



Copie
art. 792 GW + dossier
Exempt du droit de greffe - art. 280,2° C.Enr.

2603

Numéro du répertoire 2015 / 6935
Date du prononcé 10 septembre 2015
Numéro du rôle 2013/AF/170

Expédition

Délivrée à	Délivrée à	Délivrée à
le 17 SEP. 2015 € CIV	le € CIV	le € CIV

Non communicable au
receveur

Cour d'appel Bruxelles

Arrêt

Chambre fiscale 6 F

Présenté le
Non enregistrable

Monsieur Sergün ERGEN, domicilié à 1040 Bruxelles, avenue de la Chasse ? 79

appelante,

représentée par Maître Alain Mercier, avocat à 1180 Bruxelles, avenue Winston Churchill, 253/40

CONTRE :

La COMMUNE DE SCHAERBEEK, représentée par son Collège des Bourgmestre et Echevins, dont les bureaux sont établis en l'hôtel communal, à 1030 Bruxelles, Place Colignon,

intimée,

représentée par Maître Cédric Molitor, avocat à 1060 Bruxelles, rue de la Suisse, 24,

Vu :

- le jugement prononcé contradictoirement le 27 février 2013 par le tribunal de première instance de Bruxelles, décision dont il n'est pas produit d'acte de signification ;
- la requête d'appel déposée par Monsieur ERGEN au greffe de la cour, le 30 juillet 2013 ;

I. LE JUGEMENT ATTAQUE

Le premier juge a déclaré recevable mais non fondée, sauf en ce qui concerne le mesurage de la façade, la demande de M. ERGEN à l'encontre de la taxe sur les immeubles à l'abandon relative à un immeuble sis rue Ed. Fiers, 1 à 1030 Bruxelles, levée par la COMMUNE de SCHAERBEEK (ci-après « la COMMUNE ») sur pied de son règlement-taxe du 3 décembre 2003 revu le 31 mai 2006 relatif à la taxe sur les immeubles inachevés ou laissés à l'abandon (ci-après « le RT »), pour l'exercice d'imposition 2006, enrôlée le 19 décembre 2006, sous l'article 000009 telle qu'elle subsiste après le dégrèvement décidé par le Collège des Bourgmestre et Echevins, le 14 juillet 2009 qui a réduit à 7.233,81 €, la taxe due pour

l'exercice 2006, après rectification de la longueur de la façade à prendre en considération s'élevant à 13,53 mètres au lieu des 14,50 mètres figurant dans le calcul initial.

Il a jugé que M. ERGEN ne démontrait pas l'illégalité de la taxe, ni quant aux buts poursuivis par la taxe, budgétaire et politique de logement, ni quant à l'existence d'un excès de pouvoir quelconque. Il a considéré ensuite qu'à tort, M. ERGEN qualifiait la taxe litigieuse de pure sanction administrative, ne pouvant être infligée que dans le respect des principes régissant une procédure répressive, et a constaté l'absence de violation du principe de proportionnalité, la régularité de la procédure suivie et l'absence de violation des droits de la défense de M. ERGEN.

Enfin, le premier juge a estimé sans lien causal avec la taxation litigieuse, le délai mis par la commune pour refuser en date du 28 mars 2006, sa demande de permis d'urbanisme introduite le 11 mai 2005. A l'estime du premier juge, M. ERGEN ne démontrait pas devant lui qu'il avait, dès avant le constat d'octobre 2005, pris toutes les initiatives pour pouvoir se prévaloir de l'exonération de la taxe prévue par l'article 6.1 du RT.

Quant au calcul du montant de la taxe, il a constaté que les critiques du contribuable non formulées dans le cadre de sa réclamation initiale mais postérieurement, étaient fondées et qu'à raison, la COMMUNE ne demandait que la validation de la taxe réduite par la deuxième décision du Collège du 14 juillet 2009 qu'il a jugée régulière.

Il a délaissé à chacune des parties ses propres dépens.

II. OBJET DE L'APPEL

1.

