

L'enseignement à tirer de cet arrêt doit cependant, selon nous, être considérablement nuancé.

Il ne faudrait certainement pas en déduire en effet que l'impunité fiscale de ce type de stratégie est la règle, et la taxation l'exception.

En l'espèce, la contribuable a pris beaucoup de risques et aurait pu parfaitement, à notre estime, être déboutée, au motif qu'elle n'a pas respecté à la lettre les conséquences de ses choix. Il faut en effet reconnaître qu'elle s'est comportée davantage comme vendeuse d'un bien immeuble que comme actionnaire d'une société, se désintéressant particulièrement de cette dernière.

☛ Si l'arrêt commenté a le mérite de rappeler une nouvelle fois la rigueur avec laquelle il convient d'appliquer le concept de simulation, il doit toutefois inciter les contribuables à se montrer prudents et à adopter un comportement tout différent de celui affiché par l'intéressée.

Rappelons enfin que le schéma analysé ne présente plus d'intérêt que pour les opérations de cessions portant sur des immeubles qui ne sont ni destinés ni affectés, fût-ce partiellement, à l'habitation.

Laurent Collon, Avocat (Moreau Collon de Wilde & Associés)

## Urbanisme

# Valeur d'expropriation des sites d'intérêt régional en région wallonne

## Prise en compte des travaux d'assainissement à réaliser et de l'affectation résultant des plans d'aménagement

Dans un récent arrêt (n°65/2001, du 17 mai 2001), la Cour d'arbitrage a statué sur la validité de l'article 182, § 3, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (ci-après « CWATUP »), en ce que, d'une part, il inclut dans la valeur d'expropriation d'un site d'activité économique désaffecté d'intérêt régional le montant des travaux d'assainissement à réaliser et, d'autre part, il en exclut la valeur résultant des plans d'aménagement.

Elle a décidé en substance que le texte décretaal est valable en ce qui concerne le premier aspect dont il vient d'être question mais qu'il ne l'est pas en ce qui concerne le second.

### 1. Rappel du contenu de l'article 182 du CWATUP

L'article 182 du CWATUP dispose comme suit:

« § 1er. Le Gouvernement peut reconnaître d'intérêt régional l'assainissement de sites d'activité économique désaffectés dont il fixe la liste.

Par dérogation au chapitre premier du titre premier du présent livre et pour chacun de ces sites, le Gouvernement arrête qu'il est désaffecté et doit être assaini, en fixe le périmètre, en décrète d'utilité publique l'expropriation visée à l'article 181 et prend à sa charge son acquisition et les travaux d'assainissement qui comprennent :

1. la démolition de tout ou partie des constructions, y compris celles qui se trouvent en sous-sol;
2. les mouvements de terres nécessités par l'opération, y compris les apports ou l'évacuation de terres;
3. l'évacuation des produits, matériaux, matériel et débris abandonnés ou provenant des démolitions;
4. les semis, plantations et boisements.

§ 2. Tout propriétaire ou titulaire d'un droit réel immobilier sur les biens compris dans le périmètre d'un site d'activité économique désaffecté est tenu de restaurer l'aspect des lieux en y démolissant en tout ou partie les biens bâtis, en les boisant ou en les garnissant de végétation.

A défaut de se conformer à l'alinéa 1er, le propriétaire ou titulaire d'un droit réel immobilier peut y être contraint par



le tribunal compétent, à la requête de la Région, de la commune ou de tout tiers intéressé.

A défaut d'exécution dans le délai fixé par le tribunal, les travaux visés à l'alinéa 1er sont exécutés d'office par les soins de la Région aux frais du propriétaire ou du titulaire d'un droit réel immobilier.

A défaut de remboursement des frais à sa première demande, la Région procède à l'expropriation des biens, auquel cas il ne peut être tenu compte de la plus-value issue des travaux déjà exécutés.

