

Extrait du registre aux délibérations du Conseil Communal

Séance du 19 septembre 2019

Présents : MM. Bauwens Bernard, Bourgmestre - Président;
Delépine, Desmet, Bocage, Dudant, Echevins;
Vincent, Desmette, Courtois, Vivier, Billouez, Mory Mélanie, Duroisin,
Bocquet, Mahieu, Bonnet, Debilde, Mory Fabrice, Bauwens Julien, Chevalier,
Conseillers ;
Detournay, Directeur général

Objet : 1.713.113 Taxe sur les immeubles bâtis inoccupés (art. 040/367-15)

Le Conseil communal, en séance publique ;

Vu la Constitution, articles 41, 162 et 170 §4 ;

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation, notamment les articles L1122-30, L1124-40, L1133-1 et -2, L3131-1, §1^{er}, 3°, L3132-1 et L3321-1 à -12 ;

Vu l'Arrêté royal du 12 avril 1999 relatif à la procédure en matière de réclamation;

Vu la Circulaire budgétaire du 17 mai 2019 relative à l'élaboration des budgets 2020 des communes de la Région wallonnes ;

Vu les finances communales ;

Attendu que les pouvoirs locaux sont invités à prendre toutes les mesures tendant à, entre autres, lutter contre l'inoccupation des logements ;

Vu les investissements et efforts fournis par la Ville dans l'aménagement et l'amélioration du domaine public (égouttage, voiries, espaces de convivialité, espaces verts, de loisirs, ...) sur l'ensemble de l'entité, notamment le long d'immeubles bâtis ;

Attendu qu'il s'indique également de prendre, dans ce cadre, des mesures incitant les propriétaires d'immeubles inoccupés à remettre en état et/ou à (re)mettre sur le marché, aux fins d'occupation (par la location, la vente, ...), des immeubles en état d'inoccupation ;

Attendu que l'outil fiscal mis à disposition des communes par la Région Wallonne à travers le Code susvisé peut et doit jouer un rôle dans ce cadre ;

Vu les dispositions légales et réglementaires en vigueur en matière d'établissement et de recouvrement des taxes communales ;

Vu les dispositions de l'article 23, alinéa 3, 3° de la Constitution ;

Considérant que l'objectif poursuivi par la taxe est de procurer à la Ville les moyens financiers nécessaires à ses missions et aux politiques qu'elle entend mener en matière de sécurité, de salubrité publique, d'enseignement, de logement, de mise à disposition d'infrastructures et de voiries pour l'ensemble de ses concitoyens, etc... et considérant que dans la poursuite de ces objectifs, il apparaît juste de tenir compte de la capacité contributive de ces derniers, dans un souci légitime d'assurer une répartition équitable de la charge fiscale ;

Attendu que les crédits budgétaires relatifs à cette taxe seront prévus aux budgets ad hoc à l'article 040/367-15 ;

Vu la communication du projet de règlement au Directeur financier en date du 10 septembre 2019 ;

Vu l'avis du Directeur financier remis en date du 12 septembre 2019 joint en annexe ;

Sur proposition du Collège communal ;

Après en avoir délibéré,

ARRÊTE : À L'UNANIMITÉ

Article 1^{er} : § 1^{er}. Il est établi pour les exercices 2020 à 2025, une taxe communale annuelle sur les immeubles bâtis inoccupés.

Sont visés les immeubles bâtis, structurellement destinés au logement ou à l'exercice d'activités économiques de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, de commerce ou de services, qui sont restés inoccupés pendant une période comprise entre deux constats successifs distants d'une période minimale de 6 mois, période identique pour chaque redevable.

Ne sont pas visés les sites d'activités économiques désaffectés visés par le décret du 27 mai 2004, tel que modifié et les sites supérieurs à 1.000 m².

