

Numéro du rôle : 3838
Arrêt n° 146/2006 du 28 septembre 2006

A R R E T

---

*En cause* : la question préjudicielle relative à l'article 42, § 2, 2°, du décret flamand du 22 décembre 1995 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1996, tel qu'il a été remplacé par le décret du 8 juillet 1997, posée par le Tribunal de première instance de Bruxelles.

La Cour d'arbitrage,

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

après en avoir délibéré, rend l'arrêt suivant :

\*

\*   \*   \*

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

Par jugement du 16 décembre 2005 en cause de l'a.s.b.l. Zusters der Christelijke Scholen - Vorselaar contre la Région flamande, dont l'expédition est parvenue au greffe de la Cour d'arbitrage le 28 décembre 2005, le Tribunal de première instance de Bruxelles a posé la question préjudicielle suivante :

« L'article 42, § 2, 2°, du décret [flamand] du 22 décembre 1995 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1996, tel qu'il a été modifié par l'article 7 du décret du 8 juillet 1997, viole-t-il les articles 10 et 11 de la Constitution en ce qu'il prévoit uniquement une exonération de la taxe pour les propriétaires en pleine propriété, usufruitiers, emphytéotes et superficiaires de bâtiments et/ou habitations qui sont classés comme monuments en vertu du décret du 3 mars 1976 réglant la protection des monuments et des sites urbains et ruraux et pour lesquels un dossier de prime de restauration déclaré recevable a été introduit auprès de l'autorité compétente (auquel cas l'exemption est limitée à la période de traitement du dossier) ou pour lesquels l'autorité compétente atteste que le bâtiment et/ou l'habitation classé peut être préservé dans l'état existant, alors que, conformément à l'article 4, dernier alinéa, du décret du 19 avril 1995 portant des mesures visant à lutter contre et à prévenir la désaffectation et l'abandon de sites d'activité économique, les sites d'activité économique désaffectés et/ou inoccupés ne sont pas repris dans l'inventaire, non seulement lorsque ceux-ci sont classés comme monuments dans le cadre du décret du 3 mars 1976, mais également lorsque ceux-ci sont protégés comme monument ou site urbain ou rural, sans que d'autres conditions soient imposées, ce qui s'assimile, pour les propriétaires en pleine propriété, les usufruitiers, les emphytéotes et les superficiaires de ces sites d'activité économique, à une exonération illimitée dans le temps de la taxe ? ».

Des mémoires et des mémoires en réponse ont été introduits par :

- l'a.s.b.l. Zusters der Christelijke Scholen - Vorselaar, dont le siège social est établi à 2290 Vorselaar, Markt 19;

- le Gouvernement flamand.

A l'audience publique du 28 juin 2006 :

- ont comparu :

. Me S. De Raedt *loco* Me A. Doolaeye, avocats au barreau de Gand, pour l'a.s.b.l. Zusters der Christelijke Scholen - Vorselaar;

. Me I. Vanden Bon *loco* Me B. Staelens, avocats au barreau de Bruges, pour le Gouvernement flamand;

- les juges-rapporteurs E. De Groot et J.-P. Moerman 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*

La demanderesse devant le juge *a quo*, l'a.s.b.l. Zusters der Christelijke Scholen - Vorselaar, était, jusqu'au 27 décembre 2000, propriétaire d'un bâtiment scolaire qui a été délaissé en raison de la construction de nouveaux locaux de cours.

Le 4 juin 1999, le bâtiment scolaire a été inscrit dans l'inventaire, sur la liste des bâtiments et/ou habitations inoccupés. La demanderesse a reconnu l'inoccupation de l'immeuble mais attribue celle-ci aux grandes difficultés qu'elle a connues pour donner au bâtiment une nouvelle destination. Ces difficultés provenaient du fait que le bâtiment scolaire, qui n'est pas lui-même classé comme monument, est situé dans le noyau urbain de la commune de Léau, qui est classé comme site urbain protégé. Diverses propositions et demandes de transformation, de lotissement ou de démolition du bâtiment scolaire ont dès lors toujours été refusées.

