

Numéro du rôle : 6833
Arrêt n° 71/2019 du 23 mai 2019

## ARRÊT

---

*En cause* : les questions préjudicielles relatives à l'article 257, alinéa 1er, 4°, du Code des impôts sur les revenus 1992, tel qu'il a été remplacé par l'article 2, 2°, du décret de la Région wallonne du 10 décembre 2009 « d'équité fiscale et d'efficacité environnementale pour le parc automobile et les maisons passives », posées par le Tribunal de première instance de Namur, division Namur.

La Cour constitutionnelle,

composée des présidents F. Daoût et A. Alen, et des juges J.-P. Snappe, J.-P. Moerman, E. Derycke, R. Leysen et M. Pâques, assistée du greffier P.-Y. Dutilleux, présidée par le président F. Daoût,

après en avoir délibéré, rend l'arrêt suivant :

\*

\* \*

## I. *Objet des questions préjudicielles et procédure*

Par jugement du 18 janvier 2018 en cause de la SA « Ismanara » contre l'État belge, dont l'expédition est parvenue au greffe de la Cour le 24 janvier 2018, le Tribunal de première instance de Namur, division Namur, a posé les questions préjudicielles suivantes :

« 1. L'article 257, al. 1er, 4°, du CIR/92 relatif aux conditions de réduction du précompte immobilier pour improductivité, tel que modifié par l'article 2, 2°, du décret de la Région wallonne d'équité fiscale et d'efficacité gouvernementale [lire : environnementale] pour le parc automobile et les maisons passives du 10 décembre 2009 (*M.B.*, 23 décembre 2009), viole-t-il les articles 10, 11 et 172 de la Constitution en ce qu'il exclut la remise ou la réduction du précompte immobilier lorsque l'immeuble est resté inoccupé pendant plus de douze mois, compte tenu de l'exercice d'imposition précédent, dans la mesure où il frappe indistinctement, d'une part, la catégorie de propriétaires dont l'immeuble est resté inoccupé plus de douze mois pour des raisons indépendantes de leur volonté et, d'autre part, la catégorie de propriétaires dont le comportement contribue directement à l'inoccupation de son immeuble ou à faire en sorte que son immeuble devienne un taudis ?

2. L'article 257, al. 1er, 4°, du CIR/92 relatif aux conditions de réduction du précompte immobilier pour improductivité, tel que modifié par l'article 2, 2°, du décret de la Région wallonne du 10 décembre 2009 d'équité fiscale et d'efficacité gouvernementale [lire : environnementale] pour le parc automobile et les maisons passives du 10 décembre 2009 (*M.B.*, 23 décembre 2009), viole-t-il les articles 10, 11 et 172 de la Constitution, lorsque l'on retient l'interprétation suivant laquelle la modération du précompte immobilier prévue par l'article 257, al. 1er, 4°, du CIR/92 n'est, à partir de l'exercice d'imposition 2009, pas accordée à la catégorie des propriétaires d'immeubles inoccupés pendant plus de douze mois en raison d'un événement indépendant de leur volonté qui ne constitue pas un cas de force majeure au sens strict des articles 1147 et 1148 du Code civil, soit un événement qu'ils n'ont pas pu prévoir ou prévenir, tandis qu'elle est accordée à la catégorie des propriétaires d'immeubles inoccupés pendant plus de douze mois en raison de l'existence d'un événement indépendant de leur volonté qu'ils n'ont pu prévoir ou prévenir, soit dans un cas de force majeure au sens strict des articles 1147 et 1148 du Code civil ?

