
Présents : Carlo DI ANTONIO, Bourgmestre – Président ;
Pierre CARTON, Vincent LOISEAU, Sammy VAN HOORDE, Christine GRECO,
Patrick POLI, Echevins ;
Martine COQUELET, Présidente du Centre Public d'Action sociale ;
Jacquy DETRAIN, ~~Eric MORELLE~~, Joris DURIGNEUX, Ariane CHRISTIAN,
Thomas DURANT, Marc COOLSAET, Fabian RUELLE, ~~Yves DOMAIN~~, Ariane
STRAPPAZZON, Antoine CAUCHIES, Sabine CARTON, Yasmina DJEMAL,
Concetta CANNIZZARO-CANION, Marcel DE RAIJMAEKER, Catia POMPILII,
Emilie RIODA, Virginie BOURLARD, Roméo DELCROIX, Conseillers;
Carine NOUVELLE, Directrice Générale

Séance publique

OBJET : 484.520 - Taxe communale sur les immeubles inoccupés - Instauration

LE CONSEIL COMMUNAL,

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

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation (CDLD), notamment les articles L1122-30, L1133-1 et 2, L3321-1 à 12, L3131-1 §1er 3° et L3132-1 ;

Vu l'arrêté royal du 12 avril 1999 relatif à la procédure de réclamation ;

Considérant que la taxe établie par le présent règlement a un caractère principalement et fondamentalement budgétaire ;

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 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 ;

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

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

Vu la circulaire 2020 relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne et aux recommandations fiscales du 17 mai 2019 ;

Vu la communication du projet de délibération à la directrice financière faite en date du 12 novembre 2019 ;

Vu l'avis favorable remis par la directrice financière en date du 13 novembre 2019 et joint en annexe ;

Sur proposition du Collège communal ;

DECIDE, à l'unanimité :

Article 1 : Il est établi, pour les exercices 2020 à 2025, une taxe communale directe sur les immeubles inoccupés et/ou délabrés.

Est visé :

- Le site d'activité économique désaffecté d'une superficie inférieure ou égale à 1.000m². La notion de site d'activité économique désaffecté doit se faire par référence au décret du 27 mai 2004 relatif aux sites d'activité économique désaffectés tel que modifié à ce jour.
- L'immeuble délabré :

Est considéré comme 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.) qui 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 bâti et inoccupé :

- Est considéré comme immeuble bâti, tout bâtiment, ouvrage ou installation, 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 taxe l'immeuble bâti visé par le décret du 27 mai 2004 relatif aux sites d'activité économique désaffectés de plus de mille mètres carrés ;

- Est considéré comme immeuble inoccupé, l'immeuble (ou partie d'immeuble) bâti répondant à la définition d'immeuble sans inscription ou d'immeuble incompatible, ou les deux, à savoir :

* Par « immeuble sans inscription » on entend 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 ;

* Par « immeuble incompatible » on entend, 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 prononcés 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 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 ;

- 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 135 de la nouvelle Loi communale ;

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 consécutifs

qui seront distants d'une période minimale de six mois. La période est identique pour chaque redevable.

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 titulaire du droit réel, chacun d'entre eux est solidairement redevable de la taxe.

Article 3 : La taxe est fixée à 150 € par mètre courant (entamé) de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti pour le premier exercice d'imposition.

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, à l'exception des caves, sous-sols et combles non aménagés.

Le taux de la taxe est porté à 210 € pour le deuxième exercice d'imposition et pour les suivants.

Pour apprécier la récurrence de la taxation, il y a lieu de remonter au premier exercice fiscal au cours duquel la taxe a été établie, peu importe que les taxations aient été établies sur base de différents règlements successifs.

Article 4 : Procédure de constat.

L'agent recenseur dresse un 1er constat établissant l'existence d'un immeuble inoccupé au sens de l'article 1er qu'il transmet au titulaire du droit réel de jouissance (propriétaire, usufruitier,...).

