

EXTRAIT du REGISTRE aux DELIBERATIONS du CONSEIL COMMUNAL

Séance du **07 octobre 2019**

Présents : MM. WACQUIER Pierre, Bourgmestre - Président ;
DETOURNAY Daniel., HILALI Nadya, ROBETTE Benjamin, ~~LESEULTRE~~
~~Yasmine~~, Echevins ;
SCHIETSE D., HOUZE M., DELCROIX M., URBAIN M., LEGRAIN P., VICO
A., GERARD P., SCHIETSE F., VINCKIER P., WACQUIER M-P, CARDON A.,
HURBAIN C., CHEVALIS A., ~~DESEVEAUX C.~~, Conseillers
et N. BAUDUIN, Directrice générale.

Objet : Taxe communale sur les immeubles inoccupés ou délabrés (040/367-15) – Exercices 2020 à 2025.

Le conseil communal,

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

Vu la première partie du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et notamment les articles L1122-30, L1124-40, L1133-1 et 2, L3131-1 §1^{er} 3°, L3132-1 et L3321-1 à 12 ;

Vu les dispositions du Titre VII, chapitre 1^{er}, 3, 4, 7 à 10 et les articles 355 à 357 du chapitre 6 du Code des Impôts sur les Revenus 92 ;

Vu les articles 126 à 175 de l'arrêté Royal d'exécution dudit Code ;

Vu les dispositions des codes judiciaire et civil relatives aux procédures de recouvrement ;

Vu l'Arrêté Royal du 12 avril 1999 déterminant la procédure de réclamation ;

Vu la circulaire du 17 mai 2019 relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne pour l'année 2020 ;

Considérant que le présent règlement vise les propriétaires de certains immeubles bâtis, à savoir ceux qui sont inoccupés ou délabrés ainsi que les titulaires d'autres droits réels sur ces biens ;

Considérant que la taxe établie par le présent règlement a, comme pour les décisions antérieures en la matière, un caractère principalement et fondamentalement budgétaire ;

Considérant en effet que la présente taxe proposée ambitionne de frapper tous les propriétaires de bâtiments (ou titulaires d'autres droits réels) qui ne les occupent pas ou ne les exploitent pas eux-mêmes et ne permettent pas qu'ils puissent être occupés ou exploités par autrui alors que l'État tente par certains incitants d'augmenter l'offre locative de logements ou que les pouvoirs publics mettent en place des processus d'aide aux propriétaires comme les agences immobilières sociales (AIS) ;

Considérant que la Commune se doit d'obtenir des recettes afin de se procurer les ressources nécessaires en vue du financement des dépenses de sa politique générale et de ses missions de service public ;

Considérant que, dans le cadre de l'autonomie fiscale que lui confère l'art 170, § 4 de la Constitution, la Commune est compétente pour désigner les redevables des taxes qu'elle institue ;

Considérant que le maintien des immeubles inoccupés ou délabrés est manifestement un frein au développement du logement, du commerce ou de l'industrie ;

Considérant que cette taxe vise à promouvoir la politique foncière communale en permettant l'usage adéquat des immeubles, à supprimer l'impact inesthétique sur l'environnement et à atténuer des situations génératrices d'insécurité et de manque de salubrité ;

Considérant que la taxe sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés tend à inciter le propriétaire (ou autre titulaire de droits réels) à occuper ou exploiter ceux-ci, ou à proposer leur occupation ou exploitation par des locataires et que cette optique a été reconnue sans ambiguïté par le Conseil d'État ;

Considérant enfin que l'absence d'occupation d'immeuble génère un manque de recettes fiscales dans le cadre des taxes communales commerciales et industrielles et de l'impôt des personnes physiques ;

Considérant que les précisions suivantes doivent être apportées quant au calcul de la taxe ;

Conformément à la circulaire ministérielle, le taux est fixé à 20€ ou 40€ ou 180€ en fonction de la récurrence (hors indexation) par mètre courant de façade, par niveau et par an ;