3. L'article 257, al. 1er, 4°, du CIR/92 relatif aux conditions de réduction du précompte immobilier pour improductivité, tel que modifié par l'article 2, 2°, du décret de la Région wallonne du 10 décembre 2009 d'équité fiscale et d'efficacité gouvernementale [lire : environnementale] pour le parc automobile et les maisons passives du 10 décembre 2009 (*M.B.*, 23 décembre 2009), viole-t-il les articles 10, 11 et 172 de la Constitution en ce qu'il exclut la remise ou la réduction proportionnelle du précompte immobilier lorsque l'immeuble est resté inoccupé pendant plus de douze mois, compte tenu de l'exercice d'imposition précédent, aux propriétaires réalisant des travaux de rénovation, de démolition et de reconstruction tandis que les propriétaires construisant un immeuble sur des terrains non bâtis échappent au paiement du précompte immobilier ? ».

La SA « Ismanara », assistée et représentée par Me D.-E. Philippe et Me M. Delanote, avocats au barreau de Bruxelles, a introduit un mémoire.

Par ordonnance du 27 février 2019, la Cour, après avoir entendu les juges-rapporteurs M. Pâques et E. Derycke, a décidé que l'affaire était en état, qu'aucune audience ne serait tenue, à moins que la SA « Ismanara » n'ait demandé, dans le délai de sept jours suivant la réception de la notification de cette ordonnance, à être entendue, et qu'en l'absence d'une telle demande, les débats seraient clos le 20 mars 2019 et l'affaire mise en délibéré.

Aucune demande d'audience n'ayant été introduite, l'affaire a été mise en délibéré le 20 mars 2019.

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

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

La société anonyme « Ismanara » est devenue propriétaire d'un immeuble sis à Saint-Servais (Namur), en Région wallonne, le 24 juin 2010. Cet immeuble est resté partiellement inoccupé et improductif durant les années 2012 et 2013.

La partie inoccupée de l'immeuble est constituée d'entrepôts vétustes ayant servi à une société de déménagement mais ne satisfaisant plus aux exigences relatives aux infrastructures qui sont nécessaires pour ce type d'activité. Compte tenu de sa configuration particulière et de sa localisation, elle ne convient quasiment plus que pour de l'entreposage spécifique. Des travaux sont donc nécessaires, qu'il s'agisse de rendre le bâtiment conforme aux normes actuelles ou de le reconditionner pour un autre usage.

La société « Ismanara » a entrepris diverses démarches pour remédier à l'inoccupation partielle du bien. Elle a ainsi chargé un architecte d'établir des relevés, des plans et des projets, en vue de favoriser la réutilisation du bien, et a confié, dès le mois de juin 2010, à une société immobilière, la mission de mettre celui-ci en vente ou en location, sans succès.

En 2011 et en 2012, les lieux étaient difficilement accessibles en raison de travaux de réfection complète de la chaussée. Dans sa nouvelle configuration, la rue ne convient plus désormais que pour du petit charroi.

L'État belge a enrôlé les cotisations au précompte immobilier relatives aux exercices d'imposition 2012 et 2013 dans le chef de la société « Ismanara », respectivement le 4 juin 2012 et le 3 juillet 2013. Cette dernière a introduit des réclamations contre chacune des deux cotisations, réclamations qui ont été rejetées par la direction régionale, le 10 décembre 2014. La société « Ismanara » a alors saisi le Tribunal de première instance de Namur, juge *a quo* dans la présente espèce.

La société demanderesse soutient qu'elle peut bénéficier d'une réduction du précompte immobilier en vertu de l'article 257, alinéa 1er, 4°, du Code des impôts sur les revenus 1992 (ci-après : CIR 1992), même si la durée d'inoccupation de l'immeuble excède douze mois, dès lors que l'inoccupation, en 2012 et en 2013, revêt un caractère involontaire et résulte d'un cas de force majeure. L'État belge conteste quant à lui l'existence d'une force majeure.

Selon le Tribunal, l'inoccupation de l'immeuble de la société demanderesse résulte en l'espèce de circonstances indépendantes de la volonté de celle-ci, mais ces circonstances ne sont toutefois pas constitutives d'une force majeure au sens de l'article 257, alinéa 1er, 4°, du CIR 1992, telle qu'elle a été définie par la Cour de cassation dans un arrêt du 8 septembre 2017 (F.16.0098.F).

