



Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

SEANCE DU 11 NOVEMBRE 2019

Présents : M. J. ARENS, Bourgmestre-Président,
M. J.-M. MEYER, Mme B. DE BECKER-HEYDEN, M. B. TASSIGNY,
Mme A. BODEN-MARCHAL, Échevins,
M. M. HOUSSA, Mme W. GAUL, M.-F. STINE, MM. G. KRAFFT,
D. MAENHAUT, L. TESCH, S. DARDENNE, Mme I. BERNARDY-MATHIEU,
M. P.-O. SCHMIT, Mme V. GIAUX, M. J. COIBION, Conseillers.
M. L. QUIRYNEN, Président CPAS.
M. Ch. VANDENDRIESSCHE, Directeur général.

Objet : **Taxe sur les immeubles bâtis inoccupés - Exercices 2020 à 2025.**

Le Conseil communal, en séance publique,

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

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, l'article L 1122-30 ;

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 p.106.358) 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 les dispositions légales et réglementaires en vigueur en matière d'établissement et de recouvrement des taxes communales ;

Vu les recommandations émises par la circulaire du 17 mai 2019 relative à l'élaboration des budgets des communes et des CPAS de la Région wallonne, à l'exception des communes et des CPAS relevant des communes de la Communauté germanophone, pour l'année 2020 ;

Considérant que dans le cadre de la politique du logement, il est important de lutter contre les immeubles abandonnés ; qu'en effet, ceux-ci constituent des nuisances pour la collectivité mais aussi pour les immeubles voisins ;

Considérant qu'il convient d'améliorer l'habitat existant et le cadre de vie de chacun ;

Considérant qu'il y a également lieu d'augmenter l'offre de logements et qu'à ce titre, il y a lieu d'inciter les propriétaires à prendre les mesures nécessaires afin de (re)mettre les immeubles sur le marché de la location ;

Vu la communication du dossier à la Directrice financière faite en date du 15 octobre 2019 conformément à l'article L 1124-40, §1er, 3° et 4° du CDLD ;

Vu l'avis favorable rendu par la Directrice financière en date du 15 octobre 2019 et joint en annexe ;

Vu les finances communales ;

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

Sur proposition du Collège communal ;

Après en avoir délibéré ;

A l'unanimité ;

ARRETE

Article 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, qui sont restés inoccupés pendant une période comprise entre deux constats consécutifs distants d'une période minimale de 6 mois.

Ne sont pas visés les sites d'activités économiques désaffectés de plus de 1000 m² visés par le décret du 27 mai 2004.

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** : sauf si le redevable prouve qu'au cours de la période visée au paragraphe 1^{er}, alinéa 2, l'immeuble bâti a effectivement servi de logement, est considéré comme tel :
 - soit l'immeuble bâti pour lequel aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population ou d'attente ;
 - soit, indépendamment de toute inscription dans les registres de la population ou d'attente, l'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 prononcé 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 ou du décret du 5 février 2015 modifié le 16 février 2017) 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 susmentionnée ;

- c) dont l'état du clos (c'est-à-dire des murs, huisseries, fermetures) ou du couvert (c'est-à-dire de la couverture, charpente) n'est pas compatible avec l'occupation à laquelle il est structurellement destiné et dont, le cas échéant, le permis d'urbanisme ou le permis unique en tenant lieu, est périmé ;
- d) faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité en application du code wallon du logement ;
- e) faisant l'objet d'un arrêté ordonnant la démolition ou en interdisant l'occupation ;
- f) pris en application de l'article 135 paragraphe 2 de la nouvelle loi communale non intégré à ce jour dans la codification CDLD car demeurant de compétence fédérale ;

En tout état de cause, l'occupation sans droit ni titre ou une occupation proscrite par un arrêté pris sur base de l'article 135 de la NLC ne peut être considérée comme une occupation au sens du présent règlement.

Le fait générateur de la taxe est le maintien en l'état d'un immeuble visé ci-dessus pendant la période comprise entre deux constats successifs qui seront distincts d'une période minimale de 6 mois. Cette période entre les deux constats sera identique pour tous les redevables.

