

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL.

SEANCE DU 23 OCTOBRE 2013

Présents : Mme DELHEZ – Conseillère Communale - Présidente ;
M JAVAUX, Bourgmestre ;
Mmes CAPRASSE et DAVIGNON, MM. MELON, BOCCAR, et
PIRE, Echevins ;
M. FRANCKSON, Melle SOHET, Mme ERASTE, MM. DE MARCO
PLOMTEUX, MAINFROID et TILMAN, Mme TONNON, M
DELVAUX, TORREBORRE, LHOMME, DELIZEE, et DELCOURT,
Mmes JACOB, HOUSSA, M LACROIX, Conseillers Communaux.
M. Christophe MELON, Président du CPAS (avec voix consultative).
Mme D.VIATOUR Epse LAVIGNE – Directeur Général.

SEANCE PUBLIQUE

**OBJET : TAXE SUR LES IMMEUBLES INOCCUPES OU DELABRES –
EXERCICES 2014 à 2018.**

LE CONSEIL,

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

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 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 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 la taxe établie par le présent règlement a, comme pour
les décisions antérieures en la matière, un caractère principalement et
fondamentalement budgétaire ;

Considérant que les règles constitutionnelles de l'égalité des redevables
et de la non-discrimination n'excluent pas qu'une différence de traitement soit
établie entre des catégories de personnes, pour autant qu'elle repose sur des
critères objectifs relevés dans les constats effectués par des agents assermentés et
qu'elle soit raisonnablement justifiée par un taux progressif du montant de la taxe
durant les trois premières années de taxation ;

Considérant en effet que la présente taxe proposée ambitionne de frapper tous les propriétaires de bâtiments (ou titulaires d'autres droits réels) qui ne les occupent pas ou ne les exploitent pas eux-mêmes et ne permettent pas qu'ils puissent être occupés ou exploités par autrui alors que l'Etat tente par certains incitants d'augmenter l'offre locative de logements ou que les pouvoirs publics mettent en place des processus d'aide aux propriétaires comme les agences immobilières sociales (AIS) ;

Considérant que, dans le cadre de l'autonomie fiscale que lui confère l'art 170, § 4 de la Constitution, la Ville 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 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 précisions suivantes doivent être apportées quant au calcul de la taxe ;

Conformément à la circulaire ministérielle, le taux est fixé par mètre courant de façade, 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 bien de manière raisonnable ;

Vu le règlement établissant une taxe sur les immeubles inoccupés, pour l'exercice 2013, adopté par le Conseil Communal en date du 23 octobre 2012 ;

Attendu que la pénurie de logements est permanente et que la taxation des bâtiments non occupés est de nature à encourager les propriétaires ou tous autres détenteurs de droits réels de proposer à la location ou à toute autre forme d'habitat, des locaux laissés à l'abandon ;

Vu la circulaire du 14 septembre 2013 relative à l'établissement des règlements fiscaux, y compris ceux relatifs aux taxes additionnelles, imposant l'envoi des règlements fiscaux, autres qu'additionnels, aux autorités de tutelle pour le 15 novembre ;

Vu la situation financière de la Commune ;

Vu la circulaire du 23 juillet 2013 relative à l'élaboration des budgets des Communes et des CPAS de la Région wallonne pour l'année 2012, établissant notamment les recommandations en matière de fiscalité communale, tant pour ce qui concerne les bases autorisées qu'en ce qui concerne les taux recommandés ;

Sur proposition du Collège Communal ;

ARRETE, à l'unanimité :

ARTICLE 1^{er} – Il est établi au profit de la commune pour les exercices 2014 à 2018, une taxe communale annuelle sur les immeubles inoccupés ou délabrés ou les deux.

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.

ARTICLE 2 – Pour l'application du présent règlement, on entend par :

1° « immeuble bâti » : tout bâtiment, ouvrage ou 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, sauf le prescrit de l'article 3 ;

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 prononcés 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, 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

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 (ou partie d'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 ;

6° « Fonctionnaire » : tout agent communal assermenté en vertu de l'article L3321-7 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation et désigné par le Collège communal.

ARTICLE 3. – L'immeuble sans inscription n'est pas inoccupé si le titulaire du droit réel prouve que l'immeuble ou la partie d'immeuble bâti sert effectivement, pendant la période visée à l'article 5, de logement ou de lieu d'exercice d'activités de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, sociale, culturelle ou de services.

ARTICLE 4. – 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 5. – Le fait générateur de la taxe est le maintien en l'état, pendant l'année civile précédent le 1er janvier de chaque exercice d'imposition visé à l'article 6 §§ 1er et 2, d'un immeuble inoccupé ou délabré visé ci-dessus qui a fait l'objet d'un constat établi et notifié conformément aux articles 8 à 10.

ARTICLE 6. – § 1er. La taxe est due pour la première fois le 1er janvier de la deuxième année qui suit celle au cours de laquelle le constat visé à l'article 8 établissant qu'un immeuble bâti est inoccupé ou délabré est notifié, nonobstant le prescrit de l'article 10.

§ 2. Pour les exercices d'imposition ultérieurs, la taxe est due au 1er janvier de chaque exercice d'imposition.

ARTICLE 7. – La taxe est due aussi longtemps que le redevable ne met pas en œuvre la procédure déterminée à l'article 22.