Le Tribunal souligne que la société demanderesse a acquis l'immeuble en connaissant son état et qu'elle ne pouvait ignorer qu'elle éprouverait des difficultés pour remettre celui-ci en état, le donner en location ou encore le revendre. Il ajoute que la société demanderesse ne peut pas davantage se prévaloir de l'existence d'une calamité, d'une procédure ou d'une enquête administrative ou judiciaire ayant empêché la jouissance libre de l'immeuble en cause.

Avant de statuer quant au fond, le juge *a quo* pose néanmoins à la Cour, à la demande de la société « Ismanara », les trois questions préjudicielles reproduites plus haut.

### III. *En droit*

- A -

A.1.1. En ce qui concerne la première question préjudicielle, la société « Ismanara » se réfère à l'arrêt de la Cour n° 33/2018 du 22 mars 2018. Elle en déduit que les propriétaires qui veulent rendre leur bien immobilier bâti productif et qui entreprennent des démarches dans ce sens peuvent bénéficier de la réduction du précompte immobilier prévue par l'article 257, alinéa 1er, 4°, du CIR 1992, même si la durée de l'improductivité excède douze mois, pour autant que le caractère involontaire de l'improductivité soit établi.

La société demanderesse devant le juge *a quo* considère que les propriétaires d'un immeuble qui est resté inoccupé pendant plus de douze mois pour des raisons indépendantes de leur volonté et ceux dont le comportement contribue directement à l'inoccupation de leur immeuble ou à faire en sorte que celui-ci devienne un taudis font dès lors bien l'objet de traitements différents, de sorte que la première question préjudicielle appelle une réponse négative.

A.1.2. Dans l'hypothèse où la Cour considérerait que la disposition en cause traite différemment les propriétaires d'un immeuble resté inoccupé pendant plus de douze mois pour des raisons indépendantes de leur volonté, selon qu'ils auraient ou non pu prévoir ou prévenir celles-ci, la société « Ismanara » renvoie à ses développements relatifs à la deuxième question préjudicielle.

A.2.1. En ce qui concerne la deuxième question préjudicielle, la société « Ismanara » soutient que la notion de force majeure visée à l'article 257, alinéa 1er, 4°, du CIR 1992 ne doit pas être comprise dans son acception de droit commun, telle qu'elle est visée aux articles 1147 et 1148 du Code civil.

A.2.2. Elle se réfère aux travaux préparatoires de la disposition en cause pour affirmer qu'à aucun moment le législateur n'a entendu renvoyer à la notion de « force majeure » au sens du droit commun; elle observe en revanche qu'en introduisant la règle selon laquelle une remise ou une réduction du précompte ne peut plus être accordée dans la mesure où la période d'inoccupation excède douze mois, sauf dans certains cas tels que la force majeure, le législateur entendait éviter que les propriétaires spéculent sur la valeur d'un terrain en laissant se dégrader l'immeuble, tout en échappant au précompte immobilier durant cette période de spéculation.

A.2.3. La société « Ismanara » allègue que le législateur décréto, en se référant à la jurisprudence de la Cour constitutionnelle dans les travaux préparatoires de la disposition en cause, aurait confirmé qu'en introduisant la notion de « force majeure », il ne visait pas cette notion telle qu'elle est définie en droit commun.

Il est renvoyé aux arrêts de la Cour n°s 22/2001 du 1er mars 2001, 82/2003 du 11 juin 2003 et 155/2003 du 26 novembre 2003, par lesquels la Cour a jugé que l'article 60 du décret du Conseil flamand du 22 décembre 1993 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1994 viole les articles 10 et 11 de la Constitution, en tant que cette disposition a pour conséquence que la modération du précompte immobilier prévue par l'article 257, alinéa 1er, 4°, du CIR 1992 n'est pas accordée aux propriétaires d'immeubles bâtis inoccupés pendant plus de douze mois pour des raisons indépendantes de leur volonté.

