

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 99.822 du 16 octobre 2001

A.83.251/XV-10

En cause : **la Société anonyme FREJEAN,**
ayant élu domicile chez
Mes Francis HAUMONT, Michel SCHOLASSE et,
Bernard PAQUES, avocats,
rue du Stocquoy 1-3
1300 Wavre,

contre :

l'Etat belge, représenté par le Ministre
des Finances.

LE CONSEIL D'ETAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 25 mars 1999 par la société anonyme FREJEAN qui demande l'annulation de la décision prise le 18 décembre 1998 par le fonctionnaire délégué par le Ministre des Finances, «refusant la révision spéciale du revenu cadastral relatif au bien situé rue du Compas, 33 à Anderlecht, cadastré 4^e division, section B, n° 139 L 9, et rue du Compas 19/33, cadastré 4^e division, section B, n° 139 S 9»;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. THIBAUT, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 22 décembre 2000 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire de la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 10 septembre 2001, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 10 octobre 2001;

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

Entendu, en leurs observations, Me SACRE, avocat, comparaisant pour la requérante et M. GROBELNY, inspecteur d'administration fiscale comparaisant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. THIBAUT, Auditeur;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours sont les suivants:

1. Le 3 décembre 1996, la requérante a introduit une demande de révision spéciale du revenu cadastral relatif à un bâtiment industriel construit sur la parcelle cadastrée B 139 S 9 et situé rue du Compas 19/33 à 1070 Bruxelles. A l'appui de sa demande, la requérante invoquait des circonstances nouvelles entraînant une différence notable entre le revenu cadastral (fixé à 1.806.000 francs) et la valeur locative réelle; ces circonstances tenaient à la dégradation du quartier de Cureghem, au développement d'une insécurité grandissante empêchant les habitants de sortir de chez eux et les clients ou fournisseurs de s'aventurer dans le quartier, à l'évolution des immeubles du quartier devenus totalement insalubres et squattés ou saccagés, au départ du précédent locataire en raison notamment de l'insécurité, à l'impossibilité de retrouver un nouveau locataire, à l'agression de l'agent immobilier chargé de faire visiter les lieux, ainsi qu'à l'étroitesse de la rue qui empêche la manoeuvre des camions.

2. Le 16 octobre 1998, après visite des lieux par le directeur régional a.i. du Cadastre accompagné du délégué de l'administration communale, l'inspecteur principal du contrôle du Cadastre d'Anderlecht a proposé de ne pas accéder à la demande de révision du revenu cadastral. Sa proposition indique que la situation décrite par la requérante semble exagérée, la dégradation du quartier de Cureghem existant déjà lors de la dernière péréquation générale des revenus cadastraux, ainsi que lors de la dernière

réévaluation, sans qu'une réclamation n'ait été introduite à ce moment, que l'étude du marché immobilier des immeubles de nature comparable n'a démontré aucune évolution anormale dans le quartier par rapport aux autres quartiers de la commune, que l'examen des baux a permis de constater que les loyers obtenus pour des immeubles voisins sont supérieurs à la valeur locative déterminée par l'administration du Cadastre et qu'un ensemble d'immeubles de la rue du Compas acheté 62.000.000 francs, serait proposé à la vente à 140.000.000 francs.

3. Le 16 octobre 1995, le directeur régional du Cadastre a transmis le dossier au directeur général du Cadastre en soulignant qu'il n'y a pas d'élément nouveau de nature à justifier une révision spéciale du revenu cadastral. Le directeur régional précise que des entreprises du secteur de la viande et du secteur de l'automobile sont en activité dans le quartier, que le prétendu sentiment d'insécurité ne semble pas empêcher leurs activités, que la principale industrie est constituée par les abattoirs, très proches et très actifs et profondément rénovés depuis la péréquation générale, que le sentiment d'insécurité ne semble pas plus grand actuellement qu'en 1993, année de la notification du revenu cadastral le plus important, qu'un peu plus loin, d'importants chantiers dans les environs de la gare du Midi et du récent terminal T.G.V. perturbent la circulation et l'aspect des environs mais qu'il ne s'agit pas de circonstances permanentes, et enfin que la largeur de la rue n'a pas été modifiée depuis la dernière réévaluation.

