits éludés, réduite au cinquième de ceux-ci.

Faute de paiement, une contrainte est décernée à laquelle Valérie Van Haesebrouck fait opposition devant le Tribunal de première instance de Charleroi qui, par jugement du 23 avril 2003, déclare celle-ci fondée. L'Etat belge ayant interjeté appel devant la Cour d'appel de Mons, celle-ci pose à la Cour la question préjudicielle précitée.

### III. *En droit*

- A -

#### *Mémoire du Conseil des ministres*

A.1.1. Après avoir rappelé certains arrêts de la Cour rendus, notamment, en ce qui concerne l'application du principe d'égalité en matière fiscale, le Conseil des ministres observe que, par l'article 54, alinéa 3, du Code des droits d'enregistrement, qui exclut la réduction du taux prévue par l'article 53, 2°, si l'acquéreur ou son conjoint possèdent déjà un immeuble affecté à l'habitation, le législateur a entendu favoriser l'acquisition d'une première habitation par des familles qui ne possèdent pas de logement. Il considère qu'il est pertinent de prendre en considération l'ensemble du patrimoine familial, sans distinguer selon qu'il se compose d'immeubles propres à l'un ou l'autre des époux ou d'immeubles communs, et sans avoir égard à leur régime matrimonial.

A.1.2. Il considère que la question préjudicielle appelle une réponse négative, se fondant notamment sur les arrêts de la Cour nos 14/94, 63/2003, 66/2004 et 112/2004. Il souligne que des personnes non mariées qui possèdent déjà ensemble une habitation en indivision ne peuvent pas non plus bénéficier du droit réduit lorsqu'elles acquièrent ensemble une seconde habitation en indivision. Par ailleurs, l'époux qui n'est pas propriétaire, qui est séparé de fait et qui divorcera n'est que temporairement empêché d'acquérir une habitation en bénéficiant du droit réduit parce que son conjoint est propriétaire : cet empêchement prend fin dès la transcription du divorce. Se référant à l'arrêt n° 156/2001, il conclut que la distinction est pertinente et que ses effets ne sont pas excessifs.

#### *Mémoire du Gouvernement wallon*

A.2.1. L'article 54, alinéa 2, du Code des droits d'enregistrement établit une différence de traitement entre les personnes mariées (y compris les couples séparés de fait qui divorceront ultérieurement) et les personnes non mariées (c'est-à-dire les concubins ou les personnes vivant seules). Le Gouvernement wallon considère qu'il est évident que ces catégories recouvrent des réalités juridiques, sociologiques, financières et économiques très différentes et qu'elles ne peuvent être comparées.

A.2.2. Le législateur a voulu accorder une réduction aux plus faibles économiquement qui s'efforcent d'acquérir la maison qu'ils habitent et il a estimé à juste titre que les avoirs immobiliers représentent un des facteurs permettant de déduire la qualité de personne peu aisée. Il a pu considérer que les immeubles des conjoints appartiennent au même patrimoine familial et il est pertinent, par rapport à l'objectif poursuivi, d'en cumuler les revenus cadastraux, quel que soit le régime matrimonial choisi. Il a également pu traiter différemment les conjoints séparés de fait et les cohabitants non mariés (voir l'arrêt n° 107/2002).

A.2.3. Le Gouvernement wallon fait observer que, si l'article 54, alinéa 2, était inapplicable à des conjoints séparés de fait, cela laisserait aux conjoints des possibilités de collusion évidente au détriment du Trésor. Il ajoute qu'un acquéreur organisant une séparation de fait au moment de l'acquisition ne pourrait obtenir la

restitution des droits d'enregistrement trop perçus une fois le divorce prononcé, les causes de restitution étant limitativement énumérées par le Code et ne prévoyant pas cette hypothèse.

#### *Mémoire du Gouvernement flamand*

A.3.1. Le Gouvernement flamand considère que la situation des deux catégories de personnes mentionnées dans la question préjudicielle n'est comparable ni en droit ni en fait. Les époux, en effet, ont un devoir de secours et d'assistance (article 213 du Code civil), ils ont le droit de jouir d'un train de vie conforme à l'ensemble de leurs revenus, celui qui a les revenus les plus bas pouvant participer au train de vie qui correspond à celui de l'époux qui a les revenus les plus élevés.

La séparation de fait ne met fin ni au mariage ni aux devoirs qui en découlent.

A.3.2. L'époux qui a obtenu le divorce peut, en vertu de l'article 301 du Code civil, obtenir, sur les biens et les revenus de l'autre époux, une pension pouvant permettre au bénéficiaire, compte tenu de ses revenus et possibilités, d'assurer son existence dans des conditions équivalentes à celles dont il bénéficiait durant la vie commune, ce qui n'est pas le cas des personnes non mariées.

A.3.3. A supposer que les catégories de personnes soient comparables, il ne s'ensuit pas que les articles 10 et 11 de la Constitution seraient violés.

Analysant la portée des articles 53 et 54 du Code des droits d'enregistrement, des articles 4 et 30 de la loi du 11 octobre 1919 instituant une Société nationale des habitations et logements à bon marché, et de l'arrêté royal du 31 mars 1936 modifiant la législation en matière de droits d'enregistrement, de transcription, de timbre et de greffe, le Gouvernement flamand conclut que la mesure est en proportion avec l'objectif poursuivi.

A.3.4. Pour démontrer le caractère justifié de la différence de traitement, le Gouvernement flamand rappelle l'objectif du législateur et explique qu'il ne pourrait être tenu compte d'une séparation de fait qui peut prendre fin à tout moment par la réconciliation des époux.