M. ERGEN poursuit la réformation intégrale du jugement entrepris et l'annulation de la taxe illégale litigieuse :

- il soutient d'abord à cet égard que ni le préambule ni le dossier administratif ne font apparaître les motifs du règlement pour en déduire que celui-ci doit dès lors être tenu pour arbitraire ;
- il allègue que le taux de la taxe litigieuse viole le principe de proportionnalité ;
- et enfin il invoque que rien ne permet de justifier les exonérations de certaines catégories de contribuables prévues à l'article 6 du RT litigieux, que le RT qui prévoit ces traitements discriminatoires viole les articles 10 et 11 de la Constitution et que l'inconstitutionnalité affecte l'ensemble du RT si bien que son application doit être écartée sur pied de l'article 159 de la Constitution.

M. ERGEN demande la condamnation de la COMMUNE aux dépens des deux instances, en ce compris les indemnités de procédure.

2.

La COMMUNE poursuit la confirmation intégrale du jugement entrepris et la condamnation de M. ERGEN aux dépens d'appel.

3.

Les parties se sont déclarées d'accord sur la liquidation de l'indemnité de procédure d'appel, au montant de base indexé de 990,00 €.

III. LE REGLEMENT-TAXE LITIGIEUX

Le RT sur les immeubles inachevés ou laissés à l'abandon qui fonde la taxe litigieuse enrôlée à charge de M. ERGEN, pour l'exercice d'imposition 2006, a été arrêté par la COMMUNE, suivant la mention sur l'AER, le 3 décembre 2003 (voir pièce 1 du dossier administratif : il s'agit d'un renouvellement du RT du 24 février 1999) tel que modifié le 31 mai 2006 (voir pièce 2 du dossier administratif).

L'article 1 prévoit l'établissement d'une taxe communale annuelle « pour les exercices 2006 à 2008 » sur les immeubles bâtis inachevés ou laissés partiellement ou totalement à l'abandon, qu'ils soient situés en bordure d'une voie publique [ou sur une parcelle directement attenante à la voie publique]. Il contient également plusieurs définitions :

- Immeubles inachevés :

« ceux dont la construction n'est pas terminée dans un délai de trois ans prenant cours à la date de la constatation du début des travaux par le Service de l'Urbanisme de la Commune, pour autant que l'inachèvement ne résulte pas du fait de l'autorité publique.

Tombent également sous l'application du présent règlement, les immeubles dont les travaux de construction sont interrompus depuis plus de six mois, prenant cours à la date de constatation de l'interruption par le Service de l'Urbanisme de la Commune, pour autant que l'interruption ne résulte pas du fait de l'autorité publique ; n'est pas considéré comme tel l'arrêt des travaux dû à l'absence d'un permis d'urbanisme régulier ».

- Immeubles totalement abandonnés :

« qu'ils aient ou non fait l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité ou d'insalubrité ou d'un ordre de démolition, les immeubles qui suivant un constat dressé par un agent communal habilité à

cette fin, ne font pas l'objet des travaux d'entretien normaux et ne sont plus occupés ou exploités conformément à la destination des lieux ».

- Immeubles partiellement abandonnés :
« ceux dont une partie seulement est occupée ou exploitée et dont les niveaux non occupés ou non exploités répondent à la définition de l'alinéa précédent ; ils seront taxés sur la base, à due proportion de la taxe sur les immeubles entièrement abandonnés ».

À l'article 2, le taux de la taxe prévu pour l'exercice d'imposition 2006 est de 534,65 EUR par mètre courant de façade et par niveau abandonné ou inachevé autre que les caves et les sous-sols. Si l'immeuble forme un coin, est pris en considération le plus grand développement en ligne droit augmenté de la moitié du pan coupé ou arrondi.

Cette taxe annuelle (article 5) est enrôlée et rendue exécutoire par le Collège des Bourgmestre et Echevins au plus tard le 30 juin de l'année qui suit l'exercice d'imposition (article 7). La taxe est payable dans les deux mois de l'envoi de l'AER, et à défaut, il est fait application des règles relatives aux intérêts de retard en matière d'impôt sur les revenus (article 8).

