

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAL

-----  
SEANCE PUBLIQUE DU 23 OCTOBRE 2017



PRESENTS :

MME AUBERT BRIGITTE,

BOURGMESTRE-PRESIDENTE ;

M. FRANCEUS MICHEL, MME CLOET ANN, M. HARDUIN LAURENT, MME VANELSTRAETE MARIE-HELENE, MME VALCKE KATHY, M. VACCARI DAVID ET M. CASTEL MARC

ECHEVINS ;

M. SEGARD BENOIT,

PRESIDENT DU C.P.A.S. ;

MME DELANNOY MICHELE, M. DEBLOCQ PIERRE, MME SAUDOYER ANNICK, M. BRACAVAL PHILIPPE, M. SIEUX MARC, M. VYNCKE RUDDY, MME DELPORTE MARIANNE, MME VIENNE CHRISTIANE, M. FARVACQUE GUILLAUME, MME VANDORPE MATHILDE, M. TIBERGHEN LUC, M. MISPELAERE DIDIER, MME TRATSAERT CHARLOTTE, M. MOULIGNEAU FRANCOIS, M. VAN GYSEL PASCAL, M. DELWANTE FABRICE, MME AHALLOUGH FATIMA, M. VANDERCLEYEN BERNARD, M. VARRASSE SIMON, MME LOCQUET KATHY, MME DELTOUR CHLOE, M. ROOZE NICOLAS, M. FACON GAUTIER, MME VANDENBROUCKE MARTINE, MME COULON CARINE, M. ROUSMANS ROGER, MME LOOF VERONIQUE, M. HARRAGA HASSAN,

CONSEILLERS COMMUNAUX ;

MME BLANCKE NATHALIE,

DIRECTRICE GENERALE.

Dossier  
traité par.

**Mme  
DEZWAENE  
A.  
056 860  
322**

**15<sup>ème</sup> OBJET : Taxe sur les immeubles inoccupés – Exercices 2018 à 2019 inclus**

Le Conseil Communal,

Vu les articles 162 et 170, § 4, de la Constitution, en ce qu'ils consacrent l'autonomie fiscale des communes ;

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 les articles L3321-1 à L3321-12 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Vu l'Arrêté Royal du 12 avril 1999 déterminant la procédure en matière de réclamation ;

Vu le décret du 19 décembre 2012 contenant le budget général des recettes de la région Wallonne pour l'année budgétaire 2013, notamment son chapitre 3 consacré aux dispositions relatives aux sites d'activité économique désaffectés ;

Vu la circulaire du Ministre des Pouvoirs locaux et de la Ville du 24 août 2017 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 2018 ;

Vu les finances communales, la situation budgétaire de la commune et la nécessité pour elle de se procurer des ressources ;

Considérant que la commune établit la présente taxe afin de se procurer les moyens financiers nécessaires à l'exercice de ses missions ;

Considérant que si les *objectifs* poursuivis par l'établissement d'une taxe sont d'abord *d'ordre financier*, il n'est pas exclu cependant que les communes poursuivent également des *objectifs d'incitation ou de dissuasion* accessoires à leurs impératifs financiers; que, selon le Conseil d'Etat, "*aucune disposition légale ou réglementaire n'interdit à une commune, lorsqu'elle établit des taxes justifiées par l'état de ses finances, de les faire porter par priorité sur des activités qu'elle estime plus critiquables que d'autres*" (arrêt n° 18.368 du 30 juin 1977) ;

Considérant le manque récurrent de logements auquel est confronté la commune, ainsi que les nuisances et le sentiment d'insécurité que peut ressentir le voisinage d'un immeuble inoccupé ou délabré ;

Considérant que la commune souhaite en conséquence limiter le nombre d'immeubles inoccupés ou délabrés et lutter contre la spéculation immobilière ;

Que cette taxe vise dès lors 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 est fixée comme suit :

- 100,00 € par mètre courant ou fraction de mètre de façade d'immeuble ou de partie d'immeuble pour le 1<sup>er</sup> exercice d'imposition durant lequel l'immeuble est inoccupé ou délabré ou les deux ;
- 180,00 € par mètre courant ou fraction de mètre de façade d'immeuble ou de partie d'immeuble pour le 2<sup>er</sup> exercice d'imposition consécutif ;
- 240,00 € par mètre courant ou fraction de mètre de façade d'immeuble ou de partie d'immeuble pour les exercices d'imposition consécutifs, sans discontinuité ;

