

Nederlandse tekst (titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973).

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE

A R R E S T

Nr. 100.545 van 6 november 2001

A. 68.650/XV-31

A. 66.422/XV-33

In zake: **de vzw Algemeen Eigenaars Syndicaat,**
die woonplaats heeft gekozen bij
Mr. Yves RANSCELOT en
Mr. Etienne GREGOIRE, advocaten,
avenue Blondin 21
4000 Luik,

tegen:

de stad Luik.

DE RAAD VAN STATE, XVe KAMER,

Gezien het op 16 november 1995 ingediende verzoekschrift, waarbij de vzw Algemeen Eigenaars Syndicaat de gedeeltelijke nietigverklaring vordert van het besluit van de gemeenteraad van Luik d.d. 26 juni 1995 betreffende de heffing op leegstaande gebouwen voor de aanslagjaren 1995 tot 2000;

Gezien het op 26 april 1996 ingediende verzoekschrift, waarbij dezelfde vzw de gedeeltelijke nietigverklaring vordert van het besluit van de gemeenteraad van Luik d.d. 21 december 1995 betreffende de heffing op leegstaande gebouwen voor de aanslagjaren 1996 tot 2000;

Gezien de regelmatig uitgewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag van Mevr. DAGNELIE, eerste auditeur-afdelingshoofd bij de Raad van State;

Gelet op de beschikking van 20 december 2000, waarbij de neerlegging van het dossier en het verslag ter griffie wordt gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan de partijen en gezien de laatste memorie van de verzoekende partij;

Gelet op de beschikking van 13 september 2001, waarvan aan de partijen kennis is gegeven en waarbij wordt bepaald dat de zaak voorkomt op de terechtzitting van 31 oktober 2001 om 9.30 uur;

Gehoord het verslag van de heer LEROY, kamervoorzitter;

Gehoord de opmerkingen van Mr. GREGOIRE, advocaat, die voor de verzoekende partij verschijnt, en van Mr. WYSEN, advocaat, die voor de verwerende partij verschijnt;

Gehoord het eensluidend advies van Mevr. DAGNELIE, eerste auditeur-afdelingshoofd;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat de handeling die met het eerste beroep (66.422/XV-33) wordt bestreden, een belastingverordening op leegstaande gebouwen is die de gemeenteraad van de stad Luik op 26 juni 1995 heeft aangenomen voor de aanslagjaren 1995 tot 2000; dat de belasting wordt geheven op: "onvoltooide gebouwen, volledig leegstaande gebouwen, gedeeltelijk leegstaande gebouwen en

ongezond geachte of onbewoonbaar verklaarde woningen" (artikel 1, § 1); dat artikel 3, § 1, van de verordening bepaalt:

"De belasting geldt niet voor:

1° goederen die eigendom zijn van een erkende huisvestingsmaatschappij";

dat is de bestreden bepaling;

Overwegende dat de handeling die met het tweede beroep (68.650/XV-31) wordt bestreden, een soortgelijke belastingverordening voor de aanslagjaren 1996 tot 2000 is; dat die belastingverordening bepaalt dat de belastingverordening die met het eerste beroep wordt aangevochten wordt opgeheven en voorziet in een hogere belasting;

Overwegende dat de beroepen verknocht zijn en dat in de beide beroepen dezelfde middelen worden aangevoerd, op enkele redactionele details na; dat er grond is om de beroepen samen te voegen;

Overwegende dat de verzoekende partij een eerste middel ontleent aan schending van artikel 10 van de Grondwet, een middel waarin ze betoogt dat de gelijkheid van de burgers voor de wet de gelijkheid voor de belastingen inhoudt; dat die gelijkheid zowel voor natuurlijke personen als voor rechtspersonen moet gelden, voorzover de enen en de anderen onder eenzelfde wet of eenzelfde belastingverordening vallen en dat de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen eigenaar kunnen zijn van woningen of appartementen die aanleiding geven tot de toepassing van de belasting die bij de bestreden verordening wordt ingesteld; dat ze daaruit afleidt dat ze net zoals alle andere eigenaars aan die belasting moeten worden onderworpen;