L'article 3 précise que le constat d'abandon *« est communiqué par lettre recommandée à la personne dont le nom figure aux documents cadastraux.*

Ce constat d'abandon est dressé et notifié avant le 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition pour lequel la taxe est due ; il reste valable tant qu'il n'est pas satisfait aux dispositions de l'article 6.1 et sert de base aux enrôlements successifs ultérieurs.

Tout changement qui serait intervenu entre-temps à l'état du bien doit être signalé à l'administration ».

À l'article 4, les redevables sont désignés comme suit :

« la taxe est due par le titulaire du droit réel sur l'immeuble au 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition ; à savoir, soit le propriétaire, soit le possesseur, l'emphytéote, le superficiaire selon le cas.

En cas de nue-propiété, à défaut de paiement de la taxe par l'usufruitier, le nu-propiétaire est tenu de l'acquitter.

En cas de copropriété, la taxe n'est exigée des copropriétaires qu'à concurrence de la part de chacun d'eux dans la copropriété ; à défaut de paiement par l'un des copropriétaires, le ou les autres sont solidairement tenus d'acquitter la taxe ».

L'article 6 prévoit quatre hypothèses dans lesquelles la taxe n'est pas due :

1. *« si des travaux de remise en état complète sont entamés et poursuivis avec diligence avant le 31 décembre de l'exercice d'imposition ;*
2. *si l'état d'abandon ou l'inachèvement résulte d'un cas de force majeure;*
3. *si l'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan d'expropriation approuvé par arrêté royal ;*
4. *s'il s'agit d'un immeuble inachevé édifié sur un terrain vendu par la commune, lorsque l'acte de vente prévoit des pénalités particulières au cas où l'immeuble ne serait pas achevé dans le délai fixé contractuellement pour autant que ces pénalités particulières ne soient pas inférieures au montant de la taxe sur les immeubles inachevés ou laissés à l'abandon ».*

L'article 9 traite de l'introduction d'une réclamation dans les trois mois à partir de la date d'envoi de l'AER.

IV. FAITS ET RETROACTES

1.

M. ERGEN est propriétaire depuis le 2 septembre 2003, d'un immeuble sis rue Edouard Fiers, 1 à 1030 Bruxelles (angle rue Kessels, 1), composé d'un rez-de-chaussée commercial et, de deux étages.

Selon le compte rendu figurant dans sa réclamation du 13 mars 2007 à l'encontre de la taxe litigieuse (voir pièce 12 du dossier administratif) : il a eu très vite des ennuis avec l'ASBL locataire du rez-de-chaussée commercial dont il a obtenu, après une procédure judiciaire devant le juge de paix, un jugement d'expulsion, le 24 avril 2004, l'expulsion forcée ayant eu lieu le 21 juin 2004, mais il déclare n'avoir jamais pu récupérer les arriérés de loyers vu l'insolvabilité du locataire.

Dans ses conclusions, il affirme avoir entrepris des travaux de rénovation aux étages en juillet 2004, les étages n'étant pas concernés par la taxe. Il explique avoir entamé alors la rénovation du rez-de-chaussée en mars 2005 mais avoir été contraint de cesser les travaux, ceux-ci étant soumis à un permis d'urbanisme (voir p.3 de ses conclusions).

Suivant le dossier de la COMMUNE, il a introduit un dossier de demande de permis d'urbanisme, le 11 mai 2005 *« ayant pour objet le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial en 2 logements et des mansardes (grenier) en 2 logements, à l'adresse »* (voir pièce 18 du dossier administratif). Le 1^{er} septembre 2005, la COMMUNE a

notifié un avis de réception de dossier incomplet, soulignant l'existence de contradictions dans les demandes et dans les pièces (voir pièce 17 du dossier administratif). Le 28 octobre 2005, la COMMUNE a notifié cette fois l'accusé de réception du dossier introduit le 11 mai 2005 (la durée maximale d'instruction de la demande étant fixée à 150 jours suivant l'article 156 du COBAT). Le 9 décembre 2005, la Commission de concertation du service de l'urbanisme a donné un avis négatif.