L'arrêt n° 75/2006 du 10 mai 2006, qui porte sur la législation décrétole flamande relative à la taxe d'inoccupation, est également cité. Par cet arrêt, la Cour a jugé que la disposition en cause violait les articles 10 et 11 de la Constitution en ce qu'elle ne permettait pas aux personnes dont le logement est inoccupé pour des raisons indépendantes de leur volonté d'invoquer la force majeure pour éviter de devoir payer la taxe d'inoccupation.

A.2.4. La société « Ismanara » soutient que les propriétaires qui peuvent se prévaloir d'un cas de force majeure au sens des articles 1147 et 1148 du Code civil et ceux qui ne le peuvent pas mais dont l'immeuble est inoccupé pour des raisons indépendantes de leur volonté se trouvent dans des situations comparables. La différence de traitement opérée par la disposition en cause ne peut être justifiée de manière objective et raisonnable au regard de l'objectif poursuivi par le législateur décrétole, à savoir éviter que des propriétaires spéculent sur la valeur du terrain en laissant se dégrader l'immeuble tout en échappant au précompte immobilier durant cette période de spéculation.

A.2.5. Elle en conclut que la deuxième question préjudicielle appelle une réponse affirmative.

A.3.1. En ce qui concerne la troisième question préjudicielle, la société « Ismanara » considère que la disposition en cause engendre une discrimination entre, d'une part, les propriétaires qui réalisent des travaux de rénovation, de démolition ou de reconstruction de leur immeuble et, d'autre part, ceux qui construisent un immeuble sur des terrains non bâtis.

Selon la société demanderesse devant le juge *a quo*, les premiers doivent s'acquitter du paiement du précompte immobilier alors que leur immeuble est inoccupé, tandis que les seconds y échappent tant que leur immeuble est inoccupé.

A.3.2. Elle soutient que la différence de traitement dénoncée n'est ni raisonnable ni justifiée au regard de l'objectif poursuivi par le législateur décrétole, dès lors que celui-ci souhaitait que les propriétaires qui laissent volontairement leur immeuble se dégrader soient tenus au paiement du précompte immobilier, et que les propriétaires qui rénovent leur immeuble ne se trouvent pas dans cette situation.

A.3.3. Elle en conclut que la troisième question préjudicielle appelle une réponse affirmative.

- B -

### *Quant à la disposition en cause*

B.1.1. L'article 257 du Code des impôts sur les revenus 1992 (ci-après : CIR 1992) fait partie de la section II (« Précompte immobilier ») du chapitre premier (« Versement de l'impôt par voie de précomptes ») du titre VI (« Dispositions communes aux quatre impôts ») de ce Code.

Tel qu'il a été modifié par l'article 2, 2°, du décret de la Région wallonne du 10 décembre 2009 « d'équité fiscale et d'efficacité environnementale pour le parc automobile et les maisons passives » (ci-après : le décret du 10 décembre 2009), l'article 257, alinéa 1er, 4°, du CIR 1992 dispose :

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

[...]

4° remise ou modération du précompte immobilier dans une mesure proportionnelle à la durée et à l'importance de l'inoccupation, de l'inactivité ou de l'improductivité du bien immeuble :

a) dans le cas où un bien immobilier bâti, non meublé, est resté inoccupé et improductif pendant au moins 180 jours dans le courant de l'année;

b) 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 90 jours dans le courant de l'année;

c) dans le cas où la totalité soit d'un bien immobilier bâti, 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.

Les conditions de réduction doivent s'apprécier par parcelle cadastrale ou par partie de parcelle cadastrale lorsqu'une telle partie forme, soit une habitation séparée, soit un département ou une division de production ou d'activité susceptibles de fonctionner ou d'être considérés séparément, soit une entité dissociable des autres biens ou parties formant la parcelle et susceptible d'être cadastrée séparément.