§ 3. La valeur prise en considération pour les acquisitions visées aux paragraphes 1er et 2 est estimée en tenant compte des coûts des travaux visés aux mêmes paragraphes et qui sont à exécuter, à l'exclusion de la valeur résultant de l'affectation fixée par les plans d'aménagement en vigueur.

§ 4. Les travaux visés au paragraphe 1er ou ordonnés par le tribunal en application du paragraphe 2, alinéa 2, sont exécutés sans que doive être obtenu le permis visé à l'article 84 ».

Il en découle que, lorsqu'un terrain visé par cette disposition fait l'objet d'une expropriation par la Région, l'indemnité qui est allouée à l'exproprié correspond *grosso modo* à la valeur vénale du terrain (la valeur vénale n'est pas adéquate en matière d'expropriation; ne souhaitant naturellement pas rentrer ici dans les discussions relatives au caractère de réparation d'un dommage lié à l'expropriation, nous y faisons référence pour faciliter le discours) mais :

- diminuée du coût des travaux d'assainissement qui doivent être réalisés pour rendre le terrain apte à recevoir de nouvelles affectations, qu'il s'agisse des travaux d'assainissement visés au § 1er, ou des travaux destinés à restaurer l'aspect des lieux visés au § 2;
- et établie sans tenir compte de la valeur qui découle de la destination qui est donnée au terrain par les plans d'aménagement.

On imagine sans peine les conséquences pratiques de telles restrictions.

D'une part, le coût de travaux d'assainissement d'un terrain ayant été le siège d'une activité économique peut être considérable, surtout si cette activité a généré une pollution plus ou moins importante du sol et surtout s'il s'agit des travaux d'assainissement énumérés au § 1er de l'article 182.

D'autre part, nul n'ignore que la valeur d'un terrain dépend en grande partie de la destination qui lui est donnée par un plan d'aménagement : il est par exemple évident qu'un terrain repris en zone d'habitat ou en zone d'activité économi-

que au plan de secteur dispose d'une valeur marchande considérablement plus élevée que celle d'un terrain repris en zone naturelle au plan de secteur.

## 2. La question dont la Cour d'arbitrage avait à connaître

La Cour d'arbitrage avait notamment à se prononcer sur la conformité des deux restrictions dont il vient d'être question aux articles 10 et 11 de la Constitution, qui consacrent le principe d'égalité et de non-discrimination des Belges devant la loi.

En effet, on pouvait se demander si l'indemnité d'expropriation résultant de l'application de ces deux restrictions ne créait pas de discrimination par rapport à la juste indemnité reconnue en droit commun à ceux qui font l'objet d'une expropriation sur base d'autres dispositions légales, telle qu'imposée par l'article 16 de la Constitution et l'article 1er du Premier Protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme.

En d'autres termes, la question était la suivante : pourquoi l'exproprié sur base de l'article 182 du CWATUP devrait-il recevoir une indemnité moindre que celle qui doit être allouée en cas d'expropriation basée sur d'autres textes à leur légalité ?

## 3. L'arrêt de la Cour d'arbitrage

La Cour d'arbitrage examine les deux restrictions l'une à la suite de l'autre.

### a. La prise en compte des travaux d'assainissement à réaliser

Face à l'obligation de réduire l'indemnité du montant des travaux d'assainissement à réaliser, le raisonnement de la Cour peut être résumé comme suit.

1) Dès lors que l'article 182, § 3, du CWATUP, prévoit que le coût des travaux d'assainissement est pris en compte pour déterminer la valeur du site exproprié, il aboutit à ce que la charge de ces travaux soit supportée par le propriétaire du site.

2) Dans l'intérêt général, il faut pouvoir rendre à nouveau utilisables les espaces délaissés après avoir été utilisés à des fins économiques.

3) Il est donc en principe justifié d'imposer à cette fin au propriétaire une obligation d'assainissement à ses frais.