2.

Dans l'intervalle, le 11 octobre 2005, le rez-de-chaussée a fait l'objet d'un constat d'abandon par la COMMUNE, rédigé comme suit :

« Remarque :

Domiciliation : oui

Occupation : oui

Caractéristiques extérieures de délabrement

Nombre de niveau(x) concerné(s) : le rez-de-chaussée commercial (1)

Façade : sale, graffiti, plate-bande en pierre bleue au dessus la fenêtre de la cave partiellement détruite

Corniche : non entretenue

Châssis : non entretenus, au niveau du rez-de-chaussée carreaux chaulés, 1 vitre brisée obturée par un panneau, les volets sont en mauvais état

Balcon : non entretenu, main courante voire pourrie

Portes de rue : non entretenue, noires de crasse, porte d'entrée du commerce carreau brisé et sécurisation faible

Trottoir : herbes folles poussent le long de la façade

Divers : *Le rez-de-chaussée de ce bâtiment ne fait manifestement plus l'objet de travaux d'entretien normaux et n'est plus exploité conformément à la destination des lieux. Vide d'occupants et à l'abandon ! Des photographies sont déposées au dossier.*

Constats antérieurs : *néant* » (pièce 6 du dossier de la COMMUNE).

La COMMUNE produit les photos prises par ses agents lors de ce constat, en pièces 16 de son dossier qui confirment la description, sauf pour la corniche du toit dont la photo ne laisse rien apparaître sauf des traces sur la façade du deuxième étage non visé par la taxe et la porte d'entrée des étages, ces éléments ne permettant pas de déterminer l'état d'abandon du seul rez-de-chaussée qui a une porte d'entrée propre.

3.

Ce constat d'abandon a été envoyé par recommandé à M. ERGEN en date du 28 octobre 2005, l'informant qu' « *en l'absence de travaux de remise en état complète entamés et poursuivis avec diligence avant le 31 décembre 2006 mettant fin à l'état d'abandon des étages précités, une imposition pour l'exercice 2006 sera établie à votre charge en vertu des prescriptions de notre règlement dont le taux de base est fixé à 534,65€ par mètre courant de façade et par niveau abandonné ou inachevé. Ce taux sera indexé de 2% par exercice d'imposition, de 2007 à 2008.*

Veillez trouver ci-joint copie du constat établi par le Service compétent, lequel restera valable tant que le bien n'aura pas fait l'objet d'une remise en état complète et servira donc de base aux enrôlements successifs ultérieurs ». Cet envoi recommandé a été retourné avec la mention « *non réclamé* » et a dès lors été renvoyé par pli simple le 22 novembre 2005 (pièces 9 et 10 du dossier de la COMMUNE).

4.

La cotisation litigieuse a été enrôlée sous l'article 000009, rendue exécutoire le 19 décembre 2006 (AER envoyé le 28 décembre 2006) à charge de M. ERGEN, pour un montant de 7.752,43 EUR (14,5 de mètre courant sur 1 niveau) (pièce 11 du dossier de la COMMUNE).

M. SERGEN a introduit une réclamation à l'encontre de cette imposition, datée du 13 mars 2007 (pièce 12 du dossier de la COMMUNE) expliquant le déroulement chronologique des événements et signalant qu'après le refus de sa demande de permis d'urbanisme en décembre 2005 :

- il a, le 28 février 2006, fait appel à une agence immobilière, pour la mise en location du rez-de-chaussée mais sans succès ;
- il a mis fin, le 13 septembre 2006 au mandat de cette première agence ;
- il a confié, le 24 janvier 2007, un mandat à une autre agence immobilière Macnash qui en mars 2007, lui a trouvé un candidat locataire sérieux, une ASBL d'enfants handicapés moteurs ;
- il a pris contact la semaine de sa réclamation avec un architecte pour une demande de changement d'affectation du lieu en « centre d'équipement d'intérêts collectifs.