Le 22 octobre 1999, le bâtiment scolaire a été une seconde fois inscrit à l'inventaire, sur la liste des bâtiments et/ou habitations abandonnés.

Le 10 juin 2002, le rôle de la taxe sur l'inoccupation pour l'exercice d'imposition 2000, déclaré exécutoire le 21 décembre 2001, a été envoyé à la demanderesse. L'inoccupation a été calculée en tenant compte du fait que l'immeuble figurait sur la liste des immeubles inoccupés et sur celle des immeubles abandonnés.

L'action mue devant le juge *a quo* tend à faire mettre à néant la décision du fonctionnaire délégué et à entendre annuler la taxe pour l'exercice d'imposition 2000, ou tout au moins entendre prononcer l'exonération de cette taxe. La demanderesse requiert aussi d'entendre dire pour droit que le bâtiment figure à tort sur l'inventaire et d'entendre ordonner que l'immeuble soit rayé de l'inventaire. En ordre subsidiaire, la demanderesse demande que soit posée une question préjudicielle concernant la différence de traitement discriminatoire entre les titulaires de droits réels sur des bâtiments et/ou habitations inoccupés ou abandonnés, d'une part, et les titulaires des mêmes droits réels sur des sites d'activité économique inoccupés ou abandonnés, d'autre part. Sur la base de l'article 42, § 2, 2°, du décret du 22 décembre 1995 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1996, modifié par le décret du 8 juillet 1997 contenant diverses mesures d'accompagnement de l'ajustement du budget 1997, la première catégorie n'est exonérée de la taxe que si les bâtiments et/ou les habitations sont classés comme monument et qu'un dossier de restauration déclaré recevable a été introduit auprès de l'instance compétente. En vertu de l'article 4, *in fine*, du décret du 19 avril 1995 « portant des mesures visant à lutter contre et à prévenir la désaffectation et l'abandon de sites d'activité économique », ces sites ne sont pas repris à l'inventaire lorsqu'ils sont classés comme monument ou comme site urbain ou rural. Ils ne peuvent dès lors donner lieu à une taxe à charge des titulaires de droits réels, qui sont par conséquent exonérés.

Le juge *a quo* constate que les deux décrets présentent des similitudes frappantes puisque tous deux concernent des biens immeubles inoccupés et/ou abandonnés et que les objectifs des deux décrets sont fort similaires. Il pose par conséquent la question préjudicielle mentionnée plus haut.

### III. En droit

- A -

A.1.1. La demanderesse devant le juge *a quo* analyse le décret du 19 avril 1995 « portant des mesures visant à lutter contre et à prévenir la désaffectation et l'abandon de sites d'activité économique » (ci-après : le décret du 19 avril 1995) et le décret du 22 décembre 1995 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1996 (ci-après : le décret du 22 décembre 1995) et elle estime que les deux décrets sont complémentaires. Elle souligne que le deuxième décret nommé prévoyait à l'origine, jusqu'à sa modification par le décret du 8 juillet 1997 contenant diverses mesures d'accompagnement de l'ajustement du budget 1997 (ci-après : le décret du 8 juillet 1997), une exonération pour les bâtiments et/ou habitations classés en vertu du décret du 3 mars 1976 réglant la protection des monuments et des sites urbains et ruraux (ci-après : le décret du 3 mars 1976), pendant la durée du traitement du dossier de restauration par l'autorité compétente. La possibilité d'obtenir une exonération de la taxe pour les sites urbains et ruraux classés a disparu en 1997 parce que le législateur a considéré qu'il n'y avait pas de raison d'exonérer plus longtemps ces immeubles.

