

Présents

Madame Bénédicte Poll, **Bourgmestre**

Madame Marie-Christine Duhoux, Monsieur Eric Delannoy, Monsieur Nicolas Dujardin, Madame Muriel Donnay, Monsieur Manel Rico Grao, **Échevins**

Madame Geneviève de Wergifosse, **Présidente du CPAS**

Madame Anne-Marie Delfosse, Madame Sylvia Dethier, Monsieur Michaël Carpin, Monsieur Emmanuel Cogghe, Monsieur Michel Charlier, Madame Joséphine Ntinu Matondo, Madame Anne Barbiot, Monsieur Eric Jenet, Madame Amal Sadallah, Monsieur Silverio Coccoda, Madame Brigitte Mathieu, Madame Céline Detournay, Madame Christelle Dambremé, **Conseillers**
Madame Dominique Francq, **Directrice générale**

Excusés

Madame Sophie Pécriaux, **Conseillère**

OBJET : Règlement taxe : Immeubles inoccupés.

Vu les articles 41, 162 et 170, par. 4, de la Constitution, en ce qu'ils consacrent l'autonomie fiscale des communes ;

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

Vu l'arrêt de la Cour Constitutionnelle du 1er juin 2017 relatif à la fin de l'exemption systématique pour les intercommunales de toute taxe communale ;

Vu le décret du 14 décembre 2000 (M.B. 18.1.2001) et la loi du 24 juin 2000 (M.B. 23.9.2004, éd.2) portant assentiment de la Charte européenne de l'autonomie locale, notamment l'article 9.1 de la Charte ;

Vu le décret-programme du 12 décembre 2014 (M.B. 29.12.2014) portant des mesures diverses liées au budget en matière de calamité naturelle, de sécurité routière, de travaux publics, d'énergie, de logement, d'environnement, d'aménagement du territoire, du bien-être animal, d'agriculture et de fiscalité, et notamment ses articles 152 à 157 relatifs aux dispositions afférentes aux sites d'activité économique désaffectés ;

Vu le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales ;

Vu les recommandations émises par la circulaire budgétaire du 17 mai 2019 relative à l'élaboration des budgets 2020 ;

Considérant que notre commune s'inscrit dans la politique de lutte contre l'inoccupation d'immeubles bâtis, que l'inoccupation des immeubles joue un rôle prépondérant en matière urbanistique, de salubrité et de sécurité et qu'en outre, elle participe à l'augmentation du montant des loyers et du prix de vente des biens immobiliers ;

Considérant le dossier administratif préalable à l'élaboration des règlements fiscaux ;

Considérant que la commune doit se doter des moyens nécessaires afin d'assurer l'exercice de sa mission de service public ;

Considérant la communication du projet de délibération à la directrice financière faite en date du 3 septembre 2019 ;

Considérant l'avis favorable rendu par la directrice financière en date du 5 septembre 2019 et joint en annexe ;

Par 17 voix pour et 3 voix contre (groupe PS)

DÉCIDE

Article 1er

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, 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.

Au sens du présent règlement, est considéré comme :

- **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 ;**

N'est pas visé par la présente taxe, l'immeuble bâti visé par le décret du 27 mai 2004 relatif aux sites d'activité économique désaffectés de plus de 1000m².

- **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 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 :**
 - **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, prononcé en vertu du décret susmentionné ;**

- 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 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, lorsque ladite implantation fait l'objet d'un ordre de fermeture, d'un retrait ou d'une suspension d'autorisation, prononcé en vertu des dispositions de la loi du 13 août 2004 ou d'une mesure de sanction prévue par l'article 68 du décret précité ;
 - faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité en application du code wallon du logement ;
 - faisant l'objet d'un arrêté ordonnant la démolition ou en interdisant l'occupation, pris en application de l'article L1113-1 du Code de la Démocratie et de la Décentralisation.
- Immeuble inoccupé : l'immeuble (ou partie d'immeuble) bâti répondant à la définition d'immeuble sans inscription ou d'immeuble incompatible, ou les deux ;
 - 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.

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. Cette période entre les deux constats sera identique pour tous les redevables.

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 constat et à la date du 1er janvier de l'année d'imposition. En cas de pluralité de titulaires du droit réel, chacun d'entre eux est solidairement redevable.

Article 3

Le taux de la taxe par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou partie d'immeuble bâti, (tout mètre commencé étant dû en entier) est de :

- 1ère taxation : 60€
- 2ème taxation : 120€
- 3ème taxation : 180€

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.

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

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.

Article 4 – Exonérations

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 apporter 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.

Sont également exonérés 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.

Est également exonéré de la taxe pour 1 année d'imposition :

- l'immeuble bâti inoccupé pour cause de travaux en cours ne nécessitant pas d'autorisation
- l'immeuble bâti faisant effectivement l'objet de travaux d'achèvement dûment autorisés
- l'immeuble bâti inoccupé et pour lequel une demande d'autorisation des travaux a été introduite auprès de l'autorité compétente
- l'immeuble mis en vente
- l'immeuble vendu

On entend par « indépendante de sa volonté »

Article 5

L'administration communale appliquera la procédure de constat suivante :

- Les fonctionnaires désignés par le Collège communal dressent un constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé.
- 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.
- 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 ci-dessus.
- Lorsque les délais, visés ci-dessus, expirent un samedi, un dimanche ou un jour férié légal, le délai est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.
- Un contrôle est effectué au moins six mois après l'établissement du constat visé au-dessus.
- Si, suite au contrôle, un second 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.

- 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.
- La procédure d'établissement du second constat et des constats ultérieurs est réalisée conformément à cette procédure.

Article 6

La taxe est perçue par voie de rôle.

Article 7

Dans l'hypothèse où le même bien pourrait également être soumis à la taxe sur les secondes résidences, seule la taxe sur les secondes résidences sera due.

Article 8

Les clauses relatives à l'enrôlement, au recouvrement et au 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 devant le gouverneur ou devant le collègue des Bourgmestre et Echevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

En cas de non-paiement de la taxe à l'échéance, conformément à l'article 298 du Code des Impôts sur les revenus de 1992, un rappel sera envoyé au contribuable. Ce rappel se fera par courrier recommandé. Les frais de ce renvoi sont à charge du redevable. Ces frais s'élèveront à 10.00€ et seront également recouverts par la contrainte prévue à cet article.

Article 9

Le présent règlement entrera en vigueur le jour de la publication faite conformément aux articles L1133-1 à 3 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

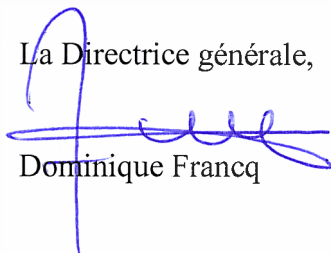
Article 10

La présente délibération sera transmise au Gouvernement wallon conformément aux articles L3131-1 et suivants dans le cadre de la tutelle spéciale d'approbation.

Par le Conseil,
07 octobre 2019

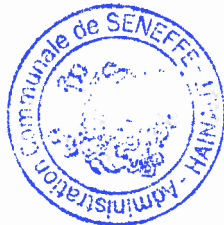
La Directrice générale
(s) Dominique Francq

La Directrice générale,



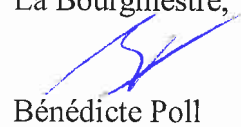
Dominique Francq

Pour extrait conforme,



La Bourgmestre
(s) Bénédicte Poll

La Bourgmestre,



Bénédicte Poll