4) La règle n'est pas de nature à aboutir à une indemnisation moindre que celle susceptible d'être obtenue par application des règles ordinaires régissant la fixation du montant de l'indemnité des biens qui en font l'objet. En effet, il n'est pas contestable que la valeur d'un site économique désaffecté, avant son assainissement, est influencée par le coût que représente, pour tout acquéreur, la réalisation de l'assainissement.

Suivant la Cour, donc, le législateur wallon s'est borné à rappeler que la valeur du terrain doit être appréciée en tenant compte des charges qui le grèvent.

Selon elle, la restriction dont il est ici question est donc justifiée au regard des articles 10 et 11 de la Constitution puisqu'elle n'aboutit pas à traiter différemment ceux auxquels elle s'applique et les autres propriétaires de biens expropriés.

On pourrait cependant penser qu'il y a bel et bien une différence de traitement entre ceux qui possèdent un terrain classé comme site d'activité économique désaffecté – qui se voient imposer une charge d'assainissement – et ceux qui possèdent des terrains désaffectés, inutilisés ou abandonnés mais non utilisés auparavant à des fins d'activités économiques : en cas d'expropriation des terrains de ces derniers, il est loin d'être certain que l'indemnité doive être réduite du montant des travaux de nettoyage du terrain permettant de mettre en oeuvre la nouvelle affectation que l'autorité expropriante souhaite lui donner. Il faut en effet rappeler que l'indemnité d'expropriation doit être basée sur le principe de la réparation du dommage subi par l'exproprié, qui doit être intégrale, et non sur les intentions de l'autorité expropriante.

Certes, l'assainissement des sites d'activité économique désaffectés relève de l'intérêt général. Mais l'intérêt général pourrait également englober bien d'autres hypothèses de terrains abandonnés et une charge d'assainissement pourrait également être mise à charge de leurs propriétaires.

A cet égard, on ne perçoit pas pourquoi l'article 1er du CWATUP, selon lequel « le territoire de la Région wallonne est un patrimoine commun de ses habitants » ne devrait trouver à s'appliquer qu'aux sites d'activité économique désaffectés et non à d'autres terrains « pollués » et laissés à l'abandon.

La différence entre ces terrains et les autres ne semble pas pouvoir résider dans le fait que les propriétaires des premiers en ont tiré profit à des fins économiques. En effet, il est rare qu'un propriétaire ne tire pas « profit » de son terrain, que ce soit par le biais d'activités économiques, de l'habitat, voire

même du pur agrément. Par ailleurs, la vue selon laquelle seul le propriétaire du site d'activité économique désaffecté en a tiré profit est naturellement réductrice : il est rare que la mise en oeuvre d'une activité économique ne profite qu'à une seule personne.

Sous réserve d'un examen plus approfondi – auquel la Cour d'arbitrage n'a certainement pas manqué de procéder avant de rendre son arrêt – il n'était donc pas exclu de penser *a priori* qu'une différence de traitement existait entre deux types de propriétaires expropriés, les propriétaires de sites d'activité économique désaffectés expropriés se voyant imposer une charge d'assainissement qui ne pèse pas sur d'autres expropriés, et ce alors qu'il n'existe toujours pas, en Région wallonne, de législation d'application générale spécifiquement consacrée à l'assainissement des sols.

Enfin, concernant la première restriction dont il est ici question, on doit encore relever que la valeur des travaux d'assainissement, dont l'indemnité d'expropriation doit être réduite, n'est pas établie unilatéralement par l'autorité sans contrôle.

En effet, dans son arrêt, la Cour d'arbitrage reconnaît clairement au juge de l'expropriation le pouvoir de vérifier si les frais mis à charge du propriétaire correspondent ou non à la définition de l'assainissement, qui vise « *ce qui est nécessaire pour effacer les dégradations dues au fait que les propriétaires ont exploité économiquement le site, à l'exclusion des autres travaux qui pourraient être jugés utiles au bon aménagement* ».

#### **b. L'absence de prise en compte de la valeur résultant des plans d'aménagement**

Face à l'absence de prise en compte de la valeur du terrain telle qu'elle résulte des plans d'aménagement, le raisonnement de la Cour d'arbitrage peut être résumé comme suit.