OBJET : TAXE SUR LES IMMEUBLES INOCCUPES – EXERCICES 2018 à 2019 INCLUS

Que ces taux de la taxe sont raisonnables ;

Qu'ils sont conformes à la circulaire budgétaire du 24 août 2017 dès lors qu'ils ne dépassent pas les taux maximums recommandés par celle-ci pour la taxe sur les immeubles inoccupés ;

Qu'ils ne présentent aucun caractère prohibitif, c'est-à-dire qu'ils ne sont manifestement pas disproportionnés par rapport à la faculté contributive du redevable ;

Qu'il s'indique de prévoir un taux progressif lorsque l'immeuble demeure inoccupé durant plusieurs exercices d'imposition consécutifs ;

Qu'en effet, le but accessoire poursuivi par la taxe est la lutte contre l'abandon des immeubles en incitant les propriétaires à exécuter les travaux de remise en état ou d'amélioration de leurs immeubles en vue de permettre une occupation ;

Considérant qu'il convient dès lors d'inciter les propriétaires à exécuter lesdits travaux, tout en leur laissant un délai suffisant afin de réaliser les travaux nécessaires à son occupation ;

Vu le projet de Règlement communiqué à la Directrice financière en date du 9 octobre 2017 ;

Vu l'avis de légalité de la Directrice financière établi en date du 10 octobre 2017 et joint en annexe ;

Après en avoir délibéré ;

A l'unanimité des voix ;

DECIDE :

Article 1<sup>er</sup> – Objet de la taxe

§1. Il est établi, pour les exercices 2018 à 2019 inclus, une taxe communale directe sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés, ou les deux.

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 (1.000) mètres carrés.

### **2° Immeuble bâti inoccupé**

a) L'immeuble bâti ou partie d'immeuble bâti pour lequel ou laquelle aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population ou d'attente au cours de la période comprise entre deux constats d'inoccupation consécutifs visés à l'article 5, à moins que le redevable ne prouve que l'immeuble a effectivement servi d'habitation au cours de cette période ;

b) L'immeuble bâti ou partie d'immeuble qui n'a pas servi au cours de la période comprise entre deux constats d'inoccupations consécutifs visés à l'article 5, de lieu d'exercice d'activité économique de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, de commerce ou de services, à moins que le redevable n'en apporte la preuve contraire ;

c) Indépendamment de l'immeuble bâti ou partie d'immeuble bâti visé aux points a) et b) du présent article, l'immeuble bâti ou la partie d'immeuble bâtie :

– 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 d'exploitation, d'un retrait ou d'une suspension d'autorisation prononcé en vertu du décret susmentionné.

– Dont l'occupation relève d'une activité soumise à une 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 ;

- Faisant l'objet d'un arrêté d'incapacité en application du Code wallon du logement ;
- 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 ;

d) L'immeuble bâti ou partie d'immeuble occupé sans droit ni titre.

### **3° Immeuble bâti délabré**

L'immeuble bâti ou partie d'immeuble bâtie 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.

§2. Le fait générateur de la taxe est le maintien en l'état d'un immeuble inoccupé ou délabré qui a fait l'objet de constats établis et notifiés.

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

#### Art. 2.- Redevable

La taxe est due par le titulaire du droit réel de jouissance (propriétaire, usufruitier, ...) sur tout ou partie d'un immeuble inoccupé ou délabré ou les deux 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

§1. La taxe est fixée à :

- 100,00 € par mètre courant ou fraction de mètre de façade d'immeuble ou de partie

OBJET : TAXE SUR LES IMMEUBLES INOCCUPES – EXERCICES 2018 à 2019 INCLUS

d'immeuble pour le 1<sup>er</sup> exercice d'imposition durant lequel l'immeuble est inoccupé ou délabré ou les deux ;

- 180,00 € par mètre courant ou fraction de mètre de façade d'immeuble ou de partie d'immeuble pour le 2<sup>er</sup> exercice d'imposition consécutif ;

- 240,00 € par mètre courant ou fraction de mètre de façade d'immeuble ou de partie d'immeuble pour les exercices d'imposition subséquents, sans discontinuité.