4. Le 18 décembre 1998, le fonctionnaire délégué par le Ministre des Finances rejette la demande de révision du revenu cadastral introduite par la requérante. Cette décision, qui constitue l'acte attaqué, repose essentiellement sur les motifs suivants:

- « Considérant la demande introduite en date du 3 décembre 1996 par Mme Laurence DEKLERCK en sa qualité d'avocat-mandataire de la Société FREJEAN, tendant à obtenir sur base de l'article 491 C.I.R.92, une révision spéciale du revenu cadastral de l'immeuble situé à ANDERLECHT 4 DIV., rue du COMPAS, 19/33, cadastré section B n° 139 S 9;
Considérant les raisons invoquées par le mandataire (...);
Considérant au préalable que l'immeuble du demandeur est inclus dans un ensemble industriel situé à ANDERLECHT dans le quartier de CUREGHEM, non loin de la chaussée de Mons, du canal de Charleroi et de la rue Ropsy Chaudron;
Considérant les résultats de l'enquête effectuée sur place par les fonctionnaires enquêteurs, accompagnés du délégué de l'administration communale, desquels il s'avère en premier lieu:
-que des entreprises du secteur de la viande et du secteur de l'automobile sont en activité dans le quartier;
-que la principale industrie est constituée par les abattoirs, lesquels ont subi une profonde rénovation depuis la dernière péréquation générale des revenus cadastraux;

-que le sentiment d'insécurité ressenti par les mandants de la présente demande de révision du revenu cadastral, ne semble pas empêcher ces activités;
-qu'en outre, un peu plus loin, il existe d'importants chantiers dans les environs de la gare du Midi et du récent terminal TGV, ce qui perturbe provisoirement la circulation et l'aspect des environs ;

Considérant que c'est sur base de l'expérience et de la connaissance du terrain des fonctionnaires enquêteurs, qu'il a pu être constaté :

-que l'étude du marché immobilier des dernières années des immeubles de nature et de situation comparables n' a démontré aucune évolution défavorable des valeurs vénales dans le quartier en question, par rapport aux autres parties de la commune;
- que l'examen des baux relatifs aux biens concernés par la demande, a permis d'établir que les loyers obtenus sont supérieurs aux valeurs locatives déterminées par l'administration du cadastre pour la fixation des revenus cadastraux de ces biens;
- qu'il n'existe pas d'élément nouveau depuis la date de prise en considération de la situation lors de l'établissement des revenus cadastraux résultant de la dernière péréquation générale, de nature à justifier une révision spéciale du revenu cadastral sur base de l'article 491 C.I.R.92;

Considérant en plus de cela que la largeur de la rue du Compas n'a pas changé depuis la dernière évaluation du revenu cadastral;

Considérant en conséquence que les conditions expressément exigées par l'article 491 C.I.R.92 ne sont pas satisfaites;

DECIDE:

ARTICLE 1^{er}.- Une révision spéciale du revenu cadastral de l'immeuble situé à ANDERLECHT 4 DIV., rue du COMPAS, 19/33, n'est pas ordonnée.

(...) »;

Considérant que la partie adverse estime que le recours est partiellement irrecevable, dans la mesure où il a pour objet la révision du revenu cadastral du bien sis rue du Compas 33 et cadastré sous le numéro B 139 L 9;