En outre, la situation de personnes mariées séparées de fait est plus proche, en raison des articles 213 et 221 du Code civil, de la situation de personnes mariées non séparées que de celle de personnes non mariées. Le fait que les époux soient en instance de divorce au moment de l'acquisition de l'immeuble n'y change rien.

Par ailleurs, on ne peut raisonnablement attendre du législateur qu'il accorde le tarif de faveur en tenant compte d'un divorce qui n'aboutira que des années après l'acquisition.

A.3.6. Enfin, le Gouvernement flamand considère que, si la Cour devait estimer qu'il y a une différence de traitement, celle-ci ne proviendrait pas de l'article 54 précité mais de ce que des personnes mariées doivent, bien que séparées, être considérées comme mariées.

- B -

B.1. L'article 53, alinéa 1er, 2<sup>o</sup>, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe dispose que le droit d'enregistrement, fixé par l'article 44 du même Code à 12,50 p.c. pour les ventes de biens immeubles, est réduit à 6 p.c. pour les ventes d'immeubles dont le revenu cadastral n'excède pas un maximum à fixer par arrêté royal. L'intimée devant le juge *a*

*quo* (ci-après : l'intimée) n'a pu bénéficier de cette réduction, en application de l'article 54, alinéa 2, du même Code selon lequel une telle réduction n'est pas applicable, notamment :

« si l'acquéreur ou son conjoint possèdent, en pleine ou en nue-propriété, la totalité ou une part indivise d'un ou de plusieurs immeubles dont le revenu cadastral, pour la totalité ou pour la part indivise, forme, avec celui de l'immeuble acquis, un total supérieur au maximum à fixer en vertu de l'article précédent ».

B.2. A la date où elle a acquis, avec un tiers, une maison en vente publique, selon un acte d'adjudication définitive du 13 mars 1996, suivi d'un procès-verbal de surenchère du 1er avril 1996, l'intimée était mariée, séparée de fait d'un époux qui était lui-même propriétaire d'un immeuble d'habitation, ce qui a amené l'administration fiscale, après avoir appliqué le taux réduit de 6 p.c., à réclamer la différence entre le taux ordinaire de 12,50 p.c. et le taux réduit de 6 p.c.

L'intimée, qui a refusé d'acquitter les droits réclamés, se considère comme victime d'une discrimination qui existerait, selon le juge *a quo*, entre, d'une part, « une personne mariée non propriétaire qui établirait, au moment de l'acquisition, une séparation de fait suivie d'un divorce » et, d'autre part, « une personne non mariée et non propriétaire ».

B.3. En accordant, par l'article 53, alinéa 1er, 2°, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, la réduction à 6 p.c. des droits dus sur la vente d'un immeuble modeste, le législateur a entendu favoriser l'acquisition d'un premier immeuble par des personnes qui ne possèdent pas déjà un logement et dont il présume, pour cette raison, qu'elles ne vivent pas dans l'aisance.

Dans la réalisation de cet objectif, le législateur peut raisonnablement prendre en considération le patrimoine familial plutôt que les biens appartenant au seul acquéreur. Il peut donc tenir compte des biens immobiliers de l'acquéreur et de son conjoint, sans avoir égard à leur régime matrimonial.

B.4. La question préjudicielle ne met pas en cause cette prise en considération des immeubles des deux époux. Le reproche qui est fait à la disposition litigieuse est de ne pas étendre la réduction à la personne qui, au moment de l'acquisition, ne profite pas de l'immeuble de son conjoint, puisqu'elle vit séparée de lui, et qu'elle n'en profitera pas dans l'avenir puisque cette séparation débouchera sur un divorce.

B.5. En ayant égard à la situation matrimoniale de l'acquéreur au moment de l'acquisition, le législateur s'est fondé sur un critère objectif puisqu'il s'agit d'une situation aisément vérifiable et qui diffère de celle des personnes non mariées.

La séparation de fait ne mettant pas fin aux obligations légales du mariage, notamment aux devoirs de secours et d'assistance consacrés par l'article 213 du Code civil, les époux même séparés se trouvent, par l'effet de la loi, dans une situation de droits et de devoirs mutuels qui diffère fondamentalement de celle de personnes qui ne sont pas mariées.

B.6. Il s'ensuit que, en refusant l'application du taux réduit aux personnes dont le conjoint est propriétaire d'un immeuble, sans avoir égard à une séparation de fait dont rien n'établit qu'elle est définitive et qui n'abolit pas les obligations du mariage, le législateur a pris une mesure qui est pertinente par rapport à l'objectif qu'il poursuit. Le prononcé ultérieur d'un divorce n'est pas de nature à modifier la situation puisque, au moment du transfert de propriété qui déclenche la déduction des droits d'enregistrement, il s'agit d'une éventualité. Dans l'espèce soumise au juge *a quo*, la procédure de divorce n'était même pas engagée lors de l'acquisition puisque celle-ci s'est réalisée le 1er avril 1996 et que la procédure de divorce a été entamée le 12 juin de la même année.

B.7. La mesure ne peut davantage être tenue pour disproportionnée puisque, pour autant que la vente ait lieu après la transcription du divorce, l'acquéreur d'un immeuble peut

bénéficiaire du taux réduit, sans que l'administration puisse, pour le lui refuser, avoir égard à l'immeuble dont serait propriétaire l'ex-époux.

B.8. La question préjudicielle appelle une réponse négative.

Par ces motifs,

la Cour

dit pour droit :

L'article 54, alinéa 2, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe ne viole pas les articles 10 et 11 de la Constitution.

Ainsi prononcé en langue française et en langue néerlandaise, conformément à l'article 65 de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour d'arbitrage, à l'audience publique du 26 avril 2006.

Le greffier,

Le président,

P.-Y. Dutilleux

M. Melchior