Du PV de son audition établi le 10 juillet 2007 et notifié le 13 juillet 2007, suite à son audition en séance du 5 juillet 2007, dans le cadre de l'instruction de sa réclamation (voir pièce 13 du dossier de la COMMUNE), il ressort que :

- le 4 juillet 2007, il a signé le bail avec l'ASBL dont question ci-dessus ;

- il a soumis plusieurs projets pour le remplacement des portes et châssis et le service d'urbanisme a donné son accord sur le dernier projet de châssis avec double vitrage ;
- il s'occupe des travaux extérieurs, outre le chauffage et l'électricité et l'ASBL locataire, contre une diminution du loyer, prend en charge en contrepartie les travaux de rénovations à l'intérieur ;
- il lui était impossible, avant de connaître la destination des lieux par le locataire, de procéder au changement des châssis et aux autres travaux de rénovation : lors de son audition, il a remis un devis pour le remplacement des châssis et le contrat de bail conclu avec l'ASBL RECI BRUXELLES.

5.

Dans sa décision du 21 août 2007, le Collège a rejeté la réclamation de M. ERGEN pour l'exercice 2006, en constatant que « *durant l'année 2006 aucun travail de rénovation n'a été entrepris et que le niveau du bâtiment concerné était resté tel que décrit dans le précédent constat* » et « *que le fait d'évoquer que l'immeuble a fait l'objet d'une mise en location pendant toute l'année 2006 ne puisse justifier l'exonération de la taxe* » dès lors que le constat d'abandon restait valable jusqu'à l'établissement d'un nouveau constat ou jusqu'à preuve du contraire et qu'aucune cause d'exonération visée à l'article 6 du RT n'était avérée (voir pièce 14 du dossier administratif).

6.

Suite à une nouvelle demande des conseils de M. ERGEN au sujet du montant de la taxe, et à un nouveau mesurage sur place du métré de la façade (13,53 m au lieu de 14,50 mètres) de l'immeuble taxé en date du 6 juillet 2009, le Collège des Bourgmestre et Echevins de la COMMUNE a pris une seconde décision, le 14 juillet 2009, notifiée le 28 juillet 2009, accordant un dégrèvement de la cotisation litigieuse, pour ce qui excède le montant de 7.233,81 €.

Comme M. ERGEN a payé la taxe litigieuse, la différence lui a été remboursée (voir pièce 20 du dossier de la COMMUNE).

V. DISCUSSION

1.

Devant la cour, M. ERGEN poursuit d'abord l'annulation de la taxe, au motif de l'arbitraire et de l'illégalité du RT litigieux, du fait du caractère qu'il qualifie de totalement

disproportionné en soi de la taxe, tant au regard de la faculté contributive qu'au regard du comportement reproché au requérant : il reproche à la COMMUNE l'absence de pièces dans son dossier administratif lui permettant de comprendre les raisons de la fixation du taux aussi élevé de la taxe « *et sans proportion aucune avec la faculté contributive, la valeur de l'immeuble frappé par la taxe et le comportement reproché à son propriétaire* ». Il soutient que le motif financier figurant dans le préambule du RT est insuffisant à justifier le taux retenu d'autant plus injuste à son égard, à son estime, que l'état de délabrement de l'immeuble ne lui était pas personnellement imputable mais à son locataire et qu'il « *avait pourtant fait tout son possible pour mettre fin à cet état dans les meilleurs délais possibles (expulsion du locataire récalcitrant, demande de permis d'urbanisme (...))* ».

Un règlement-taxe n'est pas soumis aux dispositions de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, dès lors qu'il ne constitue pas un acte unilatéral de portée individuelle, ce qui n'est pas sérieusement contesté.