dat ze in haar memorie van wederantwoord de gegevens betwist die de verwerende partij aanhaalt om het aangevochten verschil in behandeling te wettigen en aanvoert dat de erkende maatschappijen, door hun patrimonium normaal te beheren, voldoende middelen moeten vinden om hun gebouwen te renoveren; dat ze een deel van hun goederen kunnen verkopen, wat sommige hebben gedaan; dat particulieren eventueel te weinig financiële middelen kunnen hebben en dat het doel van de belasting die bij

het bestreden besluit is ingesteld net zo goed geldt voor de erkende maatschappijen, die hun goederen kunnen verwaarlozen;

dat ze in haar laatste memorie oordeelt dat de redenering van de auditeur berust op een foute vooronderstelling, namelijk de vooronderstelling dat erkende maatschappijen het algemeen nut beogen, waarbij de overheid kan controleren of dat doel wordt nagestreefd; dat ze opmerkt dat sommige huisvestingsmaatschappijen blijk geven van inertie en onzorgvuldigheid; dat de overheidscontrole een illusie is en dat vele sociale woningen in de praktijk verwaarloosd worden, een euvel dat zou kunnen worden voorkomen door de belasting verplicht te maken; dat ze voorts opmerkt dat de stad Luik aandeelhouder is van tal van erkende huisvestingsmaatschappijen en er belang bij heeft dat die maatschappijen de belasting niet hoeven te betalen;

Overwegende dat de gemeenten bij artikel 170 van de Grondwet gemachtigd worden om belastingen te heffen, behalve in de uitzonderingen bepaald in de wet en op voorwaarde dat ze zich houden aan de regel van de gelijkheid voor de belastingen vervat in artikel 172 van de Grondwet die een toepassing is van de regel van de gelijkheid voor de wet ingesteld bij artikel 10 van de Grondwet; dat de grondwettelijke regels betreffende de gelijkheid voor de wet niet uitsluiten dat een verschillende belastingregeling wordt ingevoerd ten aanzien van bepaalde categorieën van goederen of personen, op voorwaarde dat het criterium van onderscheid objectief en redelijkerwijze kan worden gewettigd; dat het bestaan van zulk een wettinging moet worden beoordeeld in het licht van het doel en de gevolgen van de belasting in kwestie, alsook in het licht van de aard van de principes in kwestie, met inachtneming van een evenredige verhouding tussen de gebruikte middelen en het nagestreefte doel;

Overwegende dat de bestreden verordening in een belastingvrijstelling voorziet voor "goederen die eigendom zijn van een erkende huisvestingsmaatschappij"; dat de categorie van de bedoelde goederen, en indirect dus de categorie van de eigenaars die belastingvrijstelling krijgen, op een objectief criterium berusten;

Overwegende dat de artikelen 7 tot 13bis van het decreet van het Waals Gewest van 25 oktober 1984 tot instelling van de Waalse Regionale Maatschappij voor de Huisvesting regels bevatten betreffende het doel van die maatschappijen (artikel 8), de rechtsvorm ervan (artikel 9), de identiteit van de personen die deelhebben in het kapitaal (artikel 10), sommige verrichtingen ervan (artikelen 11 tot 12), het toezicht op die maatschappijen (artikel 13) en de maatregelen die moeten worden genomen in geval van een tekort (artikel 13bis); dat daaruit blijkt dat het kapitaal van die maatschappijen grotendeels in handen is van publiekrechtelijke personen; dat de Waalse Regionale Maatschappij voor de Huisvesting, die zelf gecontroleerd wordt door de gewestregering, toezicht uitoefent op hun activiteiten; dat die maatschappijen onder meer tot doel hebben gebouwen op te trekken, te verbouwen en te renoveren, eventueel door ze eerst te slopen, om er sociale woningen van te maken; dat ze als gevolg van die taak eigenaar kunnen zijn of worden van gebouwen die zich in een situatie bevinden als bedoeld in artikel 1, § 1, van de bestreden verordening; dat het gaat om maatschappijen die in de eerste plaats tot taak hebben een sociale functie te vervullen die de Waalse wetgever, in het verlengde van de vorige federale wetgeving, tot een openbare dienstverlening heeft verheven; dat ze weliswaar winst mogen maken, maar dat winstbejag niet hun hoofdbestaansreden is; dat die kenmerken in een redelijke en evenredige verhouding staan tot de vrijstelling waarin de bestreden bepaling voorziet; dat de bestreden handeling niet onwettig kan worden door de omstandigheid - die wel wordt aangevoerd, maar niet door het dossier wordt gestaafd - dat sommige maatschappijen zich niet keurig van die taak zouden kwijten; dat de omstandigheid dat de stad Luik aandeelhouder is van bepaalde maatschappijen waarvan de eigendommen vrijgesteld zijn, niet in aanmerking kan worden genomen als aanwijzing voor discriminatie, aangezien de vrijstelling, via de erkende vennootschappen, ten goede komt aan alle aandeelhouders, zowel de openbare als de particuliere; dat het middel niet gegrond is;