La période imposable est l'année au cours de laquelle le constat visé à l'article 5, § 2, ou un constat annuel postérieur à celui-ci, tel que visé à l'article 5 § 3 établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé maintenu en état, est dressé.

Article 2 : La taxe est due par le titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier,...) sur tout 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 de la façon suivante :

- Lors de la 1^{ère} taxation : 20 € par mètre courant de façade ;
- Lors de la 2^{ème} taxation : 40 par mètre courant de façade ;
- A partir de la 3^{ème} taxation : 180 € euros par mètre courant de façade ; 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.

Par façade d'immeuble, il y a lieu d'entendre la façade principale c'est-à-dire 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.

Article 4 : 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, notamment l'inoccupation d'un immeuble par le titulaire du résidant dans sa famille ou dans une institution en raison de son âge, d'une maladie ou d'infirmité.

Est également exonéré de taxe :

- L'immeuble bâti inoccupé pour cause de travaux en cours ne nécessitant pas d'autorisation et dont les travaux sont repris sur la notice de la Région wallonne relative aux primes octroyées pour les travaux de réhabilitation de logements ou à la restructuration de bâtiments ;
- L'immeuble bâti faisant effectivement l'objet d'un permis d'urbanisme, durant la validité de ce permis.

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

§1^{er}

- 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 l'immeuble dans les trente jours.
- c) Le titulaire du droit réel sur l'immeuble peut apporter, par écrit, la preuve aux fonctionnaires susmentionnés dans un délai de trente jours à dater de la notification visée au point b) que l'immeuble a effectivement servi de logement.

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 Un contrôle est effectué au moins six mois après l'établissement du constat visé au point a.

Si, suite au contrôle visé à l'alinéa 1^{er} du présent paragraphe, un second constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé est dressé, l'immeuble inoccupé est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 1^{er}.

§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 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 : La taxe est perçue par voie de rôle.

La taxe est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.

Article 7 : Les redevables ont la possibilité d'introduire une réclamation auprès du Collège communal, statuant en tant qu'autorité administrative.

Pour être recevables, les réclamations doivent être faites par écrit, motivées et introduites, sous peine de déchéance, dans un délai de 6 mois à compter du 3^{ème} jour ouvrable qui suit la date d'envoi des avertissements-extrait de rôle mentionnant le délai de réclamation telle que cette date figure sur ledit avertissement-extrait de rôle.

Article 8 : En cas de non-paiement de la taxe à l'échéance prévue, un rappel sera envoyé au redevable, conformément aux dispositions légales applicables.

Ce rappel se fera par courrier recommandé et les frais de cet envoi seront à charge du redevable. Ces frais s'élèveront à 10,00 € et seront également recouverts par la contrainte.

Article 9 : Les clauses concernant l'établissement, le recouvrement et le contentieux sont celles prévues dans le 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 Bourgmestre et Echevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

Article 10 : Dans les cas où une même situation pourrait donner lieu à la taxation sur les secondes résidences et la taxation sur les immeubles inoccupés, seule la taxation sur les secondes résidences sera appliquée.

Article 11 : La présente délibération sera transmise au Gouvernement wallon conformément aux articles L3131-1 et suivants du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation pour l'exercice de la tutelle spéciale d'approbation.

Article 12 : Le présent règlement sera publié conformément aux articles L1133-1 et 1133-2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

Article 13 : En vertu des dispositions de l'article 4 du RGCC, toute décision de l'autorité de tutelle est communiquée par le Collège communal au Conseil communal et au receveur régional.

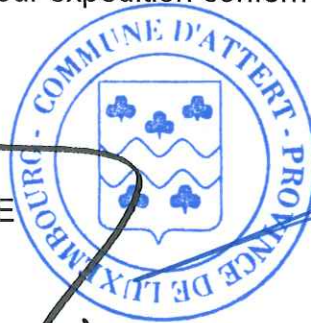
Par le Conseil,

Pour expédition conforme,

Le Directeur général,

Le Bourgmestre,


Ch. VANDENDRIESSCHE




J. ARENS