L'improductivité doit revêtir un caractère involontaire. La seule mise simultanée en location et en vente du bien par le contribuable n'établit pas suffisamment l'improductivité.

A partir du moment où il n'a plus été fait usage du bien depuis plus de douze mois, compte tenu de l'année d'imposition précédente, la remise ou la réduction proportionnelle du a) ci-avant ne peut plus être accordée dans la mesure où la période d'inoccupation dépasse douze mois, sauf dans le cas d'un immeuble dont le contribuable ne peut exercer les droits réels pour cause de calamité, de force majeure, d'une procédure ou d'une enquête administrative ou judiciaire empêchant la jouissance libre de l'immeuble, jusqu'au jour où disparaissent ces circonstances entravant la jouissance libre de l'immeuble. Est notamment considéré comme tel, l'immeuble qui constitue un logement non améliorable, au sens de l'article 1er, 14°, du Code wallon du Logement, reconnu comme tel par un délégué du Ministre du Logement ou par un arrêté du bourgmestre ».

B.1.2. Entré en vigueur le 23 décembre 2009, l'article 2, 2°, du décret du 10 décembre 2009 est applicable depuis l'exercice d'imposition 2009 (article 4 du décret du 10 décembre 2009).

B.2. Tel qu'il s'applique en Région wallonne, l'article 257, alinéa 1er, 4°, a), du CIR 1992 permet aux contribuables de bénéficier d'une remise ou d'une réduction du précompte immobilier dans l'hypothèse d'un immeuble bâti et non meublé qui est resté inoccupé et improductif pendant au moins 180 jours dans le courant de l'année, pour autant que l'improductivité revête un caractère involontaire, étant entendu que la seule mise simultanée en location et en vente du bien par le contribuable n'établit pas suffisamment l'improductivité.

L'avantage fiscal est toutefois limité dans le temps. Ainsi, lorsque la durée d'inoccupation du bien excède douze mois, compte tenu de l'année d'imposition précédente, la remise ou la réduction ne peut plus, en règle, être accordée pour la période d'inoccupation qui excède les douze mois. Seuls peuvent continuer à en bénéficier les contribuables qui ne peuvent pas exercer leurs droits réels sur l'immeuble concerné, dans des hypothèses limitativement énumérées, à savoir une calamité, une force majeure, une procédure ou une enquête administrative ou judiciaire empêchant la jouissance libre de l'immeuble. L'avantage fiscal cesse le jour où ces circonstances disparaissent.

B.3. Par la disposition en cause, le législateur décréte vise plusieurs objectifs.

Ainsi, les travaux préparatoires indiquent que la disposition en cause répond à la nécessité de rapporter l'avantage fiscal de la remise ou de la modération du précompte immobilier pour les biens inoccupés ou improductifs « aux objectifs réels de ne pas taxer le possesseur d'un bien immobilier qui vient d'être mis temporairement dans l'impossibilité de percevoir des revenus de son immeuble, pour des causes indépendantes de sa volonté » (*Doc. parl.*, Parlement wallon, 2009-2010, n° 118/1, p. 3).

Le législateur poursuit également un « objectif d'équité fiscale de ne pas octroyer d'avantage fiscal onéreux pour la Région en contrariété avec d'autres politiques régionales, telle la lutte contre la taudisation » et, dans ce contexte, tend à supprimer l'effet pervers que pouvait provoquer l'avantage octroyé précédemment « de finalement désavantager le propriétaire qui répare et améliore l'immeuble en cause, avec à la clé occupation de l'immeuble et, partant, déduction du précompte immobilier (avec même peut-être une augmentation du revenu cadastral de l'immeuble à la suite de ses travaux), par rapport au propriétaire spéculant sur la valeur du terrain en laissant se dégrader l'immeuble qui ne doit pas payer le précompte immobilier durant cette période de spéculation » (*ibid.*, pp. 3-4). Ainsi que le ministre du Budget, des Finances, de l'Emploi, de la Formation et des Sports l'a souligné en commission, la disposition en cause vise à encourager l'accès au logement et, corrélativement, à décourager la spéculation immobilière (*Doc. parl.*, Parlement wallon, 2009-2010, n° 117/2 et n° 118/2, S.E. 2009, n° 17/3, p. 3).