Overwegende dat de verzoekende partij een tweede middel ontleent aan schending van artikel 2 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen; dat ze in dat middel aanvoert dat de gemeente weliswaar gegronde redenen had om bepaalde gebouwen vrij te stellen van de belasting die in principe voor alle leegstaande gebouwen geldt, maar dat wel moest

motiveren; dat de verordening tot doel heeft de eigenaars ertoe aan te zetten om gebouwen in aanbouw te voltooien, onbewoonbare of ongezonde gebouwen te slopen of onbewoonbare of ongezonde, maar verbeterbare gebouwen te renoveren; dat vaststaat dat het doel van toepassing is op alle onroerende goederen, ongeacht wie de eigenaar ervan is; dat het verzuim om te handelen natuurlijk net zo goed kan uitgaan van de beheerders van huisvestingsmaatschappijen als van privé-eigenaars; dat in de bestreden verordening niet de geringste motivering wordt gegeven voor de vrijstelling in artikel 3, § 1, 1°, ervan;

Overwegende dat de wet van 29 juli 1991 niet geldt voor verordeningen; dat het tweede middel wettelijke grondslag mist;

Overwegende dat de verzoekende partij een derde middel ontleent aan de omstandigheid dat de bestreden verordening niet, onvoldoende, onjuist of niet afdoend gemotiveerd is; dat ze in dat middel aanvoert dat overheidsinstanties, los van de genoemde wet van 1991 die bepaalt dat bestuurshandelingen moeten worden gemotiveerd, hun beslissingen ten aanzien van de betrokken burgers moeten motiveren; dat ze aanvoert dat in de aanhef van het bestreden besluit alleen wordt verwezen naar de gemeentewet in het algemeen, de wet van 23 december 1986 betreffende de invordering en de geschillen ter zake van provinciale en plaatselijke heffingen en de financiële situatie van de stad, maar dat daarin geen reden voor de aangevochten vrijstelling kan worden gevonden; dat ze in haar memorie van wederantwoord toegeeft dat een uitdrukkelijke motivering niet verplicht is, maar opmerkt dat het dossier alle stukken moet bevatten die de genomen beslissing kunnen rechtvaardigen en dat het dossier in het onderhavige geval geen enkel dergelijk stuk bevat; dat de verzoekende partij in haar laatste memorie schrijft dat "het debat moet worden beperkt tot de analyse van het eerste middel";

Overwegende dat in het middel, zoals het in het verzoekschrift is gesteld, alleen wordt aangevochten dat de aanhef van de bestreden handeling ontoereikend is; dat het middel samenvalt met het tweede middel; dat de uiteenzetting in de memorie van wederantwoord als een nieuw middel moet worden gezien dat niet-

ontvankelijk is omdat het had kunnen en dus had moeten worden aangevoerd in het verzoekschrift,

B E S L U I T :

Artikel 1.

De zaken met de nummers A.68.650/XV-31 en A.66.422/XV-33 worden samengevoegd.

Artikel 2.

De beroepen worden verworpen.

Artikel 3.

De kosten, bepaald op 8 000 frank, komen ten laste van de verzoekende partij.

Aldus uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van de XVe kamer, op zes november tweeduizend één door:

de HH.	LEROY,	kamervoorzitter,
	QUERTAINMONT,	staatsraad,
	VANDERNOOT,	staatsraad,
Mevr.	VAN HOVE,	griffier.

De Griffier,

De Voorzitter,

F. VAN HOVE.

M. LEROY.

VERTALING OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 63,
EERSTE LID, VAN DE WETTEN OP DE RAAD VAN STATE,
GECOÖRDINEERD OP 12 JANUARI 1973.