Considérant qu'il y a lieu en effet de constater, ainsi que l'avocat de la requérante en convient à l'audience, que l'acte attaqué ne concerne que l'immeuble situé rue du Compas n° 19/33, cadastré B 139 S 9, et qui faisait l'objet de la demande de révision spéciale; qu'il en découle que l'exception d'irrecevabilité partielle doit être accueillie;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation du principe général du respect des droits de la défense, du principe de bonne administration et des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, résultant de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance, de la contrariété dans les causes ou les motifs; qu'elle expose qu'elle n'a pas été entendue préalablement à la prise de la décision attaquée, alors qu'elle avait sollicité expressément cette audition, et qu'il ressort de l'acte attaqué que les fonctionnaires enquêteurs ont effectué une enquête sur place en compagnie du délégué de l'administration communale, alors que les intérêts de la commune sont diamétralement opposés à ceux de la requérante en raison de la perception des centimes additionnels au précompte immobilier; qu'elle ajoute que la commune d'Anderlecht s'oppose à toute démolition de l'immeuble et a notamment refusé le permis d'urbanisme sollicité à cette fin; que la requérante en déduit que l'adage «*audi alteram partem*» imposait son audition par la partie adverse;

Considérant qu'un second moyen est pris de la violation de l'article 491 de la loi du 10 avril 1992 contenant le Code des impôts sur les revenus, des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, et de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance, des contrariétés dans les causes ou les motifs; que la requérante expose en substance que l'analyse de la situation figurant dans la décision litigieuse est sans le moindre rapport avec la réalité concrète du terrain, que l'acte attaqué «fait notamment abstraction du contexte général du quartier (...) qui a connu jusqu'à l'aube des années 80 une relative prospérité due à la présence des abattoirs» mais que «la désindustrialisation du secteur économique lié à la péri-urbanisation de ses activités dans des zones offrant davantage de commodités en termes d'accès et d'espaces, ont progressivement précipité le départ de bon nombre d'entrepreneurs» et que «le départ progressif de l'activité industrielle du quartier s'est accompagné d'une large paupérisation de l'ensemble du quartier jumelé avec un afflux massif d'une population davantage modeste et immigrée»; qu'elle souligne encore que «le chômage fait rage et a entraîné une mort lente de l'ensemble de ce quartier», que «le récent contrat de quartier de la Rosée pour revitaliser l'habitat d'une partie de Cureghem suscite la plus vive polémique au sein des derniers résidents du quartier», que le quartier donne l'impression d'être livré à lui-même comme en attestent les émeutes de 1997, que la gare du Midi ne peut être considérée comme se trouvant à proximité du quartier concerné et ne comporte, de toute façon, qu'un réaménagement très limité, qu'un îlot voisin d'un hectare a été vendu pour la somme dérisoire de 16.500.000 francs, et qu'il est inconcevable que l'auteur de l'acte attaqué ait pu procéder à un «examen des baux relatifs aux biens concernés par la demande» puisque les lieux sont intégralement vides depuis juin 1993; que la requérante conclut que le quartier connaît «une lente descente aux enfers» depuis une vingtaine d'années qui a entraîné un véritable écroulement de la valeur vénale et par conséquent locative des bâtiments situés dans ce quartier, en sorte que la motivation de l'acte attaqué n'est constituée que d'affirmations générales totalement contredites par la situation de fait telle qu'elle serait clairement ressortie d'une analyse complète du quartier;

Considérant, quant aux deux moyens réunis, que la demande de révision spéciale du revenu cadastral se fonde sur l'article 491 du C.I.R. 92, dont les termes sont les suivants:

« En dehors de péréquations générales, le Ministre des Finances ou son délégué peut, soit d'initiative, soit à la demande du bourgmestre de la commune ou du contribuable, ordonner la révision spéciale du revenu cadastral d'un immeuble bâti, lorsque, par suite de circonstances nouvelles et permanentes créées par une force majeure, par des travaux ou mesures ordonnées par une autorité publique ou par le fait de tiers, en dehors de toute modification à l'immeuble, il existe entre le revenu cadastral et la valeur locative normale nette, telle qu'elle aurait été établie si les circonstances précitées avaient existé à l'époque où il a été établi, une différence, en plus ou en moins, de 15 p.c. au minimum.»;

