

**CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.**

**A R R E T**

n° 128.146 du 13 février 2004

A. 118.220/XV-150

En cause : **L'A.S.B.L. Syndicat national des  
Propriétaires (S.N.P.),**

ayant élu domicile chez  
Me E. GREGOIRE, avocat,  
avenue Blonden 21  
4000 Liège,

contre :

La Région wallonne, représentée  
par son gouvernement,  
ayant élu domicile chez  
Me D. LIBIN, avocat,  
rue des Prémontrés 2  
4000 Liège.

---

**LE CONSEIL D'ETAT, XV<sup>e</sup> CHAMBRE,**

Vu la requête introduite le 15 mars 2002 par l'A.S.B.L. Syndicat national des Propriétaires, qui demande l'annulation de l'article 4 de l'arrêté du gouvernement wallon du 6 décembre 2001 portant exécution du décret du 19 novembre 1998 instaurant une taxe sur les logements abandonnés en Région wallonne (Moniteur belge du 16 janvier 2002);

Vu le dossier administratif;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 31 janvier 2003 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire du requérant;

Vu l'ordonnance du 19 décembre 2003, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 23 janvier 2004;

Entendu, en son rapport, M. NIHOUL, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me E. GREGOIRE, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me R. GHODS, loco Me D. LIBIN, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les éléments utiles à l'examen du recours se présentent comme suit :

1. Le décret wallon du 19 novembre 1998 instaurant une taxe sur les logements abandonnés en Région wallonne (Moniteur belge du 27 novembre 1998) établit, en son article 1<sup>er</sup>, une taxe régionale annuelle sur les logements abandonnés. L'article 2, 5°, du même décret porte que «au sens du présent décret, on entend par : "logement abandonné" : inachevé ou inoccupé». L'article 2, 4°, définit le «logement inoccupé» comme «le logement correspondant à l'un des cas suivants :

- 1° le logement déclaré inhabitable depuis au moins douze mois;
- 2° le logement qui n'est pas garni du mobilier indispensable à son affectation pendant une période d'au moins douze mois consécutifs;
- 3° le logement pour lequel la consommation d'eau ou d'électricité constatée pendant une période d'au moins douze mois consécutifs est inférieure à la consommation minimale fixée par le Gouvernement;
- 4° le logement pour lequel aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population pendant une période d'au moins douze mois consécutifs».

2. L'article 2, 4°, (4°), du décret du 19 novembre 1998 précité est remplacé par l'article unique du décret wallon du 6 mai 1999 (Moniteur belge du 10 juin 1999) et dispose désormais comme suit :

«4° le logement pour lequel aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population pendant une période d'au moins douze mois consécutifs, sauf si le titulaire de droits réels justifie que le logement a servi effectivement soit d'habitation, soit de lieu d'exercice d'activités économiques, sociales ou autres».

3. Par son arrêt n° 67/2000 du 14 juin 2000 (Moniteur belge du 30 juin 2000), la Cour d'arbitrage, à la requête notamment de l'A.S.B.L. Syndicat national des Propriétaires, «annule l'article 2, 4°, (3°) et (4°) du décret de la Région wallonne du 19 novembre 1998 instaurant une taxe sur les logements abandonnés en Région wallonne en ce que ces dispositions réputent inoccupés, au sens du décret, des logements inoccupés pour des raisons indépendantes de la volonté du propriétaire ou du titulaire d'un droit réel sur ces logements». L'arrêt rejette le recours pour le surplus.

Les motifs de l'annulation partielle sont exprimés dans les considérants B.4.2.1. à B.4.2.7.; l'arrêt considère entre autres ce qui suit :

«B.4.2.5. Appliquée de manière égale aux habitations, bien entretenues ou non, la mesure est en rapport avec l'objectif de lutte contre l'inoccupation. Compte tenu de l'obligation faite, par l'article 23, alinéa 3, 3°, de la Constitution, aux législateurs, notamment au législateur régional, de garantir le droit à un logement décent et compte tenu des compétences régionales en la matière, qui résultent de l'article 134 de la Constitution et de l'article 6, §1<sup>er</sup>, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980, il est en rapport avec cet objectif de lever la taxe litigieuse.

B.4.2.6. Toutefois, lorsque les situations visées sont celles de personnes ayant un droit de propriété ou d'autres droits réels sur des immeubles inoccupés et bien entretenus dont le logement est inoccupé pour des raisons indépendantes de leur volonté, la mesure est disproportionnée à cet objectif. Certes le législateur fiscal peut prendre des mesures à caractère général et il est nécessairement amené à n'appréhender la réalité qu'avec un certain degré d'approximation. Mais ces contraintes, qui ne l'empêchent pas par ailleurs d'accorder des exonérations telles que celles prévues par l'article 5, ne peuvent l'autoriser à adopter des mesures à ce point disproportionnées».

4. Le 12 avril 2001, le gouvernement wallon adopte le projet d'arrêté portant exécution du décret du 19 novembre 1998 instaurant une taxe sur les logements abandonnés en Région wallonne.