Le montant de la taxe est le résultat de la multiplication du nombre de mètres courants de façade principale par le nombre de niveaux partiellement ou totalement inoccupés, autres que les caves, les sous-sols et les greniers non aménagés.

Par façade principale, il y a lieu d'entendre :

- Lorsque l'immeuble est front à rue, la façade où se situe la porte d'entrée principale

- Si l'immeuble possède plusieurs façades, la façade qui a la plus grande longueur du bâti

Tout mètre commencé est dû en entier.

§2. Pour déterminer le nombre de mètre courant ou fraction de mètre de façade principale, le fonctionnaire assermenté de la commune procède à un relevé physique manuel, qu'il consigne dans un procès-verbal de constat.

Le calcul de la base imposable visé au paragraphe 1<sup>er</sup> s'effectue au prorata du revenu cadastral lorsque l'immeuble comporte plusieurs parties distinctes.

§3. Ces montants seront indexés annuellement selon le taux maximum d'indexation prescrit par la Circulaire budgétaire du Ministre des Pouvoirs locaux et de la Ville relative à l'élaboration des budgets des communes et des CPAS de la Région wallonne.

Art. 4.- Exonérations

Sont exonérés de la taxe :

1. les immeubles dont l'inoccupation résulte d'un cas de force majeure ;

2. Les immeubles accidentellement sinistrés depuis moins de deux années à la date du second constat (article 5, §2) ;

3. Les immeubles bâtis inoccupés pour cause de travaux de rénovation ou de réhabilitation en cours, pour autant que les redevables de la taxe puissent prouver par des factures et/ou des tickets acquittés que le montant des travaux réalisés pendant la période comprise entre le 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice d'imposition concerné et le constat visé à l'article 5, §2 est supérieur au triple du montant de la taxe qui serait due au principal. Cette cause d'exonération ne pourra excéder une année à dater du 1<sup>er</sup> constat visé à l'article 5, §1<sup>er</sup>, du règlement ;

4. en cas de transfert ou de mutation du droit de propriété de l'immeuble bâti inoccupé, durant une année qui suit la date de l'acte authentique ou en l'absence d'acte notarié pour les successions, la date à laquelle la déclaration de succession a été déposée au bureau de l'enregistrement.

#### Art. 5. – Procédure de constat

L'administration communale appliquera la procédure de constat suivante :

§1. a) Le fonctionnaire assermenté et désigné par le Collège communal conformément à l'article L3321-7 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation dresse un constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé ou délabré.

b) Le constat est notifié par voie recommandée au propriétaire ou au titulaire du droit réel de jouissance sur tout ou partie de l'immeuble dans les trente jours.

c) Le propriétaire ou le titulaire du droit réel de jouissance sur tout ou partie d'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 plus tôt six mois après l'établissement du constat visé au point a) et au plus tard douze 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 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 1<sup>er</sup>.

§3. Un contrôle est effectué annuellement, au plus tôt 6 mois après l'établissement du constat précédent.

Si un nouveau constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé ou délabré est dressé, l'immeuble ou la partie d'immeuble 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. – Indivisibilité de la taxe

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

Art. 7. – Perception

La taxe est perçue par voie de rôle.

Art. 8. – Enrôlement – Recouvrement - Contentieux

Les clauses relatives à l'enrôlement, le recouvrement, le contentieux sont celles reprises dans les articles L3321-1 à L3321-12 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et l'arrêté royal du 12 avril 1999 relatifs au contentieux en matière fiscale.

Art. 9.

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

Art. 10.

Les dispositions du règlement sur les immeubles inoccupés du 12 octobre 2015, sont abrogées.

Art. 11. – Publication

Le présent règlement sera transmis, pour approbation, aux autorités de tutelle et publié tel que prévu aux articles L1133-1 et L1133-2 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation.

**PAR LE CONSEIL :**

Par ordonnance :  
La Directrice générale,  
N. BLANCKE

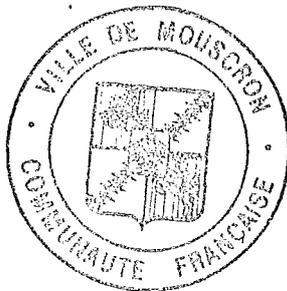
La Présidente,  
B. AUBERT

**POUR EXTRAIT CONFORME :**

La Directrice générale,

La Bourgmestre,

  
N. BLANCKE



  
B. AUBERT