Considérant que la taxe est fixée au mètre courant de façade et par niveau eu égard au fait que la valeur sous-jacente de l'immeuble liée à la capacité contributive du propriétaire (ou titulaire d'autres droits réels) est fortement influencée par la façade et non par la profondeur, ainsi que c'est également le cas lors de la fixation du revenu cadastral d'un immeuble à destination commerciale ;

Considérant enfin qu'il est ainsi démontré que la taxe n'est pas établie de manière dissuasive mais bien de manière raisonnable ;

Vu la communication du projet de règlement au Directeur financier en date du 4 juin 2019 ;

Vu l'avis favorable rendu par le Directeur financier en date du 14 août 2019 et joint en annexe ;

Vu les finances communales,

Sur proposition du Collège communal ;

Après en avoir délibéré en séance publique, par 17 voix pour 0 voix contre, et 0 abstention ;

DÉCIDE :

Article 1

1.1. Il est établi pour les exercices d'imposition 2020 à 2025, une taxe communale annuelle sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés ou les deux.

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

1.3. Ne sont pas visés par la présente taxe, les biens du domaine public et ceux du domaine privé de l'État entièrement affectés à un service public ou à un service d'utilité.

Article 2

Pour l'application du règlement, on entend par :

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, non visé par le décret du 27 mai 2004 relatif aux sites d'activité économique désaffectés de plus de mille mètres carrés ;

2° « 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, sauf le prescrit de l'article 3 ;

3° « immeuble incompatible » : indépendamment de toute inscription dans les registres de la population ou d'attente ou à la Banque-Carrefour des Entreprises, l'immeuble (ou partie d'immeuble) bâti :

a) 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 œuvre 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 ;

b) 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 ;

c) faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité en application du Code wallon du logement ;

d) 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 ;

4° « immeuble inoccupé » : l'immeuble (ou partie d'immeuble) bâti répondant à la définition d'immeuble sans inscription ou d'immeuble incompatible, ou les deux ;

5° « immeuble délabré » : l'immeuble (ou partie d'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 ;

6° « Fonctionnaire » : tout agent communal assermenté en vertu de l'article L3321-7 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation et désigné par le Collège communal.

Article 3

L'immeuble sans inscription n'est pas inoccupé si le titulaire du droit réel prouve que l'immeuble ou la partie d'immeuble bâti sert effectivement, pendant la période visée à l'article 5, de logement ou de lieu d'exercice d'activités de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, sociale, culturelle ou de services.

Article 4

N'est pas considérée comme une occupation, l'occupation sans droit ni titre, ni l'occupation proscrite par un arrêté pris sur base de l'article 135 de la nouvelle Loi communale.

Article 5

5.1. Le fait générateur de la taxe est le maintien en l'état d'un immeuble ou partie d'immeuble visé ci-dessus pendant la période comprise entre deux constats successifs qui seront distants d'une période minimale de 6 mois.

5.2. La période imposable est l'année au cours de laquelle le deuxième constat visé à l'article 9.1., e) ou un constat annuel postérieur à celui-ci, tel que visé à l'article 9.2., b) établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé maintenu en l'état, est dressé.

Article 6

La taxe est due par le titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier, etc.) 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 de jouissance, chacun d'entre eux est solidairement redevable de la taxe.

Article 7

7.1. Le taux de la taxe est fixé à :

- lors de la première taxation, 20€ par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti, tout mètre commencé étant dû en entier ;
- lors de la deuxième taxation, 40€ par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti, tout mètre commencé étant dû en entier ;
- à partir de la troisième taxation, 180€ par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti, tout mètre commencé étant dû en entier.

Pour apprécier la récurrence de la taxation il y a lieu de remonter jusqu'au premier exercice fiscal au cours duquel la taxe a été établie, peu importe que les taxations se soient faites sur base de différents règlements qui se sont succédés au fil du temps.