Un contrôle est effectué au moins six mois après l'établissement du 1er constat. La durée entre ces 2 constats sera identique pour tous les redevables.

Si l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé est considéré comme maintenu en l'état, un second constat établissant l'existence d'un immeuble inoccupé est dressé.

Le 2nd constat est notifié par voie recommandée au titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier) accompagné d'un formulaire de déclaration qu'il est tenu de transmettre, dûment complété et signé, à l'agent susmentionné dans le délai préconisé.

Les contrôles successifs sont effectués au minimum six mois après l'établissement du dernier constat. Un constat d'inoccupation sera systématiquement dressé lorsque l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé est maintenu en l'état.

L'élaboration des constats ultérieurs est réalisée selon la même procédure que celle établie pour la réalisation du 2nd constat.

Article 5 : Le défaut de déclaration dans les délais prévus ou la déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise entraîne l'enrôlement d'office de la taxe.

La taxe enrôlée d'office est majorée de 10%.

Les motifs du recours à la procédure de taxation d'office, les éléments de taxation et leur mode de détermination ainsi que le montant de la taxe sont notifiés au redevable par lettre recommandée.

Le redevable dispose de trente jours à compter de la date d'envoi pour faire valoir ses observations par écrit.

Article 6 : Ne rentrent pas dans le champ d'application de la taxe :

- l'immeuble dont la réaffectation est prouvée avant le 31 décembre de l'année qui donne lieu à la taxation ;

- l'immeuble dont l'inoccupation est subséquente au décès de la seule personne y domiciliée ou du propriétaire. Dans ce cas, le délai de réaffectation est de douze mois ;
- l'immeuble dont l'inoccupation est subséquente à un sinistre immobilier. Dans ce cas, le délai de réaffectation est de douze mois ;
- l'immeuble qui fait l'objet de travaux de réhabilitation ou d'achèvement en vue de le rendre habitable ou exploitable. Dans ce cas, le délai de réaffectation est porté à trois fois une année moyennant vérification de l'évolution des travaux à l'issue de chaque année ;
- l'immeuble inoccupé dont la mise en vente est prouvée. Dans ce cas, le délai de réaffectation est de douze mois.
- L'immeuble dont l'inoccupation est due à des raisons indépendantes de la volonté du redevable. Pour cela, 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.

Article 7 : La taxe est recouvrée par voie de rôle arrêté et rendu exécutoire par le Collège Communal.

Elle est payable dans les deux mois de la délivrance de l'avertissement-extrait de rôle.

L'administration communale adresse au contribuable une formule de déclaration qu'il est tenu de renvoyer ou de remettre, dûment remplie et signée, à l'agent préposé à cet effet avant l'échéance y mentionnée.

Le contribuable qui n'a pas reçu de formule de déclaration est tenu de déclarer à l'Administration communale, au plus tard le 1er octobre de l'exercice d'imposition, les éléments nécessaires à la taxation.

Article 8 : Le redevable peut introduire une réclamation auprès du Collège Communal.

La réclamation doit être écrite et motivée et remise ou présentée par envoi postal dans les six mois à compter du 3ème jour ouvrable qui suit l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.

Article 9 : 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 devant le gouverneur ou devant le collège des Bourgmestres et Echevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

Article 10 : En cas de non-paiement de la taxe à l'échéance, conformément à l'article 298 du Code des Impôts sur les revenus 1992, un rappel sera envoyé au contribuable. Ce rappel se fera par courrier recommandé.

Ces frais s'élèveront à 10,00 € et seront également recouverts par la contrainte prévue par cet article.

Article 11 : La présente délibération sera soumise à l'approbation des autorités de tutelle.

Article 12 : Le présent règlement entrera en vigueur le jour même de sa publication.

PAR LE CONSEIL COMMUNAL,

La Directrice générale,
(s) Carine NOUVELLE

Le Bourgmestre,
(s) Carlo DI ANTONIO

Pour extrait certifié conforme délivré le 2 décembre 2019

La Directrice générale,

Le Bourgmestre,