A.1.2. La demanderesse devant le juge *a quo* considère que les propriétaires en pleine propriété, les usufruitiers, les superficiaires et les emphytéotes de sites d'activité économique inoccupés et/ou abandonnés qui sont classés comme site urbain ou rural, dans le cadre du décret du 3 mars 1976, ou qui figurent, en vertu d'un arrêté ministériel, sur un projet de liste de classement dans le cadre du même décret se trouvent dans les mêmes circonstances objectives que les propriétaires en pleine propriété, les usufruitiers, les superficiaires et les emphytéotes de bâtiments et/ou habitations inoccupés ou abandonnés qui sont aussi classés dans le cadre du décret du 3 mars 1976 comme site urbain ou rural ou qui figurent, en vertu d'un arrêté ministériel, sur un projet de liste de classement dans le cadre de ce décret. Tous sont titulaires de droits réels sur un bien immeuble bâti qui est inoccupé et/ou abandonné et qui est classé en tant que site urbain ou rural.

La demanderesse devant le juge *a quo* souligne que ces deux catégories de personnes sont traitées différemment. Alors que les titulaires de droits réels sur des sites d'activité économique inoccupés et/ou abandonnés qui sont classés comme site urbain ou rural bénéficient d'une exonération de la taxe non limitée dans le temps parce que ces sites d'activité économique ne sont pas inscrits à l'inventaire, tel n'est pas le cas des titulaires de droits réels sur des bâtiments et des habitations inoccupés et/ou abandonnés qui sont également classés comme site urbain ou rural. La disposition en cause prévoit bien une exonération de la taxe pour les titulaires de droits réels sur des bâtiments et/ou des habitations lorsque ces derniers sont classés comme monument mais non lorsqu'ils sont classés comme site urbain ou rural.

La demanderesse considère que, eu égard à la nature des deux décrets et surtout à leur objectif, qui est de lutter contre l'inoccupation et la taudisation, d'une part, de bâtiments et/ou d'habitations et, d'autre part, de sites d'activité économique, il n'existe aucune justification raisonnable à cette différence de traitement. Les deux décrets poursuivent un même but avec le même moyen, à savoir une taxe sur les immeubles qui sont inscrits sur un inventaire des biens immeubles inoccupés et abandonnés. Elle souligne que le principe d'égalité peut être violé par la combinaison de plusieurs lois ou décrets.

A.2.1. Le Gouvernement flamand analyse tout d'abord les décrets du 19 avril 1995, du 22 décembre 1995 et du 3 mars 1976 et souligne que le premier décret cité concerne des sites d'activité économique de plus grande taille, qui ne sont pas destinés, entre autres, à l'habitation. Les immeubles d'entreprise plus petits méritant un classement, qu'on rencontrera plutôt dans les abords bâtis d'une ville ou d'un village, ne tombent généralement pas sous l'application du décret du 19 avril 1995.

A.2.2. Le Gouvernement flamand souligne qu'un classement comme site rural a pour effet que le propriétaire est obligé d'en assurer la conservation et l'entretien. Il doit maintenir l'immeuble en bon état et ne peut le déparer, l'endommager ni le détruire. Ainsi, l'un des objectifs du décret du 19 avril 1995 est atteint par le décret du 3 mars 1976 : l'obligation de conservation et d'entretien résultant du classement comme site urbain ou rural préservera les immeubles d'entreprise inoccupés de la taudisation.

Le Gouvernement flamand considère que le législateur décréte à pu partir du principe que l'entretien, la conservation et la réaffectation d'un bien industriel peut demander beaucoup de temps, alors que les propriétaires sont souvent étrangers à la cause de l'inoccupation. Le législateur décréte a tenu compte de ce que d'anciens sites d'activité économique inoccupés ne pourront souvent plus être utilisés comme sites d'activité économique en raison de leur taille, de leur situation ou de leur nature. Remédier à l'inoccupation demandera souvent beaucoup

d'argent et de capitaux, et cet objectif ne pourra pas être atteint par une taxe. Selon le Gouvernement flamand, une taxe ne serait pas un moyen efficace pour encourager les propriétaires à faire en sorte que le site d'activité économique reçoive à nouveau une destination effective, par exemple comme musée, comme centre culturel, comme espace multifonctionnel, etc.