7.2. La base imposable de la taxe est établie par le produit de la longueur en mètre courant ou fraction de mètre courant de façade du bâtiment par le nombre de niveaux inoccupés autres que les caves, sous-sols et greniers non aménagés que comporte le bâtiment.

7.3. 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 longueur de la plus grande façade.

7.4. Le calcul de la base imposable visé à l'article 7.2. s'effectue au prorata du revenu cadastral lorsque l'immeuble comporte plusieurs parties distinctes (exemple : immeubles à appartements).

Article 8

8.1. Ne donne pas lieu à la perception de la taxe, l'immeuble bâti inoccupé pour lequel le titulaire du droit réel 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.

8.2. Sont exonérés de la taxe :

- a) les immeubles situés dans les limites d'un plan d'expropriation approuvé par l'autorité compétente ou ne pouvant faire l'objet d'un permis d'urbanisme par le fait qu'un tel plan est en préparation ;
- b) les immeubles classés, pendant le délai de traitement du dossier de restauration par l'autorité compétente pour les logements classés en vertu du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine ;
- c) les immeubles soumis à la taxe sur les secondes résidences ;
- d) les immeubles accidentellement sinistrés depuis moins de trois ans à la date du deuxième constat ;
- e) les immeubles qui ont fait l'objet, durant la période comprise entre les deux constats ou entre le deuxième constat et le constat annuel ou entre deux constats annuels, d'un acte translatif de propriété ;
- f) les immeubles mis en vente depuis moins de 12 mois à la date du premier constat ;
- g) les immeubles qui font ou ont fait l'objet de travaux de réhabilitation ou d'achèvement, en vue de les rendre habitables ou exploitables, pour une durée de deux ans maximum :
 - i. lorsque le titulaire du droit réel produit des factures acquittées y relatives d'un montant minimum de 3.000,00 EUR. htva par an ;
 - ii. à compter de l'octroi du permis d'urbanisme ;
 - iii. à compter de la date d'accord, par la région wallonne, de commencement des travaux, si le logement fait l'objet d'un dossier de prime de la région wallonne ;

Article 9

L'administration communale appliquera la procédure de constat suivant :

9.1. Établissement, notification du/des premier(s) et deuxième(s) constat(s) et réponse du contribuable

- a) Les fonctionnaires désignés par le Collège communal dressent un constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé ou délabré, ou les deux.
- b) Le constat est notifié par voie recommandée au titulaire du droit réel de jouissance (propriétaire, usufruitier, etc.) sur tout ou partie de l'immeuble dans les trente jours.
- c) Le titulaire du droit réel de 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 à l'article 9.1., a).

d) Un contrôle est effectué au moins six mois après l'établissement du constat visé à l'article 9.1., a).

e) Si, suite au contrôle visé à l'article 9.1. d), un deuxième 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 5.

9.2. Contrôles et constats ultérieurs ou annuels

a) Un contrôle est effectué annuellement aux moins six mois après l'établissement du constat précédent.

b) 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}.

9.3. La procédure d'établissement du deuxième constat et des constats ultérieurs est réalisée conformément aux articles 9.1., a) à c).

Article 10 : Les clauses concernant l'établissement, le recouvrement et le contentieux sont celles des articles L3321-1 à L3321-12 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et de l'Arrêté Royal du 12 avril 1999 déterminant la procédure de réclamation.

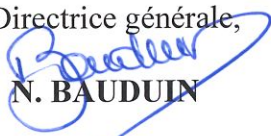
Article 11 : La présente délibération entrera en vigueur le 1^{er} jour de sa publication prescrite par les articles L1133-1 et 2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

Article 12 : La présente délibération sera transmise au Gouvernement Wallon dans le cadre de la tutelle spéciale d'approbation.

Fait en séance date que dessus,
Par le conseil,

La Directrice générale,
(s) N. BAUDUIN

Le président
(s) P. WACQUIER

La Directrice générale,

N. BAUDUIN

Pour extrait conforme,



Le Bourgmestre

P. WACQUIER