Au sens du présent règlement, est considéré comme :

1°) « immeuble bâti » : tout bâtiment ou toute installation en tenant lieu, même en matériaux non durables, qui est incorporé au sol, ancré à celui-ci ou dont l'appui assure la stabilité, destiné à rester en place alors même qu'il peut être démonté ou déplacé ;

2°) « immeuble inoccupé » :

- « immeuble sans inscription » : l'immeuble (ou la partie d'immeuble) bâti pour lequel aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population ou d'attente, ou pour lequel il n'y a pas d'inscription à la Banque-Carrefour des Entreprises ;

- immeuble ou partie d'immeuble qui n'a pas servi au cours de la période comprise entre deux constats d'inoccupation consécutifs, de lieu d'exercice d'activités économiques de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, de commerce ou de services, à moins que le redevable n'en apporte la preuve contraire ;

- immeuble dont l'exploitation relève du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, dès lors que soit, le permis d'exploiter, d'environnement, unique ou la

déclaration requise n'a pas été mis en oeuvre et est périmé, soit que ledit établissement fait l'objet d'un ordre d'arrêter l'exploitation, d'un retrait ou d'une suspension d'autorisation prononcés en vertu du décret susmentionné ;

- immeuble dont l'occupation relève d'une activité soumise à autorisation d'implantation commerciale en vertu de la loi du 29 juin 1975 relative aux implantations commerciales ou de la loi du 13 août 2004 relative à l'autorisation d'implantations commerciales, lorsque ladite implantation fait l'objet d'un ordre de fermeture, d'un retrait ou d'une suspension d'autorisation prononcés en vertu des dispositions de la loi du 13 août 2004 susmentionnée;
- immeuble faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité en application du Code wallon du logement ;
- immeuble faisant l'objet d'un arrêté ordonnant la démolition ou en interdisant l'occupation, pris en application de l'article 135 de la nouvelle Loi communale ;
- « immeuble délabré » : l'immeuble bâti dont l'état du clos (c'est-à-dire des murs, huisseries, fermetures, etc.) ou du couvert (c'est-à-dire de la couverture, charpente, etc.) présente en tout ou en partie soit des signes de délabrement résultant d'un état de vétusté manifeste, soit un manque d'entretien manifeste, ou encore qui n'est pas compatible avec l'occupation à laquelle il est structurellement destiné.
- l'immeuble ou partie d'immeuble occupé sans droit ni titre ou une occupation proscrite dans un arrêté pris sur base de l'article 135 de la Nouvelle loi communale;

§ 2. Le fait générateur de la taxe est le maintien en l'état d'un immeuble ou partie d'immeuble visé ci-dessus.

Pour le premier exercice d'imposition, le maintien en état doit exister pendant la période comprise entre deux constats successifs qui seront distants d'une période minimale de 6 mois. Cette période sera identique pour tout redevable.

Pour les exercices d'imposition ultérieurs, la taxe est due au 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition.

Il appartient au propriétaire de signaler à l'administration toute modification de la base imposable, en ce compris le fait que l'immeuble ou partie d'immeuble n'entre plus dans le champ d'application de la taxe.

Article 2 – La taxe est due par le titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier, ...) sur tout ou partie d'un immeuble inoccupé à la date du deuxième constat, ou, le cas échéant, de chaque constat postérieur à celui-ci. En cas de pluralité de titulaires du droit réel, chacun d'entre eux est solidairement redevable de la taxe.

Article 3 – Le taux de la taxe est fixé à :

- Lors de la 1^{ère} taxation : 60 euros par mètre courant entamé de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti,
- Lors de la 2^e taxation : 120 euros par mètre courant entamé de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti,
- A partir de la 3^e taxation : 180 euros par mètre courant entamé de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti,

Par façade d'immeuble, il y a lieu d'entendre la façade principale, c'est-à-dire celle où se trouve la porte d'entrée principale.

Le montant de la taxe est obtenu comme suit : taux de la taxe multiplié par le résultat de l'addition du nombre de mètres courants de façade d'immeuble à chacun des niveaux inoccupés de l'immeuble, à l'exception des caves, sous-sols, et combles non aménagés.

Lorsque l'immeuble est à rue, la mesure de la façade s'effectue sur la longueur de la façade principale, à savoir celle où se situe la porte d'entrée principale, tandis que s'il possède plusieurs façades, la mesure est la plus grande longueur du bâti.

Par ailleurs, le calcul de la base imposable s'effectue au prorata du revenu cadastral lorsque l'immeuble comporte plusieurs parties distinctes (par ex. pour les immeubles à appartements).

Article 4 – Sont exonérés de la taxe :

- l'immeuble bâti inoccupé pour lequel le titulaire du droit réel de démontre que l'inoccupation est indépendante de sa volonté.