Selon les principes admis en la matière et précisés notamment par le Conseil d'Etat, un règlement-taxe "ne doit donc pas énoncer les considérations de droit et de fait qui le justifient. Il faut mais il suffit que les motifs qui ont présidé à son adoption puissent être déduits du dossier de la commune. Il n'est, de plus, pas requis que le règlement-taxe indique le but de la taxe" (voir JP Magremanne et Frédéric Van De Gejuchte, la procédure en matière de taxes locales, Larcier 2004, collection de droit fiscal, p. 30 et 31).

Le but financier d'assurer des recettes supplémentaires à la commune est de l'essence même d'un règlement-taxe communal et de l'autonomie fiscale qui lui est reconnue et il transparaît à suffisance de son contenu en l'espèce, sans qu'il soit nécessaire en conséquence de le viser de manière expresse dans le préambule dudit règlement-taxe.

Suivant l'enseignement tiré de la jurisprudence du Conseil d'Etat que la cour fait sien, un tel motif mentionné en l'espèce dans le préambule du RT de 2003 tel que modifié en 2006, tiré de la situation financière de la COMMUNE, suffit à justifier l'adoption d'une taxation communale qui est destinée normalement en effet à prélever les moyens nécessaires pour financer l'ensemble de ses dépenses et des politiques qu'elle entend mener sur son territoire.

Mais la COMMUNE invoque en outre, l'objectif d'éviter un désintéressement généralisé en matière d'habitat, tel qu'il ressort des pièces 1, 1bis, 1ter, 1 quater et 2 de son dossier, et notamment des pièces qui ont présidé à l'adoption des RT relatifs à la même taxe, celui du 22 février 1979 qui l'a créée, celui du 20 mars 1989 qui l'a prolongée sur les années ultérieures outre encore celui du 31 mai 2006 qui a modifié le RT de décembre 2003 :

l'ensemble de ces pièces relatives à l'élaboration des RT sur les immeubles à l'abandon depuis la création de la taxe dans la COMMUNE font état de la volonté de la COMMUNE de veiller à maintenir la qualité des immeubles situés sur son territoire, souci constant de la COMMUNE qui est encore repris dans le préambule du RT modificatif du 31 mai 2006 en ces termes : *« (...) que la présence de ces immeubles est de nature à décourager l'esprit d'initiative des riverains et à engendrer un processus de désintéressement généralisé en matière d'habitat (...) le résultat souhaité (...) est notamment celui d'amener les propriétaires à exécuter les travaux de remise en état nécessaires (...) »*. Aucun excès de pouvoir n'est ainsi constaté, ce que ne plaide d'ailleurs plus M. ERGEN devant la cour.

En vain dès lors, M. ERGEN prétend dénoncer le caractère déraisonnable et disproportionné de la taxe au prétexte d'une absence de motifs et conclut au caractère arbitraire du RT.

Rappelons que la cour n'est pas le juge de l'opportunité de la taxe litigieuse et il ne lui appartient pas de procéder à un contrôle juridictionnel abstrait de proportionnalité.

A raison, le premier juge a souligné le caractère dissuasif voulu pour cette taxe eu égard aux buts qu'elle poursuit, dont question ci-dessus, la cour observant avec la COMMUNE, que son montant pour l'exercice d'imposition litigieux relève d'une indexation du montant fixé lors de la création de la taxe.

La cour ne constate aucune disproportion manifeste entre la taxe établie et les facultés contributives de l'ensemble des redevables soumis à la taxe, ni même dans le chef de M. ERGEN, qui ne dépose aucun document et aucun chiffre à l'appui de cette disproportion qu'il prétend invoquer.

La cour observe que le mode de perception de la taxe est en rapport avec son fait générateur, étant calculé suivant le nombre de mètres de façade de l'immeuble, pour les niveaux abandonnés, et avec des règles correctrices pour les immeubles de coin ou sur deux rues, que la taxe respecte ainsi le principe de la faculté contributive, en ce qu'elle est proportionnelle à l'importance du patrimoine immobilier abandonné.