5. Le 29 mai 2001, le ministre compétent saisit la section de législation du Conseil d'Etat d'une demande d'avis sur ce projet d'arrêté. L'avis est donné le 25 juin 2001; il comporte notamment les observations suivantes:

«d) Le texte en projet ne prend pas en considération le cas des logements que l'article 2, 4°, (3°) et (4°) du décret du 19 novembre 1998 précité, considère comme “inoccupés” et, partant, “abandonnés” (...)

Certes, dans un arrêt n° 67/2000 du 14 juin 2000, la Cour d'arbitrage a annulé ces dispositions. Toutefois, cette annulation n'est que partielle : en effet, les dispositions précitées ne sont annulées qu' "en ce (qu'elles) réputent inoccupés, au sens du décret, des logements inoccupés pour des raisons indépendantes de la volonté du propriétaire ou du titulaire d'un droit réel sur ces logements".

Pour le surplus, il appartient à la Région wallonne de donner application auxdites dispositions du décret du 19 novembre 1998.

L'arrêté en projet doit en tenir compte dans les dispositions par lesquelles il règle le recensement des logements abandonnés. En outre, il incombe au Gouvernement de fixer la consommation minimale d'eau et d'électricité visée à l'article 2, 4°, (3°), du décret du 19 novembre 1998 précité.

6. Le 6 décembre 2001, le gouvernement wallon adopte définitivement l'arrêté portant exécution du décret du 19 novembre 1998 instaurant une taxe sur les logements abandonnés en Région wallonne; il est publié au Moniteur belge du 16 janvier 2002.

L'arrêté du 6 décembre 2001, qui constitue l'arrêté attaqué, dispose comme suit en son article 4, qui est plus particulièrement visé par le recours :

«Art. 4. Les autorités ou fonctionnaires visés à l'article 3 du présent arrêté dressent un constat, selon les modèles établis par les Ministres ayant les Finances et le Logement dans leurs attributions et délivrés par l'Administration, établissant au sens du décret l'existence d'une ou de plusieurs situations suivantes :

1° le logement est inhabitable, en ce y compris les logements déclarés inhabitables en vertu de l'article 135 de la nouvelle loi communale ou de l'article 7 du Code wallon du Logement;

2° le logement est inachevé;

3° le logement est inoccupé tel que défini à l'article 2, 4°, du décret.

Les consommations minimum d'eau et d'électricité visées à l'article 2, 4°, (3°) du décret sont celles fixées dans l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 mai 1999 relatif à la lutte contre l'inoccupation des logements.

Le constat constitue le point de départ du délai de douze mois visé à l'article 2 du décret.

Les autorités ou fonctionnaires visés à l'article 3 du présent arrêté notifient le constat par voie recommandée au titulaire du droit réel de jouissance dans les quinze jours, selon les modèles établis par les Ministres ayant les Finances et le Logement dans leurs attributions et délivrés par l'Administration.

Le titulaire du droit réel de jouissance peut faire connaître ses remarques et ses observations aux autorités ou fonctionnaires visés à l'article 3 du présent arrêté.».

7. L'arrêté du gouvernement wallon du 20 mai 1999 relatif à la lutte contre l'inoccupation des logements, qui est visé dans l'article 4, alinéa 2, de l'arrêté

attaqué, contient notamment un chapitre Ier intitulé «de l'occupation d'un logement», lequel, en son article 1er, fixe, pour l'application de l'article 80, alinéa 2, 3°, du Code wallon du Logement, la consommation minimale d'eau et d'électricité. Dans son arrêt A.S.B.L. Syndicat national des Propriétaires, n° 103.466 du 8 février 2002, le Conseil d'Etat a annulé notamment cet article 1er en retenant les deux premiers moyens pris de l'absence de base légale et de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution.

Considérant que la partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité déduite de ce que la requérante «doit justifier que ses organes compétents ont pris valablement la décision d'introduire le présent recours»;

Considérant que la requérante produit, en annexe à la requête en annulation, le procès-verbal de la réunion du conseil d'administration du 19 février 2002 mandatant son conseil pour introduire le recours en annulation contre l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 décembre 2001; que cette exception d'irrecevabilité doit être rejetée;

Considérant qu'alors que le présent recours était en délibéré, le *Moniteur belge* du 29 janvier 2004 a publié un décret du 4 décembre 2003 qui modifie l'article 2 du décret du 19 novembre 1998 instaurant une taxe sur les logements abandonnés en Région wallonne; que ce décret, qui modifie le fondement législatif de l'arrêté attaqué, entre en vigueur, selon l'article 2, le 1<sup>er</sup> janvier 2001; qu'il y a lieu de rouvrir les débats afin de permettre aux parties de s'expliquer sur l'incidence éventuelle de ce décret sur le présent recours,

## **D E C I D E :**

### **Article 1<sup>er</sup>.**

Les débats sont rouverts.

### **Article 2.**

A compter de la notification du présent arrêt, chaque partie disposera d'un délai de 30 jours pour déposer un mémoire complémentaire.

**Article 3.**

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique, le treize février deux mille quatre par:

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| M. LEROY,        | président de chambre, |
| M. QUERTAINMONT, | conseiller d'Etat,    |
| M. NIHOUL,       | conseiller d'Etat,    |
| Mme VANDERPERE,  | greffier.             |

Le Greffier,

Le Président,

V. VANDERPERE.

M. LEROY.