Selon le Gouvernement flamand, un tel raisonnement ne peut pas s'appliquer aux bâtiments ou aux habitations au sens du décret du 22 décembre 1995. La situation des propriétaires de bâtiments et/ou d'habitations situés dans un site urbain ou rural classé ne diffère en principe pas de celle de propriétaires de bâtiments ou d'habitations non classés. L'obligation faite aux premiers d'entretenir et de conserver en état leur bâtiment ou leur habitation n'empêche pas qu'une taxe puisse les inciter à la rénovation et à la réutilisation ou la réaffectation en temps opportun. Selon le Gouvernement flamand, rien n'empêche que l'on anticipe sur l'inoccupation à venir, en cherchant en temps utile un candidat approprié qui achète, rénove et réaffecte l'immeuble, ou en rénovant l'immeuble. Ceci correspond à l'objectif de dissuasion du décret du 22 décembre 1995.

Le Gouvernement flamand conclut que les règles différentes contenues dans les deux décrets, en ce qui concerne les biens immeubles situés dans des sites urbains et ruraux, sont fondées sur leurs champs d'application distincts et correspondent aux objectifs respectifs des deux décrets.

A.3. Dans son mémoire en réponse, la partie demanderesse devant le juge *a quo* observe tout d'abord que la justification du traitement distinct fournie par le Gouvernement flamand ne ressort aucunement des travaux préparatoires des deux décrets. Elle considère par ailleurs que cette justification n'est ni objective ni raisonnable compte tenu du but et des effets du décret.

La justification consistant à dire que la taxe constituerait un moyen plus efficace pour lutter contre l'inoccupation dans le cas de bâtiments et d'habitations classés inoccupés, parmi lesquels les immeubles d'entreprise de taille plus réduite, que dans le cas de sites d'activité économique classés inoccupés de plus grande taille est basée, selon elle, sur la supposition inexacte et subjective que la première catégorie maîtriserait la cause de l'inoccupation, alors que ce ne serait pas le cas de la deuxième catégorie. Elle cite des exemples de situations dans lesquelles les propriétaires de bâtiments ou d'habitations inoccupés sont étrangers à la cause de l'inoccupation et de situations dans lesquelles des propriétaires de sites d'activité économique classés inoccupés de plus grande taille ont organisé sciemment l'inoccupation de ces sites.

Elle estime en outre que la justification donnée par le Gouvernement flamand ne vaut pas seulement pour les grands immeubles d'entreprise classés et les habitations et bâtiments classés mais aussi pour des immeubles d'entreprises de grande taille non classés et pour les habitations et bâtiments non classés. La demanderesse devant le juge *a quo* n'aperçoit pas pourquoi seuls les propriétaires de sites d'activité économique classés de grande taille ne maîtriseraient pas la cause de l'inoccupation. Elle souligne que le législateur décréte combat l'inoccupation des sites d'activité économique de grande taille non classés de la même manière que l'inoccupation des habitations et des bâtiments, à savoir au moyen d'une taxe qui doit avoir un effet dissuasif et qui doit stimuler la réaffectation.

Enfin, la demanderesse devant le juge *a quo* estime que le raisonnement tenu par le Gouvernement flamand, selon lequel l'objectif du décret du 19 avril 1995 est atteint par le décret du 3 mars 1976, est tout aussi pertinent pour une habitation ou pour un bâtiment qui est protégé par le décret du 3 mars 1976.

A.4. Dans son mémoire en réponse, le Gouvernement flamand déclare que la question qui est posée dans la présente affaire est de savoir s'il se justifie de ne pas faire figurer les sites d'activité économique sur l'inventaire lorsqu'ils sont situés dans un site urbain ou rural. Selon le Gouvernement flamand, de tels sites d'activité économique constituent plutôt l'exception que la règle et les véritables grands sites d'activité économique sont davantage situés dans les zones destinées à cette fin que dans les abords bâtis d'une ville ou d'un village. Le Gouvernement flamand répète que les propriétaires de tels sites d'activité économique sont confrontés à l'inoccupation, au fait que les bâtiments doivent être conservés parce qu'ils sont situés dans un site urbain ou rural et qu'ils doivent faire face à un manque de candidats repreneurs ou à des problèmes de réaffectation. Dans de nombreux cas, ils ne maîtrisent donc pas, eux-mêmes, l'inoccupation.