M. ERGEN reste dès lors en défaut d'apporter à suffisance de droit la preuve du caractère excessif et déraisonnable du taux de la taxe qu'il dénonce. La cour observe surabondamment d'une part, que l'état d'abandon dénoncé, au vu de l'extérieur du bâtiment n'est pas imputable à un locataire et qu'il a acquis le bien en connaissance de cause, et d'autre part, que durant l'année 2006, si aucun travail d'entretien de l'immeuble n'a été entamé et poursuivi, alors que le rez-de-chaussée en question était libre depuis juin 2004 et que le changement d'affectation a été refusé en décembre 2005, c'est en raison de ses propres choix sur lesquels aucun jugement de valeur n'est posé mais qui impliquent d'en assumer les conséquences, soit d'avoir voulu dans un premier temps, changer la destination

commerciale du bien, et dans un second temps, d'avoir préféré attendre d'avoir un locataire, pour partager avec lui la charge des travaux de rénovation.

Le grief n'est pas fondé.

2.

Devant la cour, M. ERGEN poursuit encore l'annulation de la taxe litigieuse en raison des discriminations inconstitutionnelles que le RT qui la fonde opérerait, dans le cadre de l'article 6 qui énonce les exonérations à ladite taxe au motif que *« chacune de ces exonérations (...) est source de différence de traitement entre le concluant et celui qui se voit exonéré de la taxe »* et que *« il en va notamment ainsi des propriétaires d'immeubles inachevés ou abandonnés qui se trouvent dans le périmètre d'un plan d'expropriation et d'autre part, des propriétaires d'immeubles qui ne sont pas visés par un tel plan ; seuls les propriétaires d'immeubles non situés dans un périmètre d'expropriation se voient appliquer la taxe »*(p. 11 des conclusions de M. ERGEN).

Certes, le principe de l'autonomie fiscale communale dont se prévaut la COMMUNE est limité légalement et ne permet en aucun cas à celle-ci d'introduire un impôt qui serait contraire au principe d'égalité et à la Constitution.

La Cour d'Arbitrage, la Cour de cassation et le Conseil d'Etat s'accordent pour dire que les règles constitutionnelles de l'égalité et de la non-discrimination n'excluent pas qu'une différence de traitement puisse être établie entre des catégories de personnes, pour autant qu'une telle différence repose sur un critère objectif et qu'elle soit raisonnablement justifiée ; l'existence d'une telle justification doit s'apprécier en tenant compte du but et des effets de la mesure critiquée ainsi que de la nature des principes en cause ; le principe d'égalité est violé lorsqu'il est établi qu'il n'existe pas de rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé.

Pour identifier et apprécier la pertinence du critère de différenciation et le but poursuivi par l'auteur d'un règlement-taxe communal, il convient de se référer aux motifs de ce règlement, financiers comme il a été vérifié plus haut, mais également ainsi que la COMMUNE le soutient à bon droit, assortis d'un but non fiscal poursuivi, à savoir le maintien du bon état du parc immobilier de la COMMUNE et d'éviter un processus de désintéressement généralisé en matière d'habitat.

La cour observe que si M. ERGEN commence par déclarer que chacune des exonérations prévues à l'article 6 du RT serait discriminatoire, au motif d'une différence de traitement entre la personne exonérée et celle qui ne l'est pas, il ne précise et développe en réalité son grief qu'à l'égard de l'article 6.3 du RT, si bien que la cour ne répondra spécifiquement qu'à cette seule discrimination, à défaut d'explication des autres prétendues discriminations non autrement précisées figurant à l'article 6.

