
Présents : Vincent LOISEAU, Bourgmestre faisant fonction – Président ;
Pierre CARTON, Sammy VAN HOORDE, Jacqy DETRAIN, Christine GRECO,
Ariane STRAPPAZZON, Echevins ;
Martine COQUELET, Présidente du Centre Public d'Action sociale ;
Pierre TACHENION, Yvon BROGNIEZ, Carlo DI ANTONIO, ~~Alex TROMONT,~~
~~Patrick GALAZZI,~~ Eric MORELLE, Isabelle ABRASSART, ~~Damien DUFRASNE,~~
Marcelle WATTIER, Georges CORDIEZ, Ariane CHRISTIAN, Joris
DURIGNEUX, ~~Marc COOLSAET,~~ Fabian RUELLE, Yves DOMAIN, ~~Thomas~~
~~DURANT,~~ Patrick POLI, Mohamed KERAI, Conseillers ;
Carine NOUVELLE, Directrice générale

Séance publique

**OBJET : 484.520 - Taxe communale sur les immeubles inoccupés - Modification
- Approbation**

LE CONSEIL COMMUNAL,

Vu la délibération du 19 novembre 2013 par laquelle le Conseil communal décide de percevoir pour les exercices 2014 à 2019 une taxe communale sur les immeubles inoccupés ;

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation (CDLD), notamment les articles L1122-30, L1122-31, L1133-1 à 3, L1331-3, L3321-1 à 12 ;

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

Vu 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 la taxe établie par le présent règlement a, comme pour les décisions antérieures en la matière, 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, 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 ;

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 ;

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

Considérant la circulaire ministérielle du 16 juillet 2015 relative à l'élaboration des budgets 2016 des communes de la Région wallonne fixant le taux maximum à 240 € par mètre courant de façade, tout mètre entamé étant dû, 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 de manière raisonnable ;

Vu la demande d'avis adressée au Directeur financier en date du 8 octobre 2015 ;

Vu l'avis favorable du Directeur financier rendu en date du 14 octobre 2015 et annexé à la présente délibération;

Sur proposition du Collège communal ;

DECIDE, à l'unanimité :

Article 1 : Il est établi, pour les exercices 2016 à 2019, une taxe communale directe sur les immeubles inoccupés.

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.

Article 2 : La taxe est due par le titulaire du droit réel de jouissance (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 de jouissance, chacun d'entre eux est solidairement redevable de la taxe.

Article 3 : La taxe est fixée à 150 € par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti, tout mètre commencé étant dû en entier.

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 € à dater du 1er anniversaire du 2ème constat.

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 de jouissance (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.

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, de la loi du 15 mars 1999 relative au contentieux en matière fiscale et de l'arrêté royal du 12 avril 1999 déterminant la procédure devant le gouverneur ou devant le Collège communal en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

Article 10 : La présente délibération sera soumise à l'approbation des autorités de tutelle.

Article 11 : Le présent règlement entrera en vigueur le jour même de sa publication.

PAR LE CONSEIL,

La Directrice générale,
(s) Carine NOUVELLE

Le Bourgmestre f.f.,
(s) Vincent LOISEAU

Pour extrait certifié conforme délivré le 27 novembre 2015

La Directrice générale,



Le Bourgmestre f.f.,