Considérant que, pour l'application de cette disposition, la qualification de «circonstances nouvelles et permanentes», ainsi que le lien de causalité entre de telles circonstances et l'évolution, en plus ou en moins, de la valeur locative normale nette

constituent des éléments déterminants de la décision statuant sur la demande de révision du revenu cadastral; qu'il s'impose par conséquent que la décision fasse apparaître comment ces éléments ont été appréciés par le Ministre des Finances ou son délégué;

Considérant qu'en l'espèce, la décision prise le 18 décembre 1999 par le fonctionnaire délégué contient à la fois un exposé des faits et des éléments concrets relatifs à la valeur vénale des immeubles dans le quartier concerné; que si la décision attaquée comporte une phrase qui fait référence à «l'examen des baux relatifs aux biens concernés par la demande», alors que le bâtiment concerné n'est plus donné en location depuis 1993, il apparaît que la partie adverse entendait viser par là des immeubles voisins de celui qui est concerné par la demande, et qui, eux, font l'objet de baux, de sorte que le motif critiqué apparaît comme une maladresse de rédaction qui n'a pas empêché l'autorité d'apprécier exactement la situation du bien, et qui, au demeurant, se rapporte à un élément qui ne constitue pas un motif déterminant de l'acte attaqué; qu'en dépit de cette maladresse, l'acte attaqué ne s'en trouve pas vicié; que par ailleurs, l'administration du Cadastre a également procédé à des investigations sur place et que la décision attaquée relate les constatations qui ont été faites à cette occasion par les fonctionnaires enquêteurs et les apprécie au regard de la notion de «circonstances nouvelles»; que l'acte attaqué conclut que «les circonstances expressément exigées par l'article 491 C.I.R. 92 ne sont pas réunies»; qu'il en découle que la motivation de l'acte est suffisante, et partant adéquate; qu'en tant qu'ils se bornent à critiquer «l'absence, l'insuffisance, l'erreur et la contrariété dans les causes ou les motifs», les moyens ne sont pas fondés;

Considérant, en ce qui concerne la violation alléguée par la requérante du principe général des droits de la défense, que ce principe ne trouve pas à s'appliquer dans une procédure de demande de révision spéciale du revenu cadastral, puisque l'autorité administrative n'est pas amenée à décider d'une sanction disciplinaire ou quasi-disciplinaire; que le principe «*audi alteram partem*» ne trouve pas davantage à s'appliquer puisque le rejet d'une demande de révision spéciale du revenu cadastral ne peut raisonnablement pas être assimilé à une mesure grave prise en raison du comportement de la requérante; que par ailleurs, à défaut de toute prescription du Code des impôts sur les revenus ou de l'un de ses arrêtés d'exécution, l'audition de la requérante par la partie adverse n'était pas obligatoire; que la circonstance que la lettre de demande de révision spéciale adressée par la requérante au Ministre des Finances comportait expressément une demande d'être entendue, ne saurait avoir pour effet de contraindre la partie adverse à procéder à cette audition; qu'il y a lieu d'observer que la demande de révision spéciale de la requérante était complète et appuyée d'un dossier très documenté, en sorte que l'information de la partie adverse était suffisante; qu'en ce qui concerne le grief fait à la partie adverse d'avoir effectué l'enquête sur place en compagnie d'un délégué de l'administration communale, dont les intérêts seraient opposés à ceux de la requérante, il convient de relever que la présence d'un délégué de l'administration communale est imposée par l'arrêté royal du 10 octobre 1979 pris en exécution du Code des impôts sur les revenus en matière de fiscalité immobilière; qu'au surplus, la

requérante n'invoque pas dans sa requête une atteinte au principe d'impartialité dans le chef de la partie adverse; qu'il en découle qu'en tant qu'ils invoquent seulement une violation des droits de la défense et du principe de bonne administration, les moyens manquent en droit,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 7.000 francs, sont mis à charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le seize octobre deux-mille un par :

MM. LEROY,	Président de chambre,
QUERTAINMONT,	Conseiller d'Etat,
VANDERNOOT,	Conseiller d'Etat,
DJERBOU,	Greffier assumé.

Le Greffier ass.,

Le Président,

S. DJERBOU.

M. LEROY.