M. ERGEN estime que dès lors que ni dans le préambule du RT, ni dans le dossier administratif, il ne trouverait une justification spécifique « *en rapport avec les exonérations consacrées par son article 4* », le RT est arbitraire et viole les articles 10 et 11 de la Constitution. Aucune exonération n'est prévue à l'article 4 du RT qui traite du redevable de la taxe. S'il fallait considérer que sont visées par M. ERGEN celles de l'article 6, relatives à la force majeure, aux propriétaires qui entament et poursuivent des travaux de rénovation durant l'exercice d'imposition, ou encore aux propriétaires redevables de pénalités prévues par l'acte de vente au profit de la COMMUNE venderesse du bien, en cas d'inachèvement des travaux dans le délai à condition que les pénalités ne soient pas inférieures à la taxe, la cour observe que ces situations particulières conduisant à une exonération de la taxe sont justifiées à suffisance eu égard aux buts poursuivis par la taxe litigieuse, tels qu'ils sont décrits plus haut dans le présent arrêt, et qu'il était loisible à M. ERGEN, d'entamer et de poursuivre des travaux de rénovation en 2006, sans attendre de trouver un nouveau locataire et en respectant la destination des lieux, s'il voulait éviter la taxe litigieuse.

M. ERGEN dénonce en particulier, une discrimination qui serait non susceptible de justification raisonnable et proportionnée dans l'exonération et dès lors la différence de traitement prévue en faveur des propriétaires d'immeubles situés dans le périmètre d'un plan d'expropriation, au motif qu'une menace d'expropriation ne justifie pas d'échapper à la taxe, alors que l'indemnité d'expropriation est calculée sur la base de la valeur intégrale de l'immeuble exproprié de manière à permettre le rachat d'un bien équivalent.

L'exonération litigieuse vise le cas où l'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan d'expropriation approuvé par arrêté royal.

La COMMUNE fait valoir qu'en tel cas, les propriétaires dont l'immeuble se situe dans un plan d'expropriation se trouvent dans une catégorie objectivement différente des autres propriétaires, conséquence du démembrement temporaire de propriété entre l'expropriant, lequel n'a pas la possession avant le versement de l'indemnité et l'exproprié, lequel ne peut plus disposer de l'immeuble matériellement et juridiquement, justifiant qu'ils ne soient pas traités de manière identique aux autres propriétaires : elle estime justifié en conséquence, à raison, eu égard aux buts poursuivis par la taxe litigieuse, d'exonérer le propriétaire d'un immeuble compris dans le périmètre d'un plan d'expropriation approuvé par arrêté royal. La

COMMUNE n'a en effet, outre l'impossibilité d'agir qu'elle décrit dans le chef du propriétaire exproprié ou en voie d'expropriation, aucun intérêt pour la santé du patrimoine immobilier sur son territoire, d'exiger une rénovation inutile et qui grèverait d'autant le patrimoine du pouvoir expropriant, selon les explications de M. ERGEN.

A raison, la COMMUNE conteste qu'il s'agisse là d'une justification fournie a posteriori à écarter, alors qu'elle ne fait que préciser les caractéristiques juridiques de la catégorie exemptée, justifiée au regard des buts de la taxe figurant dans son préambule et dans son dossier administratif ; qu'il n'est pas exigé d'une COMMUNE qu'elle anticipe préalablement à l'adoption d'un RT, toute critique quelconque de légalité.

La cour ne constate aucune discrimination contraire aux articles 10 et 11 de la Constitution opérée dans l'article 6.3 du RT litigieux dont l'illégalité invoquée n'est dès lors pas avérée.

Le grief n'est pas davantage fondé.

6.

L'appel n'est pas fondé.

La COMMUNE demande la confirmation intégrale du jugement entrepris et ne critique pas en conséquence, la décision relative aux dépens d'instance.

PAR CES MOTIFS,

LA COUR,

Statuant par arrêt contradictoire.

Vu l'article 24 de la loi du 15 juin 1935 sur l'emploi des langues en matière judiciaire,

Déclare l'appel recevable mais non fondé.

Condamne M. ERGEN aux dépens d'appel liquidés dans le chef de chaque partie à l'indemnité de procédure de base indexée de 990,00 EUR.

Ainsi jugé et prononcé en audience publique de la chambre fiscale « 6 F » de la cour d'appel de Bruxelles, le 10 septembre 2015

M. REMION Conseiller ff Président
B. HEYMANS Greffier



B. HEYMANS



M. REMION