1) Il ne serait pas justifié de tenir compte, dans la fixation de l'indemnité d'expropriation d'un site d'activité économique désaffecté, d'une affectation qui proviendrait de la destination nouvelle que l'autorité entend donner au bien qu'elle exproprie. En effet, il ne conviendrait pas que la décision d'expropriation influence en elle-même la valeur du bien.

2) Rien ne justifie par contre de ne pas prendre en considération une affectation déduite des plans d'aménagement qui étaient en vigueur avant la décision d'exproprier. Ne pas la prendre en considération revient à exclure du calcul de l'indemnité un élément qui doit en faire partie pour que la réparation soit intégrale.



La restriction dont il est ici question n'est donc pas justifiée au regard des articles 10 et 11 de la Constitution.

#### 4. Les conséquences de l'arrêt de la Cour d'arbitrage

L'arrêt dont le contenu essentiel vient d'être exposé a été rendu sur base d'une question préjudicielle posée par le juge de paix du premier canton de Charleroi.

Cela signifie que :

- l'article 182, § 3, en ce qu'il contient la restriction susmentionnée relative à l'affectation résultant des plans d'aménagement, n'a pas été annulé par la Cour d'arbitrage : il persiste donc dans le CWATUP et doit en principe continuer à être appliqué;
- les effets de l'arrêt de la Cour sont en principe limités à l'affaire dont le juge de paix de Charleroi a à connaître

☛ *Si la Cour d'arbitrage a décidé d'invalider, dans l'article 182, § 3, du CWATUP, l'absence de prise en compte, dans la fixation de l'indemnité d'expropriation d'un site d'activité économique désaffecté, de la valeur découlant des plans d'aménagement, elle a par contre décidé de valider, dans cette disposition, la réduction de l'indemnité d'expropriation par la prise en compte de la valeur des travaux d'assainissement à réaliser.*

*On dit généralement, il est vrai, que la Cour n'a pas tendance à statuer en faveur de ceux qui se prétendent injustement privés de leur propriété par l'autorité ou insuffisamment indemnisés en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.*

*Sans que cela puisse être interprété comme une critique de cette jurisprudence, qui correspond à des cas concrets et qui tient compte de dispositions constitutionnelles et internationales non évoquées ci-dessus, il y a sans doute lieu de rappeler ici que le droit de propriété constitue sans conteste l'un des principaux fondements de notre mode de vie en société et que les dispositions qui font référence à tel ou tel élément susceptible d'appropriation comme « patrimoine commun » des habitants d'un territoire ou de l'humanité doivent nécessairement être lues à la lumière de ce droit fondamental.*

*Michel Delnoy, Avocat au Barreau de Liège (Bours et associés)*

## Amortissements d'emprunts hypothécaires

# L'organisme prêteur doit désormais délivrer l'attestation

*Depuis l'exercice d'imposition 2001, la loi n'exige plus la souscription d'une assurance de solde restant dû pour les contribuables qui entendent bénéficier d'une réduction d'impôt pour l'emprunt hypothécaire qu'ils ont contracté. La suppression de cette exigence a un impact au niveau des formalités à remplir (A.R. 30 janvier 2001, M.B. 28 février 2001, p. 6259).*

## Octroi d'une réduction d'impôt

Les sommes affectées au paiement des annuités de remboursement ou d'amortissement de certains emprunts hypothécaires sont susceptibles de bénéficier d'une réduction d'impôt.

Le bénéfice de la réduction d'impôt suppose la réunion de plusieurs conditions :

- les sommes visées sont celles qui sont affectées au remboursement d'un emprunt hypothécaire;
- l'emprunt doit avoir été contracté par le contribuable en vue de la construction, de l'acquisition ou de la transformation d'une habitation située en Belgique;
- l'emprunt doit être contracté auprès d'un établissement ayant son siège dans l'Union européenne;