Plus généralement, la modification s'inscrit dans le contexte d'une lutte plus large contre les logements abandonnés (*Doc. parl.*, Parlement wallon, 2009-2010, n° 118/1, p. 4).

Enfin, la limitation dans le temps du bénéfice de la réduction du précompte immobilier est justifiée par référence à « l'objectif de la taxe régionale sur les sites d'activité économique désaffectés, destinée à redynamiser les parcelles immobilières affectées aux activités économiques et à les remettre dans le circuit économique », étant toutefois précisé que « compte tenu de la jurisprudence actuelle de la Cour constitutionnelle en cette matière, il est également proposé que cette limitation dans le temps de l'avantage de la réduction, ne joue pas dans le cas où le propriétaire ne peut de toute façon pas jouir librement de son immeuble, et ce de manière involontaire, tel que d'ailleurs la législation de la Région flamande le prévoit » (*ibid.*).

*Quant à la première question préjudicielle*

B.4. Par la première question préjudicielle, la Cour est invitée à statuer sur la compatibilité de la disposition en cause avec les articles 10, 11 et 172 de la Constitution, en ce qu'elle instaurerait une identité de traitement entre, d'une part, les propriétaires dont l'immeuble est resté inoccupé pendant plus de douze mois pour des raisons indépendantes de leur volonté et, d'autre part, les propriétaires dont le comportement contribue directement à l'inoccupation de leur immeuble ou à faire en sorte que celui-ci devienne un taudis, dès lors que, dans les deux cas, les propriétaires sont exclus du bénéfice de la remise ou de la réduction du précompte immobilier.

B.5. Comme le relève la partie demanderesse devant le juge *a quo*, la Cour, par son arrêt n° 33/2018 du 22 mars 2018, a répondu à une question préjudicielle qui avait un objet analogue :

« B.4. En l'espèce, il ressort à suffisance des termes de la question préjudicielle et des motifs de la décision de renvoi que la Cour est invitée à statuer sur la constitutionnalité du traitement identique de deux catégories de redevables du précompte immobilier qui sont propriétaires d'un bien immobilier bâti, non meublé, sis sur le territoire de la Région wallonne et resté inoccupé et improductif pendant une période supérieure à douze mois durant laquelle ces propriétaires ont pu exercer les droits réels relatifs à leur bien : d'une part, les propriétaires qui ont voulu rendre leur bien productif et entrepris des démarches dans ce sens, et, d'autre part, les propriétaires qui n'ont pas voulu rendre leur bien productif.

[...]

*Quant à la réponse à la question préjudicielle*

B.5. Il ressort des motifs de la décision de renvoi que la Cour est invitée à statuer sur la compatibilité, avec les articles 10 et 11 de la Constitution, de l'article 257, alinéa 1er, 4°, alinéa 4, du CIR 1992, tel qu'il est applicable sur le territoire de la Région wallonne, en ce qu'il réserverait un traitement identique aux deux catégories de propriétaires décrites en B.4.

B.6. Il apparaît cependant que la disposition en cause ne traite pas le propriétaire d'un immeuble inoccupé et improductif qui veut rendre son bien immobilier bâti productif et entreprend des démarches dans ce sens, de la même manière que le propriétaire d'un bien qui n'a pas cette volonté.

Ce dernier ne peut en effet obtenir une remise ou une modération du précompte immobilier, même si son bien est inoccupé pendant au moins cent quatre-vingts jours durant l'année d'imposition, puisque, par hypothèse, l'improductivité de son bien ne présente pas un ' caractère involontaire ' (article 257, alinéa 1er, 4°, alinéa 3, du CIR 1992). La disposition en cause ne lui est donc même pas applicable et diffère fondamentalement des règles décrétales qui étaient en cause dans l'arrêt n° 155/2003, du 26 novembre 2003, mentionné par le juge *a quo*.