Le Gouvernement flamand souligne que tout critère auquel il est référé en droit *ipso facto* un caractère simplificateur et admet qu'il est parfaitement possible d'imaginer des bâtiments qui ne sont pas des sites d'activité économique mais qui poseront un problème similaire.

Ceci ne signifie toutefois pas, selon le Gouvernement flamand, que le critère « site d'activité économique » doit être rejeté comme non pertinent. Il n'est en effet pas contestable, selon lui, que la distinction est basée sur la problématique parfaitement justifiable de la résorption de l'inoccupation.

- B -

B.1. La question préjudicielle concerne l'article 42, § 2, 2°, du décret flamand du 22 décembre 1995 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1996 (ci-après : le décret du 22 décembre 1995), modifié par l'article 7 du décret du 8 juillet 1997 contenant diverses mesures d'accompagnement de l'ajustement du budget 1997 (ci-après : le décret du 8 juillet 1997), qui dispose :

« Est exempt de la redevance, le titulaire d'un droit réel, tel que visé à l'article 27, sur un des bâtiments et/ou des habitations visés ci-après :

1° [...]

2° les bâtiments et/ou habitations classés comme monument en vertu du décret du 3 mars 1976 réglant la protection des monuments et des sites urbains et ruraux et pour lesquels : *a*) soit un dossier de restauration recevable a été introduit auprès de l'autorité compétente pendant le délai de traitement; *b*) soit l'autorité compétente atteste que le bâtiment et/ou l'habitation classé peut être préservé dans l'état existant. L'attestation mentionne le délai et les listes comportant les bâtiments et/ou habitations, pour lesquels l'exemption est accordée;

3° [...] ».

B.2.1. Le juge *a quo* souhaite savoir si la disposition en cause viole les articles 10 et 11 de la Constitution « en ce qu'[elle] prévoit uniquement une exonération de la taxe pour les propriétaires en pleine propriété, usufruitiers, emphytéotes et superficiaires de bâtiments et/ou habitations qui sont classés comme monuments en vertu du décret du 3 mars 1976 réglant la protection des monuments et des sites urbains et ruraux et pour lesquels un dossier de prime de restauration déclaré recevable a été introduit auprès de l'autorité compétente (auquel cas l'exemption est limitée au délai de traitement du dossier) ou pour lesquels l'autorité compétente atteste que le bâtiment et/ou l'habitation classé peut être préservé dans l'état existant, alors que, conformément à l'article 4, dernier alinéa, du décret du 19 avril 1995 portant des mesures visant à lutter contre et à prévenir la désaffectation et l'abandon de sites d'activité économique, les sites d'activité économique désaffectés et/ou inoccupés ne sont pas repris dans l'inventaire, non seulement lorsque ceux-ci sont classés comme monuments dans le cadre du décret du 3 mars 1976, mais également lorsque ceux-ci sont protégés comme

monument ou site urbain ou rural, sans que d'autres conditions soient imposées, ce qui s'assimile, pour les propriétaires en pleine propriété, les usufruitiers, les emphytéotes et les superficiaires de ces sites d'activité économique, à une exonération illimitée dans le temps de la taxe ».

B.2.2. Le litige soumis au juge *a quo* concerne un bâtiment scolaire, de sorte que l'examen opéré par la Cour est limité aux « bâtiments », tels qu'ils sont définis à l'article 24, 2°, du décret du 22 décembre 1995, et ne s'étend pas aux « habitations », telles que définies à l'article 24, 6°, du même décret.

Etant donné que l'action dont est saisi le juge *a quo* concerne l'exercice d'imposition 2000, la Cour doit prendre en considération le décret du 22 décembre 1995 « contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1996 » avant sa modification par les décrets des 7 mai 2004, 24 décembre 2004, 24 juin 2005, 15 juillet 2005 et 23 décembre 2005.

