

**SEANCE DU 25 NOVEMBRE 2013**

**Présents** : MM. J-M.DUPONT, Bourgmestre-Président  
DRAUX, GALLEZ, van HOUT, Echevins.  
MM. J.DONFUT, Président du CAS.  
MM. DEBAISIEUX, STIEVENART, CEUTERICK,  
GIANGRECO, URBAIN, LAPAGLIA, CICCONE,  
RUSSO, FONCK, BOUVIEZ, DUPONT, DESPRETZ,  
WASELYNCK, MALOU, HAMOUMI, DUFRASNE,  
WILPUTTE, Conseillers Communaux.  
M. Ph.WILPUTTE, Directeur général.

Réf. :

**Objet** : Taxe sur les immeubles bâtis inoccupés

LE CONSEIL COMMUNAL,

Réuni en séance publique

Vu la première partie du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation et notamment les articles L1122-30, L1133-1 et L1133-2 et de L3321-1 à L3321-12;

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 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 les 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 supérieur du montant de la taxe à partir de la deuxième année d'imposition.

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) ;

#### **A TITRE PRINCIPAL**

Considérant 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, 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 ;

#### **A TITRE ACCESSOIRE**

Considérant que le maintien des immeubles inoccupés 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 ;

Considérant que la taxe sur les immeubles bâtis inoccupés 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 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 ;

Attendu que, conformément à l'article 1124-40 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation, le Collège en séance du 14 novembre 2013, a demandé à Monsieur le Directeur financier de remettre un avis de légalité sur le présent règlement ;

Vu que Monsieur le Directeur financier a transmis son avis de légalité au Collège le 15 novembre 2013

Vu que cet avis est favorable ;

Sur proposition du Collège Communal,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

D E C I D E :

**Art. 1<sup>er</sup>**

§1. Il est établi, pour les exercices 2014 à 2019 une taxe communale 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.

Ne sont pas visés les sites d'activités économiques désaffectés de plus de 1.000 m<sup>2</sup> 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 § 1er, 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 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 de la loi du 13 août 2004 relative à l'autorisation d'implantations commerciales, lorsque ladite implantation fait l'objet d'une 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 destine 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 135 de la nouvelle loi communale.

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 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.

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 l'état, est dressé.

### **Art.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 titulaires du droit réel de jouissance, chacun d'entre eux est solidairement redevable de la taxe.

### **Art. 3**

Taux de la taxe.

	Par mètre courant ou fraction de mètre de façade d'immeuble ou de partie d'immeuble.
1 <sup>ère</sup> taxation	130 €
2 <sup>ème</sup> taxation consécutive et suivantes	180 €

Le montant de la taxe est le résultat de la multiplication du nombre de mètres courants de façade (tout mètre courant de façade commencé est pris en compte dans le calcul) par le nombre de niveaux partiellement ou totalement inoccupés, autres que les caves, les sous-sols et les greniers non aménagés.

### **Art. 4**

Exonérations.

Le redevable est exonéré de la taxe :

- a) Pour les immeubles situés dans les limites d'un plan d'expropriation approuvé par l'autorité compétente ou ne pouvant plus faire l'objet d'un permis d'urbanisme parce qu'un plan d'expropriation est en préparation;
- b) Pendant le délai de traitement du dossier de restauration par l'autorité compétente, pour les immeubles classés en vertu du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;
- c) Lorsqu'il prouve la réaffectation de l'immeuble avant le 31 décembre de l'année qui donne lieu à la taxation;
- d) Lorsque l'immeuble est inoccupé pour des raisons indépendantes de la volonté du redevable (incendie,...).
- e) Pour les immeubles bâtis inoccupés pour cause de travaux en cours ne nécessitant pas d'autorisation. Pour effectuer les travaux, le propriétaire dispose de deux ans, non renouvelables durant une période de sept ans. Il lui appartient d'établir la preuve du début et de la fin des travaux. Cette exonération prend cours lors de l'exercice qui suit la date de début des travaux.
- f) Pour les immeubles bâtis inoccupés faisant effectivement l'objet de travaux d'achèvement dûment autorisés. Pour effectuer les travaux, le propriétaire dispose de deux ans, non renouvelables durant une période de sept ans. Il lui appartient d'établir la preuve du début et de

la fin des travaux. Cette exonération prend cours lors de l'exercice qui suit la date de début des travaux.

- g) Pour les immeubles dont l'inoccupation est subséquente au décès de la seule personne y domiciliée. Dans ce cas, le délai de réaffectation est de vingt-quatre mois.
- h) Pour les immeubles dont la mise en vente est prouvée. Dans ce cas, le délai de réaffectation est de vingt-quatre mois.
- i) Pour 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 générale.

#### **Art. 5**

L'administration communale appliquera la procédure de constat suivante:

§ 1<sup>er</sup> 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 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<sup>er</sup> du présent paragraphe, un second constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé est dressé, l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 1<sup>er</sup>.

§ 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 ou la partie d'immeuble inoccupé est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 1<sup>er</sup>.

§ 4 La procédure d'établissement du second constat et des constats ultérieurs est réalisée conformément au §1<sup>er</sup>.

#### **Art.6**

La taxe est perçue par voie de rôle.

#### **Art. 7**

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 des bourgmestre et échevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale

#### **Art 8**

Le règlement du 21 octobre 2013 relatif au même objet est abrogé.

**Art. 9**

La présente délibération sera transmise pour approbation au Gouvernement wallon.

En séance, date que dessus.

Par le Conseil :

Le Directeur général,

Le Président,

Philippe WILPUTTE.

Jean-Marc DUPONT.

*Agent traitant : Maurice TOUBEAU  
Chef de service : Philippe STOQUART*