

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

Séance du 22.10.2020.

Présents : MM. de BOURNONVILLE, Bourgmestre ;
LEGROS, KOCKELMANN, LEFÈBVRE, Mme RENTMEISTER-MIGNON, Echevins ;
ERLER, Mme GUILLAUME, MONVILLE, DUMOULIN, SERVAIS, LEBRUN, GENON,
Mme DEPOUHON, Mme DETREMBLEUR, LEGRAS, PEREIRA, CRASSON, Conseillers ;
Mme C. SPRANGHERS, Directeur général f.f.

Séance publique

Règlement taxe sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés

Le Conseil communal,

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

Vu la première partie du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et notamment l'article L1122-30 ;

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 du 19 décembre 2012 (M.B. 21.12.2012 p.87.230) contenant le budget général des recettes de la Région wallonne pour l'année budgétaire 2013 et notamment son chapitre 3 relatif aux dispositions relatives aux sites d'activité économique désaffecté ;

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 ;

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

Vu la transmission du dossier au Directeur financier faite en date du 5 octobre 2020 conformément à l'article L1124-40 § 1er, 3° et 4° du C.D.L.D. ;

Vu l'avis favorable rendu par le Directeur financier en date du 6 octobre 2020 et joint en annexe ;

Considérant qu'il convient de veiller à l'amélioration du cadre de vie et des possibilités de logement, ainsi qu'à dissuader le développement de chancres et taudis ;

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 inoccupés participe à la lutte contre l'abandon et l'inoccupation des immeubles en incitant les propriétaires défaillants à exécuter des travaux de remise en état favorisant ainsi une gestion parcimonieuse du territoire ;

Considérant que la Région Wallonne a souhaité associer les communes à sa politique contre les différentes nuisances – défaut d'entretien, dénaturation du quartier, insécurité... résultant de l'inoccupation, du défaut d'entretien, du délabrement des immeubles ;

Vu l'article 190, §2, 6° du Code Wallon du Logement qui impose aux pouvoirs locaux d'adopter un règlement-taxe en matière d'immeubles inoccupés, qu'en vertu de l'article 187, §1^{er} et 2 dudit Code, les communes sont tenues de mener des actions en vue de mettre en œuvre le droit au logement décent défendu par le Code Wallon du Logement, entre autres en prenant toutes les mesures nécessaires en vue de rendre disponibles et d'accroître sur son territoire l'offre de logements ;

Vu le décret du 12 mai 2005 transférant aux communes le pouvoir de taxation en matière de logements abandonnés à partir de l'exercice d'imposition 2005 abrogeant le décret du 19 novembre 1998 instaurant une taxe sur les immeubles abandonnés ;

Vu que l'instauration d'une taxe sur les immeubles inoccupés est incontestablement de nature à inciter à la remise des bâtiments inoccupés dans le circuit locatif, de développer l'aménagement de logements et/ou d'en faire procéder à la revente dans une optique d'habitation ou de développement d'activités économiques ;

Vu les souhaits du Ministre régional des pouvoirs locaux de créer un système de pré-réclamation ; que la procédure de taxation et d'élaboration des constats a été adaptée en ce sens, afin de permettre au redevable de faire valoir ses arguments de contestation avant tout enrôlement, afin d'échapper à la taxation ;

Vu que ladite taxe peut avoir également un effet dissuasif proportionné, les immeubles inoccupés constituant assurément pour la Ville une source de points générateurs d'insécurité ainsi qu'un phénomène de dégradation de l'environnement urbanistique par la création de chancre et de taudis ;

Vu que le principe de l'autonomie communale qui permet au Conseil communal de lever des impositions et d'en fixer le taux afin d'obtenir des rentrées supplémentaires nécessaires à l'équilibre budgétaire ;

Considérant que l'objectif poursuivi par la présente taxe est également de procurer à la Ville les moyens financiers nécessaires à ses missions et aux politiques qu'elle entend mener, ainsi que d'assurer son équilibre financier et considérant que dans la poursuite de cet objectif, il apparaît juste de tenir compte de la capacité contributive des contribuables, dans un souci légitime d'assurer une répartition équitable de la charge fiscale ;

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 exploitation par des locataires et que cette optique a été reconnue sans ambiguïté par le Conseil d'Etat ;

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 personnes morales de droit public se distinguent des personnes morales de droit privé en ce qu'elles n'ont que des missions de service public et ne doivent servir que l'intérêt général ;

Considérant que l'impôt ne peut atteindre les biens du domaine public ou les biens appartenant au domaine privé de l'Etat, la Région, la Communauté, la province ou la commune affectés à un service d'utilité publique et qu'ils sont par nature pas productif de jouissance et dès ne sont pas visés par la notion même de l'impôt.

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, ainsi que c'est également le cas lors de la fixation du revenu cadastral d'un immeuble à destination commerciale ;

Sur proposition du Collège communal;

A l'unanimité,

ARRETE :

Article 1. Principe et définitions

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

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 ou délabrés pendant une période comprise entre deux constats consécutifs distants d'une période minimale de 6 mois. Cette période sera identique pour tous les redevables.

Ne sont pas visés par la présente taxe, 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 publique.

Ne sont pas visés les sites d'activités économiques désaffectés de plus de 1.000 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, 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 ;
L'immeuble sans inscription est présumé inoccupé sauf si le redevable prouve qu'au cours de la période visée au §1^{er} alinéa 2, l'immeuble ou la partie d'immeuble bâti a effectivement servi de logement ou de lieu d'exercice d'activités de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, sociale, culturelle ou de service.
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 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 du décret du 5 février 2015 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 prononcé en vertu des dispositions du décret du 5 février 2015 susmentionné ;
 - 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 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.

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 2. Fait générateur

Le fait générateur de la taxe est le maintien en l'état « inoccupé » ou « délabré » 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.