B.3.1. Les décrets mentionnés dans la question préjudicielle - à savoir, d'une part, le décret du 22 décembre 1995 et, d'autre part, le décret du 19 avril 1995 « portant des mesures visant à lutter contre et à prévenir la désaffectation et l'abandon de sites d'activité économique » (ci-après : le décret sur les sites d'activité économique) - s'inscrivent dans le cadre de la politique menée par le législateur décrétoal flamand en vue d'améliorer la qualité de l'environnement de vie et d'habitat.

Selon le législateur décrétoal, l'abandon, l'inoccupation et la qualité douteuse de certaines habitations sont « les symptômes et la cause [...] de la détérioration du climat de vie, de la régression sociale des habitants et finalement de la désagrégation du tissu social et communautaire » (*Doc. parl.*, Parlement flamand, 1995-1996, n° 147/1, pp. 15-16).

En matière d'inoccupation et d'abandon des sites d'activité économique, le législateur décrétoal considère également que « de tels immeubles [...] exercent en outre une influence négative sur l'environnement, ce qui a pour effet que certains quartiers avoisinants se trouvent également entraînés dans la spirale de la taudisation. De tels sites d'activité économique inoccupés et/ou abandonnés doivent dès lors aussi être considérés comme des zones à problèmes, tant du point de vue économique que du point de vue de la recherche d'un cadre de vie et de logement de qualité » (*Doc. parl.*, Parlement flamand, 1993-1994, n° 591, n° 1, p. 2).

B.3.2. En instaurant les taxes d'inoccupation, le législateur décretaal poursuit un triple objectif. Les taxes ont avant tout un effet dissuasif, elles constituent ensuite une sanction à l'égard de ceux qui, par l'inoccupation et l'abandon, contribuent à la dégradation de la qualité de vie et de l'environnement et, en troisième lieu, elles sont une source de financement d'initiatives qui améliorent la qualité de vie et de l'environnement (*Doc. parl.*, Parlement flamand, 1995-1996, n° 147/1, p. 16; *Doc. parl.*, Parlement flamand, 1993-1994, n° 591/1, pp. 3-47).

B.3.3. Le décret du 22 décembre 1995 taxe les bâtiments inoccupés et/ou abandonnés ainsi que les habitations inoccupées, abandonnées, inadaptées ou déclarées inhabitables. Aux termes de l'article 24, 2°, du décret du 22 décembre 1995, tel qu'il est applicable au litige soumis au juge *a quo*, est un bâtiment « chaque immeuble bâti, comportant autant le bâtiment principal que les annexes, à l'exception des immeubles bâtis auxquels s'applique le décret [sur les sites d'activité économique] ».

Le décret sur les sites d'activité économique taxe les sites d'activité économique inoccupés et/ou abandonnés. En vertu de l'article 2 de ce décret, un site d'activité économique est « l'ensemble de toutes les parcelles sur lesquelles se trouve au moins un bâtiment à usage professionnel, à considérer comme une seule entité où des activités économiques ont eu lieu ou ont lieu. Cet ensemble a une superficie minimale de cinq ares. Est exclu, le site d'activité économique dans lequel l'habitation du propriétaire constitue une partie intégrante, ne pouvant en être dissociée, du bâtiment à usage professionnel et est encore effectivement utilisée comme résidence ».

Les deux décrets peuvent être considérés comme complémentaires en ce sens que toute inoccupation et/ou abandon d'un bien immeuble est en principe soumis à une taxe d'inoccupation (voy. aussi *Doc. parl.*, Parlement flamand, 1995-1996, n° 147/1, p. 17).

B.4.1. La question préjudicielle requiert une comparaison entre le titulaire d'un droit réel visé à l'article 27 du décret du 22 décembre 1995 sur un bâtiment inoccupé et/ou abandonné qui est situé dans un site urbain ou rural classé en vertu du décret du 3 mars 1976 réglant la protection des monuments et sites urbains et ruraux (ci-après : le décret du 3 mars 1976), d'une part, et le propriétaire d'un site d'activité économique inoccupé et/ou abandonné lui aussi situé dans un site urbain ou rural classé, d'autre part.



