

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAL

SEANCE DU 24 OCTOBRE 2019

Présents : M. STOFFELS Daniel, Bourgmestre-Président
M. THUNUS Christophe, M. LEJOLY Jérôme, M. ROSEN Raphaël, Mme WEY Audrey, Echevin(s)
M. CRASSON Laurent, M. NOEL Stany, Mme VANDEUREN-SERVAIS Mireille, Mme KLEIN Irène, M. LERHO Guillaume, M. BLESSEN Gilles, M. MELOTTE Joan, M. LEJOLY Thomas, Mme LAMBY Laura, M. GAZON Norbert, Mme LEJOLY Céline, Conseiller(s)
M. CRASSON Vincent, Directeur général

Absent(s) : M. GERARDY Maurice, Mme THUNUS Sabine, M. ROSEN Arnaud, Conseiller(s)

OBJET : Taxe sur les immeubles bâtis inoccupés - Exercices 2020-2025

Le Conseil communal, réuni en séance publique,

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 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, ed. 2) portant assentiment de la Charte européenne de l'autonomie locale, notamment l'article 9. I. de la Charte ;

Vu les dispositions légales et réglementaires en vigueur en matière d'établissement et de recouvrement de 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 la communication du dossier au Receveur régional faite en date du 17/09/2019 conformément à l'article L1124-40 & 1,3° et 4° du CDLD ;

Vu l'avis favorable rendu par le Receveur régional en date du 24/09/2019 et joint en annexe ;

Vu 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 ;

DECIDE, à l'unanimité :

Article 1 :

§1. Il est établi, pour les exercices 2020 à 2025 une taxe communale directe et 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.

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAL

L'immeuble visé par le décret du 27 mai 2004, relatif aux sites d'activités économiques désaffectés de plus de 1000 M² sort du champ d'application du présent règlement.

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 à l'article 6, 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 services :
 - soit l'immeuble bâti ou la partie d'immeuble bâti pour lequel ou laquelle aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population ou d'attente, ou pour lequel ou laquelle il n'y a pas d'inscription à la Banque-Carrefour des Entreprises ;
 - soit, indépendamment de toute inscription dans les registres de la population ou d'attente ou à la Banque-Carrefour des Entreprises, l'immeuble bâti 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 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 du décret du 05 février 2015 susmentionné;
 - 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, pris en application de l'article L1113-1 du CDLD.

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

§2. 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 sera identique pour tous les redevables.

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAL

La période imposable est l'année au cours de laquelle le constat visé à l'article 8 § 2, ou un constat annuel postérieur à celui-ci, tel que visé à l'article 8 § 4 établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé maintenu en l'état, est dressé.

Le constat établi sous l'empire d'un règlement antérieur reste valable.

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 prescrite à l'article 6.

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

Article 3 :

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

Lorsque l'immeuble possède plusieurs façades, la mesure à prendre en compte est la longueur du bâti qui sert de façade principale. Par façade principale, il y a lieu d'entendre la façade où se trouve la porte d'entrée principale. (Des éléments comme, boîte à lettre, sonnette, peuvent constituer les critères de définition de cette façade principale)

Les taux de la taxe sont fixés comme suit :

- 30,00 € par mètre et par an pour le premier exercice d'imposition,
- 60,00 € par mètre et par an pour le deuxième exercice d'imposition,
- 180,00 € par mètre et par an pour les exercices suivants.

Article 4 :

Si l'immeuble comporte plusieurs parties distinctes, à savoir soit des appartements, des espaces à destinations différentes ou des espaces appartenant à des personnes différentes, les définitions visées s'entendent par partie distincte. Le calcul de la base de taxation s'effectuera au prorata de la surface détenue par chaque propriétaire par rapport à la surface totale de l'ensemble des parties inoccupées. Ce calcul s'effectue niveau par niveau.

Article 5 :

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.

Est exonéré de la taxe l'immeuble bâti faisant effectivement l'objet de travaux d'achèvement dûment autorisés.

Article 6 :

1. Pour le premier exercice d'imposition, le maintien en l'état doit exister pendant une période comprise entre deux constats consécutifs qui doivent être distants d'une période minimale de six mois.

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAL

2. Les constats doivent être dressés par un fonctionnaire désigné par le Collège communal.
3. Si, à la suite des contrôles ayant générés les premiers et second constats, il est établi l'existence d'un immeuble bâti inoccupé, ce dernier est considéré comme maintenu en l'état au sens du § 1^{er} pour les exercices d'imposition ultérieurs.

Article 7 :

Pour le premier exercice d'imposition, la taxe est due à la date du second constat.
Pour les exercices d'imposition suivants, la taxe est due au 1^{er} janvier de l'année d'exercice.

Article 8 :

§1. Le fonctionnaire désigné par la Collège communal dresse un constat établissant l'existence d'un site économique désaffecté ou d'un immeuble bâti inoccupé.

§2. Un constat par voie recommandée est notifié, dans les trente jours, au propriétaire ou au titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble tel que défini dans l'article 2. Ce constat sera accompagné d'un calcul préalable de la taxe sur les immeubles inoccupés. Le propriétaire ou le titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble peut faire connaître par écrit ses remarques et ses observations dans un délai de trente jours à dater de la notification.

§3. Le fonctionnaire désigné par le Collège communal prendra acte dans les deux mois des éléments indiqués par le contribuable et vérifiera si ceux-ci sont de nature à modifier la base imposable. Dans le cas où une vérification sur place s'avère nécessaire, le contribuable sera tenu de faire visiter au dit fonctionnaire le bien faisant l'objet de la taxe aux jours et heure fixés par l'administration, entre le lundi et le jeudi de 9 à 16 heures, exceptés les jours fériés.

§4. Un second contrôle est effectué au moins six mois après l'établissement du constat visé au §1. Si, suite au contrôle, un second constat établissant l'existence d'un site économique désaffecté ou d'un immeuble bâti inoccupé est dressé, le site d'activité économique désaffecté ou l'immeuble inoccupé est dressé, le site d'activité économique désaffecté ou l'immeuble bâti inoccupé est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 1^{er} ;

§5. La procédure d'établissement du second constat sera réalisée conformément aux § 1, 2 et 3.

Article 9 :

Il appartient au titulaire de droit réel de signaler à l'administration toute modification de la base imposable, en ce compris le fait que l'immeuble, en totalité ou en partie, n'entre plus dans le champ d'application de la taxe.

A cet effet, le contribuable doit informer l'administration par écrit de la modification intervenue en identifiant clairement le bien visé, la partie éventuelle à considérer et la date de modification. Dans ce cas, la procédure visée à l'article 8 §3 sera d'application.

Article 10 :

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

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAL

Article 11 :

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

Article 12 :

En cas de non-paiement de la taxe à l'échéance, le débiteur est mis en demeure conformément à l'article 298 du CIR. La mise en demeure se fait par envoi d'un courrier recommandé et les frais administratifs inhérents à cet envoi sont mis à charge du redevable. Ils sont de **10,00 €** et seront recouvrés par la contrainte prévue à cet article.

Article 13 :

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 bourgmestre et échevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale au communale.

Article 14 :

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 15 :

La présente délibération entrera en vigueur après accomplissement des formalités légales de publication prévues aux articles L1133-1 et L1133-2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

Le Directeur général,
(s) Vincent CRASSON

Le Directeur général,



Vincent CRASSON

Par le Conseil,

Pour extrait conforme,
le 25-10-2019.



Le Président,
(s) Daniel STOFFELS

Le Bourgmestre,



Daniel STOFFELS