L'identité de traitement dénoncée par la question préjudicielle n'existe pas.

B.7. La question préjudicielle appelle une réponse négative ».

B.6. Contrairement à ce qu'allègue la partie demanderesse devant le juge *a quo*, l'arrêt n° 33/2018 précité n'implique pas que les propriétaires dont l'immeuble est resté inoccupé pendant plus de douze mois pour des raisons indépendantes de leur volonté peuvent continuer à bénéficier de la remise ou de la réduction prévue à l'article 257, alinéa 1er, 4°, du CIR 1992, même s'ils ne sont pas dans l'impossibilité d'exercer leurs droits réels sur l'immeuble pour cause de calamité, de force majeure ou d'une procédure ou d'une enquête administrative ou judiciaire empêchant la jouissance libre de l'immeuble.

B.7. Par identité de motifs avec ceux qui ont conduit la Cour à déclarer la disposition en cause compatible avec les articles 10 et 11 de la Constitution, par l'arrêt n° 33/2018, il y a lieu de constater que l'identité de traitement dénoncée dans la première question préjudicielle n'existe pas et que, partant, cette dernière appelle une réponse négative.

#### *Quant à la deuxième question préjudicielle*

B.8. Par la deuxième question préjudicielle, la Cour est invitée à statuer sur la compatibilité de la disposition en cause avec les articles 10, 11 et 172 de la Constitution, en ce qu'elle instaurerait une différence de traitement entre les propriétaires d'un immeuble inoccupé pendant plus de douze mois en raison d'un événement indépendant de leur volonté, selon que cet événement est constitutif ou non d'un cas de force majeure au sens strict des articles 1147 et 1148 du Code civil, soit un événement que les propriétaires concernés n'ont pu prévoir ou prévenir.

B.9.1. Pour définir la notion de « force majeure » visée à l'article 257, alinéa 1er, 4°, du CIR 1992, tel qu'il est applicable en Région wallonne, le juge *a quo* se réfère à un arrêt de la Cour de cassation du 8 septembre 2017 par lequel celle-ci a jugé :

« La force majeure empêchant l'exercice par le contribuable de ses droits réels sur l'immeuble suppose une circonstance indépendante de la volonté humaine que celle-ci n'a pu ni prévoir ni conjurer.

Le moyen, qui repose sur le soutènement que la force majeure ne requiert pas que le contribuable n'ait pu prévoir ou prévenir l'événement empêchant l'occupation, manque en droit » (Cass., 8 septembre 2017, F.16.0098.F).

B.9.2. Il s'ensuit que, pour pouvoir continuer à bénéficier de la remise ou réduction du précompte immobilier pour la période d'inoccupation qui excède douze mois, le contribuable doit démontrer non seulement l'existence d'une circonstance indépendante de sa volonté, mais également qu'il n'a pu ni prévoir ni conjurer celle-ci.

B.10. Ainsi qu'il ressort des travaux préparatoires cités en B.3, la disposition en cause poursuit plusieurs objectifs. Elle vise aussi bien l'équité fiscale que la lutte contre l'inoccupation et la taudisation, de manière à encourager l'accès à un logement décent, et la lutte contre le maintien en l'état de sites d'activités économiques désaffectés.

Par la disposition en cause, le législateur décrétoal a entendu limiter dans le temps le bénéfice de la réduction du précompte immobilier à une période d'inoccupation de douze mois. Cette limite est en rapport avec le souci du législateur décrétoal d'inciter le contribuable à exécuter diligemment des travaux d'entretien ou de réparation ou à rechercher un locataire ou un acheteur.