Les constats établis durant la période de validité d'un règlement antérieur au présent règlement gardent toute leur validité.

Il n'est donc pas nécessaire de recommencer le 1^{er} constat en se basant sur les dispositions du présent règlement.

La période imposable est l'année au cours de laquelle le constat visé à l'article 7 § 2, ou un constat annuel postérieur à celui-ci, tel que visé à l'article 7 §3 établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé ou délabré maintenu en l'état, est dressé.

Article 3. Redevable.

§ 1. 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.

§ 2. En cas de pluralité de titulaires du droit réel de jouissance, chacun d'entre eux est solidairement redevable de la taxe.

Article 4. Base imposable.

La base imposable de la taxe est établie par le produit de la longueur en mètre courant, étant entendu qu'un mètre courant entamé vaut mètre courant étant dû en entier, par le 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 longueur de la plus grande façade.

Article 5. Taux

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

Lors de la 1^{ère} taxation : 20 euros par mètre courant de façade

Lors de la 2^{ème} taxation : 40 euros par mètre courant de façade

A partir de la 3^{ème} taxation : 180 euros par mètre courant de façade

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 succédé au fil du temps.

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 ou délabrés de l'immeuble, à l'exception des caves, sous-sols et combles non aménagés.

Article 6. Exonération.

Est exonéré de la taxe :

- L'immeuble inoccupé ou délabré pour lequel le titulaire du droit réel de jouissance démontre que l'inoccupation ou l'état de délabrement est due à une force majeure, cette exonération n'étant applicable qu'un an ;

- L'immeuble (hormis les immeubles frappés d'un arrêté d'inhabitabilité) qui ont fait l'objet pendant l'exercice imposable de travaux de réhabilitation ou d'achèvement, en vue de les rendre habitables ou exploitables, pour autant que le propriétaire puisse prouver par des factures acquittées que le montant des travaux susvisés est supérieur au double du montant de la taxe qui serait due ;
- Le nouveau propriétaire, en cas de mutation, durant les deux exercices qui suivent la date de l'acte authentique ou la date à laquelle la déclaration de succession a été déposée au Bureau de l'Enregistrement (en cas d'absence d'acte notarié) ;

Article 7. Procédure.

L'administration communale appliquera la procédure de constat suivante

- § 1. 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, ...) sur tout ou partie de l'immeuble dans les trente jours.
- c) Le titulaire du droit réel de jouissance 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 au point b.

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 ou délabré est dressé, l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 1er.

- § 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 ou délabré ou les deux est dressé, l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé ou délabré ou les deux est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 1er.

- § 4. La procédure d'établissement du second constat et des constats ultérieurs est réalisée conformément au §1^{er}.

Article 8. Rôle

La taxe est perçue par voie de rôle

Article 9. Recouvrement

La taxe est indivisible et est due pour toute l'année.

Le rôle de la taxe sera dressé et rendu exécutoire par le Collège Communal.

Les clauses concernant l'établissement, le recouvrement et le contentieux sont celles des articles 3321-1 à 3321-12 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 communal en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

Sans préjudice pour les dispositions des articles L3321-1 à L3321-12 du C.D.L.D. et pour tout ce qui ne serait pas réglé par le présent règlement, les dispositions du titre VII, chapitres 1^{er}, 3, 4, 7 à 10 inclus du Code des impôts sur les revenus et les articles 126 à 175 inclus dans l'arrêté d'exécution de Code, pour autant qu'elle ne concernent pas spécifiquement les impôts sur les revenus, ainsi que les dispositions régionales qui renvoient au Code du recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales ou toutes autres dispositions régionales relatives à la fiscalité locale sont applicables.

Article 10. Primauté du règlement-taxe

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

Article 11. Perception et paiement.

Le paiement devra s'effectuer dans les deux mois à dater de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.

A défaut de paiement dans le délai précité, les sommes dues sont productives au profit de la Commune pour la durée du retard, d'un intérêt qui est appliqué et calculé suivant les règles en vigueur pour les impôts de l'Etat.

Article 12. Réclamation.

Le redevable de la présente imposition peut introduire auprès du Collège Communal une réclamation faite par écrit, motivée et remise ou présentée par envoi postal dans les six mois à compter du troisième jour ouvrable qui suit la date d'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.

Quant aux erreurs matérielles provenant de doubles emplois, erreurs de chiffres, etc..., les contribuables pourront en demander le redressement au Collège Communal conformément aux dispositions de l'article 376 du Code des impôts sur les revenus.

Article 13. Délais en jours

Les délais prévus en jours sont comptés en jours calendaires. Lorsqu'ils expirent un samedi, un dimanche ou un jour férié légal, ils sont prorogés jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

Article 14. Adresse

Le contribuable est tenu de signaler immédiatement à l'Administration tout changement d'adresse, de raison sociale, de dénomination.

Article 15. Propriété

Toute mutation de propriété d'un immeuble (ou partie d'immeuble) bâti visé doit également être signalée immédiatement à l'Administration par le propriétaire cédant.

Article 16. Tutelle

Le présent règlement sera transmis au Gouvernement Wallon conformément aux articles L3131-1 et suivants du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation dans le cadre de la tutelle spéciale d'approbation.

Article 17. Entrée en vigueur.

Le règlement est obligatoire le lendemain du jour de sa publication par voie d'affichage conformément aux articles L1133-1 à 3 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation.

La Directrice générale f.f.,
C. SPRANGHERS.

Le Directeur général,
J. REMY-PAQUAY.

PAR LE CONSEIL :

Pour extrait conforme :
PAR LE COLLEGE :

Le Président,
Th. DE BOURNONVILLE.

Le Bourgmestre,
Th. DE BOURNONVILLE.