Pour prouver que cette inoccupation est indépendante de sa volonté, le titulaire doit rapporter la preuve que les conditions cumulatives suivantes sont remplies :

- * l'occupation de l'immeuble ne doit pas être simplement difficile ; elle doit être impossible.
- * l'obstacle à cette occupation et auquel doit faire face le titulaire doit être insurmontable, Irrésistible.
- * cette inoccupation doit être extérieure au titulaire du droit réel : elle doit résulter d'une cause étrangère.
- * cette inoccupation doit être imprévisible : elle ne peut être considérée comme ayant pu être envisagée par tout homme prudent et diligent placé dans les mêmes circonstances.

- les biens du domaine public et ceux du domaine privé de l'Etat entièrement affectés à un service public ou à un service d'utilité générale à l'exception des biens laissés à l'abandon par les sociétés de logement sociaux ;

- l'immeuble ou partie d'immeuble bâti inoccupé pour cause de travaux en cours, nécessitant ou ne nécessitant pas de permis d'urbanisme. Cette exonération est valable pour une période de 3 ans à partir de la date du constat d'inoccupation et sur base de tout moyen de droit fourni annuellement par le redevable pour prouver du bon avancement de ses travaux (photo travaux par l'agent constatateur, factures matériaux,...) ;

- l'immeuble mis en vente depuis moins de 12 mois à la date du premier constat.

Article 5 – L'administration communale appliquera la procédure de constat suivante :

§ 1. a) Les fonctionnaires désignés par le Collège communal dressent un constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé

b) Le constat est notifié par voie recommandée au titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier, ...) sur tout ou partie de l'immeuble dans les trente jours

c) le titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble peut apporter, par écrit, la preuve que l'immeuble a effectivement servi de logement ou de lieu d'exercice d'activités de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, sociale, culturelle ou de services aux fonctionnaires susmentionnés dans un délai de trente jours à dater de la notification visée au point b.

Lorsque les délais, visés aux points b et c, expirent un samedi, un dimanche ou un jour férié légal, le délai est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

§ 2. Toute modification de la base imposable, en ce compris le fait que l'immeuble ou partie d'immeuble n'entre plus dans le champ d'application de la taxe doit être signalée à l'administration communale par pli recommandé à la poste.

§ 3. Un contrôle est effectué annuellement au moins six mois après l'établissement du constat précédent. Si un nouveau constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé est dressé, l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 1^{er}.

§ 4. La procédure d'établissement du second constat et des constats ultérieurs est réalisée conformément au § 1^{er}.

Article 6 – Les intérêts de retard sont dus conformément aux articles 414 à 417 du CIR 1992.

Article 7 – En cas de non-paiement à l'échéance, conformément à l'article 298 du CIR 1992, un rappel sera envoyé au contribuable. Ce rappel se fera par pli recommandé dont les frais d'un montant de 10 € seront à charge du redevable et seront également recouverts par la contrainte prévue à cet article.

Article 8 – Les clauses relatives à l'enrôlement, au recouvrement et au contentieux sont celles des articles L 3321-1 à 3321-12 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, de l'Arrêté royal du 12 avril 1999 relatif à la procédure en matière de réclamation et de la loi programme du 20 juillet 2006.

Article 9 - La présente délibération sera transmise pour approbation au Gouvernement Wallon et publiée conformément aux articles L1133-1 et L1133-2 du CDLD.

Article 10 - La présente délibération entrera en vigueur le 1^{er} jour de la publication.

PAR LE CONSEIL :

Le Directeur général,
(s) P. DETOURNAY

Le Président,
(s) B. BAUWENS.

Pour extrait conforme :

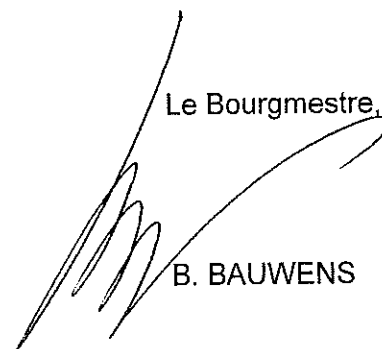
Le Directeur général,



P. DETOURNAY



Le Bourgmestre,



B. BAUWENS

**Règlement communal
approuvé par le Gouvernement wallon
en date du 18 octobre 2019**