L'article 2.3 du dernier décret cité définit le site urbain ou rural comme suit :

« - un groupement d'un ou plusieurs monuments et/ou de biens immobiliers, avec leurs éléments environnants, tels que plantations, enceintes, cours d'eau, ponts, chaussées, rues et places publiques qui, en raison de sa valeur artistique, scientifique, historique, folklorique, archéologique industrielle ou autre valeur socio-culturelle, [est] d'intérêt général;

- les environs visuels directs, attenants d'un monument, tel que visé au point 2 du présent article, qui par leur caractère typique, soit mettent en évidence la valeur intrinsèque du monument, soit peuvent garantir la conservation et l'entretien du monument du fait de leurs qualités physiques; ».

B.4.2. Le régime d'exonération en faveur des biens immobiliers classés dans le cadre du décret du 3 mars 1976 est réglé différemment dans le décret sur les sites d'activité économique et dans le décret du 22 décembre 1995.

B.4.3. Conformément à l'article 4, alinéa 5, 2°, du décret sur les sites d'activité économique, les biens immobiliers qui sont classés comme monuments ou comme sites urbains ou ruraux ou qui sont repris, par arrêté ministériel, dans un projet de « liste de protection » dans le cadre du décret ne sont pas inscrits dans l'inventaire des sites d'activité économique totalement ou partiellement inoccupés et/ou abandonnés.

Les propriétaires de sites d'activité économique classés en tant que sites urbains ou ruraux ne sont dès lors pas soumis à la taxe d'occupation.

B.4.4. L'article 24, § 2, 2°, du décret du 22 décembre 1995 prévoyait à l'origine que les bâtiments et/ou habitations classés comme sites urbains ou ruraux en vertu du décret du 3 mars 1976 étaient exonérés de la taxe pour la durée du traitement du dossier de restauration par l'autorité compétente.

Le décret du 8 juillet 1997 contenant diverses mesures d'accompagnement de l'ajustement du budget 1997 a limité cette exonération, pour les motifs exposés comme suit par le législateur décréteur :

« Le paragraphe 2, 2°, contient trois modifications :

- les sites urbains et ruraux classés n'entrent plus en ligne de compte : en fait, il n'y a aucune raison pour accorder une exonération particulière pour de tels immeubles;

- seuls les dossiers de restauration déclarés recevables, et non pas tous les dossiers de restauration, constituent encore un motif d'exonération. Cela signifie que le titulaire d'un droit réel sur un document [lire : un monument] classé est exonéré si l'autorité compétente approuve le cahier des charges de son dossier de prime à la restauration et que les travaux entrent en principe en ligne de compte pour une prime à la restauration. L'exonération s'applique, comme par le passé, à partir de l'introduction d'une demande jugée complète jusqu'à la réception définitive des travaux;

- en principe, on cherche à restaurer et à réutiliser aussi les monuments classés, mais dans certains cas ceci n'est pas souhaitable du point de vue de la conservation du patrimoine. Ainsi, la restauration, pour autant qu'elle soit encore possible, et la réutilisation d'une ruine ayant une valeur historique ferait perdre à ce bien bâti sa valeur unique. Dès lors, pour de tels immeubles qui peuvent être conservés dans leur état existant, une exonération est accordée. Les services qui sont compétents en matière de monuments sont les mieux placés pour en juger, de sorte qu'une attestation est demandée de leur part » (*Doc. parl.*, Parlement flamand, 1996-1997, n° 660/1, p. 4).

Depuis lors, la disposition en cause ne prévoit d'exonération de la taxe d'occupation en faveur des titulaires de droits réels sur des bâtiments inoccupés que lorsque le bâtiment est classé comme monument et s'il est satisfait à certaines conditions. L'exonération est en outre temporaire, à savoir pour la durée du traitement du dossier de restauration ou pour la durée mentionnée dans l'attestation.

Les titulaires de droits réels sur des bâtiments inoccupés, classés comme sites urbains ou ruraux, ne bénéficient donc plus de l'exonération de la taxe.