Le législateur décrétoal a cependant tenu compte, pour des motifs d'équité, de la situation particulière de certains contribuables, puisque la disposition en cause prévoit une exception à la limitation dans le temps du bénéfice de la réduction du précompte immobilier « dans le cas d'un immeuble dont le contribuable ne peut exercer les droits réels pour cause de calamité, de force majeure, d'une procédure ou d'une enquête administrative ou judiciaire empêchant la

jouissance libre de l'immeuble, jusqu'au jour où disparaissent ces circonstances entravant la jouissance libre de l'immeuble ». Ainsi, « est notamment considéré comme tel, l'immeuble qui constitue un logement non améliorable, au sens de l'article 1er, 14°, du Code wallon du Logement, reconnu comme tel par un délégué du Ministre du Logement ou par un arrêté du bourgmestre » (article 257, alinéa 1er, 4°, alinéa 4, *in fine*, du CIR 1992).

B.11. La limitation, au-delà d'une période d'inoccupation de douze mois, du bénéfice de la réduction du précompte immobilier aux seuls contribuables qui ne peuvent pas exercer leurs droits réels dans des hypothèses exceptionnelles et limitativement énumérées, dont la force majeure, telle qu'elle est définie en B.9.1, est pertinente au regard des objectifs poursuivis par le législateur décréteil.

À cet égard, il n'est pas sans justification raisonnable de réserver des traitements différents aux contribuables qui ont été en mesure de prévoir ou de conjurer l'état d'inoccupation de leur bien, comme ceux qui ont acquis ledit bien en connaissance de son état vétuste, et à ceux qui n'auraient pas pu le faire.

B.12. La deuxième question préjudicielle appelle une réponse négative.

*Quant à la troisième question préjudicielle*

B.13. Par la troisième question préjudicielle, la Cour est interrogée sur la compatibilité de la disposition en cause avec les articles 10, 11 et 172 de la Constitution, en ce qu'elle instaurerait une différence de traitement entre, d'une part, les propriétaires d'un immeuble bâti, non meublé, resté inoccupé et improductif pendant plus de douze mois, compte tenu de l'exercice d'imposition précédent, mais qui réalisent des travaux de rénovation, de démolition et de reconstruction, et, d'autre part, les propriétaires qui construisent un immeuble sur un terrain non bâti. Alors que les premiers seraient tenus au paiement du précompte immobilier, les seconds y échapperaient tant que l'immeuble est inoccupé.

B.14. C'est en règle à la juridiction *a quo* qu'il appartient d'apprécier si la réponse à la question préjudicielle est utile à la solution du litige. Ce n'est que lorsque tel n'est manifestement pas le cas que la Cour peut décider que la question n'appelle pas de réponse.

B.15.1. La question préjudicielle critique l'exclusion des propriétaires d'un immeuble qui rénovent, démolissent ou reconstruisent celui-ci du bénéfice de la réduction du précompte immobilier.

B.15.2. Il ressort du jugement de renvoi que la partie demanderesse devant le juge *a quo* a chargé un architecte d'établir des relevés, des plans et des projets, en vue de favoriser la réutilisation du bien, mais qu'elle n'a pas entrepris de rénover, de démolir ou de reconstruire son immeuble pendant les exercices d'imposition 2012 et 2013.

B.15.3. Il en résulte que la réponse à la troisième question préjudicielle ne peut manifestement pas être utile à la solution du litige pendant devant le juge *a quo*.

B.16. La troisième question préjudicielle n'appelle pas de réponse.

Par ces motifs,

la Cour

dit pour droit :

L'article 257, alinéa 1er, 4°, du Code des impôts sur les revenus 1992, tel qu'il a été remplacé par l'article 2, 2°, du décret de la Région wallonne du 10 décembre 2009 « d'équité fiscale et d'efficacité environnementale pour le parc automobile et les maisons passives », ne viole pas les articles 10, 11 et 172 de la Constitution.

Ainsi rendu en langue française et en langue néerlandaise, conformément à l'article 65 de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour constitutionnelle, le 23 mai 2019.

Le greffier,

Le président,

P.-Y. Dutilleux

F. Daoût