ARTICLE 8. – Le constat établissant qu'un immeuble est inoccupé ou délabré est dressé par le Fonctionnaire visé à l'article 2, 6°.

ARTICLE 9. – Le constat est notifié au titulaire du droit réel de jouissance sur tout ou partie de l'immeuble par ledit Fonctionnaire par voie recommandée.

Le titulaire du droit réel peut faire connaître, par écrit, ses remarques et ses observations dans les trente jours à dater de la notification au signataire de celle-ci.

ARTICLE 10. - La taxe est due par le titulaire du droit réel de jouissance (propriétaire, usufruitier, etc....) sur tout ou partie de l'immeuble inoccupé aux dates visées à l'article 6.

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

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

ARTICLE 11. - Ne donne pas lieu à la perception 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 indépendant de sa volonté, cette exonération n'étant applicable qu'un an.

ARTICLE 12. - § 1er. La base imposable de 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 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.

§ 2. Le calcul de la base visé au paragraphe 1er s'effectue au prorata du revenu cadastral lorsque l'immeuble comporte plusieurs parties distinctes.

ARTICLE 13. -Le taux de la taxe est fixé à 180 euros par mètre et par an.

ARTICLE 14. – Le Fonctionnaire visé à l'article 2 6° établit un constat, pour le 1^{er} mars de l'exercice au plus tard, de l'inoccupation des immeubles ci-dessus définis. L'Administration Communale adresse aux titulaires du droit réel de jouissance un avis signalant le constat ainsi effectué et le montant de la taxe susceptible d'être réclamée si, à l'issue du deuxième constat effectué après un délai de 6 mois, l'état d'inoccupation de l'immeuble s'est maintenu.

ARTICLE 15.– A l'issue du deuxième constat, si l'état d'inoccupation de l'immeuble est confirmé, conformément au prescrit de l'article 9, l'Administration Communale adressera par pli recommandé à la Poste, au contribuable un avis l'informant qu'il est désormais dans les conditions pour être enrôlé en application du présent règlement.

ARTICLE 16. – Le contribuable disposera d'un délai de 1 mois à dater de l'envoi de cet avis pour apporter toute preuve établissant que l'inoccupation de l'immeuble est indépendante de sa volonté.

ARTICLE 17.- A l'issue de ce délai, soit qu'il n'y ait eu aucune réaction, soit que les arguments apportés ne démontrent pas les causes indépendantes de la volonté du contribuable, l'imposition sera enrôlée.

ARTICLE 18. – Le rôle de la taxe sera dressé et rendu exécutoire par le Collège Communal.

ARTICLE 19. – Le recouvrement de la taxe est poursuivi conformément aux dispositions de la loi du 24 décembre 1996, telle que modifiée, relative à l'établissement et au recouvrement des taxes provinciales et communales.

Les contribuables recevront sans frais, par les soins du Receveur Communal, les avertissements extraits de rôle mentionnant les sommes pour lesquelles ils sont portés au rôle.

ARTICLE 20. – 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, le simple fait de défaut de paiement (même partiel) donne lieu à l'envoi d'un rappel aux frais du contribuable, le coût

réclamé correspondant aux frais réellement engagés et 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, en plus des frais de poursuites et procédure.

ARTICLE 21 - 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 22

§ 1er. Il appartient au titulaire du droit réel de jouissance 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.

§ 2. À cet effet, le contribuable doit informer l'Administration par écrit, par voie recommandée ou par dépôt à l'Administration, les jours et heures d'ouverture, de la modification intervenue à l'immeuble en identifiant clairement le bien visé, la partie éventuelle à considérer et la date de la modification.

Cette formalité doit intervenir dans les quinze jours de la date de la modification.

À défaut, la date de la modification sera censée être le quinzième jour précédant la réception de l'information.

§ 3. Le Fonctionnaire visé à l'article 2, 6° procède à un constat dans les trois mois afin de prendre acte des éléments indiqués par le contribuable et de vérifier si ceux-ci sont de nature à modifier ou annuler la base imposable.

§ 4. Dans ce but, s'il échet, le contribuable est tenu de faire visiter audit Fonctionnaire le bien faisant l'objet de la taxe aux jour et heure fixés par l'Administration, entre le lundi et le vendredi de 9 à 16 heures, exceptés les jours fériés.

La date et l'heure de la visite sont communiquées par l'Administration au contribuable au moins un mois avant celle-ci.

§ 5. Si la visite ne peut avoir lieu du fait du contribuable, la procédure initiée par ce dernier est nulle

§ 6. Le constat visé au paragraphe 3 est formalisé dans les soixante jours, soit à dater de la visite, soit de la réception de l'information visée au paragraphe 2 s'il n'y a pas lieu d'effectuer une visite, et est notifié au contribuable par le Fonctionnaire.

ARTICLE 23 - 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 24 - Le contribuable est tenu de signaler immédiatement à l'Administration tout changement d'adresse, de raison sociale, de dénomination.

ARTICLE 25 - 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 26 - La présente délibération sera transmise au Gouvernement Wallon.

PAR LE CONSEIL :

Le Directeur Général,
(sé) D.VIATOUR Epse LAVIGNE.

Le Bourgmestre,
(sé) Jean-Michel JAVAUX

Le Directeur Général,



POUR EXPEDITION CONFORME :



Le Bourgmestre,