B.5.1. Il relève du pouvoir d'appréciation du législateur décréteur de déterminer, lorsqu'il lève une taxe, les exonérations et les modalités de celle-ci. Même si le décret du 22 décembre 1995 et le décret sur les sites d'activité économique ont le même objectif et utilisent à cette fin le même instrument, à savoir une taxe d'occupation, ceci n'oblige toutefois pas le législateur décréteur à prévoir un régime identique en tous points. Il peut en particulier tenir compte de certaines caractéristiques spécifiques des zones d'activité économique, d'une part, et des bâtiments et habitations, d'autre part.

B.5.2. Le législateur décrétoal ne pourrait cependant, sans violer les principes d'égalité et de non-discrimination, accorder des exonérations à certains redevables et les refuser à d'autres qui leur seraient comparables, si cette différence de traitement n'est pas objectivement et raisonnablement justifiée.

B.6.1. En vertu de l'article 11 du décret du 3 mars 1976, les propriétaires d'un bien immobilier situé dans un site urbain ou rural classé ont l'obligation de le maintenir en bon état, par les travaux de conservation ou d'entretien nécessaires, et de ne pas le défigurer, l'endommager ou le détruire.

Cette obligation garantit certes que ces biens immobiliers ne soient pas abandonnés mais elle ne les préserve pas de l'inoccupation, de sorte que le fait de soumettre à la taxe d'inoccupation les titulaires de droits réels sur des biens immobiliers situés dans un site urbain ou rural classé pourrait se justifier par rapport à l'objectif du législateur décrétoal, qui consiste à lutter contre l'inoccupation et à améliorer la qualité de vie et d'environnement.

B.6.2. La Cour doit toutefois examiner ce qui justifierait que les titulaires de droits réels sur des bâtiments situés dans un site urbain ou rural classé ne soient en aucune manière exonérés de la taxe d'inoccupation alors que les propriétaires de sites d'activité économique situés dans un site urbain ou rural classé ne sont pas soumis à la taxe d'inoccupation.

Le motif avancé à cet égard par le Gouvernement flamand, à savoir que le décret sur les sites d'activité économique ne s'applique qu'aux « grandes et véritables entreprises », pour lesquelles le propriétaire, en cas de classement du site d'activité économique comme site urbain ou rural, se trouve « confronté » à l'inoccupation et ne pourra trouver une réaffectation à cause du classement comme site urbain ou rural, ne saurait constituer une justification suffisante de la différence de traitement. Il résulte en effet de l'article 24, 2°, du décret du 22 décembre 1995 que tout bien immeuble qui n'est pas un bâtiment d'entreprise et n'est pas destiné principalement au logement doit être considéré comme un « bâtiment », de sorte que de grands biens immeubles dans lesquels aucune activité économique n'a ou n'a eu lieu seront considérés comme des « bâtiments » au sens du décret. Les titulaires de droits réels sur ces bâtiments situés dans un site urbain ou rural classé peuvent donc, en raison de la taille et de la

superficie de leur bien, de sa nature spécifique, de sa situation et, en particulier, de son classement comme site urbain ou rural, éprouver les mêmes difficultés lors de la réaffectation de leurs immeubles.

B.7. Il découle de ce qui précède que le législateur décretaal a, sans justification raisonnable, traité différemment les deux catégories de contribuables décrites ci-avant.

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

Par ces motifs,

la Cour

dit pour droit :

L'article 42, § 2, 2°, du décret du 22 décembre 1995 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1996, tel qu'il a été modifié par le décret du 8 juillet 1997 contenant diverses mesures d'accompagnement de l'ajustement du budget 1997, viole les articles 10 et 11 de la Constitution en ce qu'il ne permet en aucune manière d'exonérer de la taxe les titulaires de droits réels, visés à l'article 27 du même décret, sur un bâtiment qui est classé comme site urbain ou rural en vertu du décret du 3 mars 1976 réglant la protection des monuments et des sites urbains et ruraux.

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 28 septembre 2006.

Le greffier,

Le président,

P.-Y. Dutilleux

A. Arts