



EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

Séance du 28 octobre 2013

Dossier traité par.
M. Smeets

F/14/Imm Inoccupés

PRESENTS :

M. GADENNE ALFRED,

BOURGMESTRE -- PRESIDENT ;

M. YZERBYT DAMIEN, M. FRANCEUS MICHEL, MME AUBERT BRIGITTE, MME CLOET ANN, MME VANDORPE
MATHILDE, M. BRACAVAL PHILIPPE, M. CASTEL MARC, ECHEVINS ;

M. SEGARD BENOIT,

PRÉSIDENT DU C.P.A.S. ;

MME DELANNOY MICHÈLE, M. DEBLOCQ PIERRE, M. VERZELE PHILIPPE, MME SAUDOYER ANNICK, M. SIEUX MARC,
M. VYNCKE RUDY, MME DELPORTE MARIANNE, M. VANKEERSBULCK MARC, MME VIENNE CHRISTIANE, M.
FARVACQUE GUILLAUME, M. VANNESTE GAËTAN, MME VALCKE KATHY, M. TIBERGHIE LUC, M. MISPELAERE
DIDIER, MME TRATSAERT CHARLOTTE, MME VANELSTRAETE MARIE-HÉLÈNE, M. HARDUIN LAURENT, M.
MOULIGNEAU FRANÇOIS, M. VAN GYSEL PASCAL, M. DELWANTE FABRICE, MME AHALLOUCH FATIMA, M.
VANDERCLEYEN BERNARD, M. VARRASSE SIMON, M. VACCARI DAVID, MME LOCQUET KATHY, MME DELTOUR
CHLOÉ, MME BIANCATO STÉPHANIE, M. ROOZE NICOLAS, CONSEILLERS COMMUNAUX ;

M. DELAERE CHRISTIAN,

DIRECTEUR GENERAL.

OBJET : TAXE COMMUNALE SUR LES IMMEUBLES INOCCUPES

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 ayant trait notamment en son chapitre 3 des dispositions relatives aux sites d'activité économique désaffectés ;
- Vu la circulaire du Ministre des Pouvoirs locaux et de la Ville du 23 juillet 2013 relative à l'élaboration des budgets des communes et des CPAS de la Région wallonne pour l'année 2014 ;
- 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 et que dans ce contexte il y a également lieu de lutter contre la spéculation immobilière ;
- Considérant que la commune souhaite en conséquence limiter le nombre d'immeubles inoccupés et lutter contre la spéculation immobilière ;

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^{er} exercice d'imposition durant lequel l'immeuble est inoccupé ;
- 150,00 € par mètre courant ou fraction de mètre de façade d'immeuble ou de partie d'immeuble pour le 2^{er} exercice d'imposition consécutif ;
- 180,00 € par mètre courant ou fraction de mètre de façade d'immeuble ou de partie d'immeuble pour les exercices d'imposition subséquents consécutifs ;

Que ces taux de la taxe sont raisonnables ;

Qu'ils sont conformes à la circulaire budgétaire du 23 juillet 2013 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 pour un même propriétaire.

Après en avoir délibéré ;

A l'unanimité des voix ;

DECIDE :

Article 1^{er} –

§ 1. Il est établi, pour les exercices 2014 à 2019 inclus, une taxe communale directe sur les immeubles bâtis inoccupés.

Est visé :

- Le site d'activité économique désaffecté.
La notion de site d'activité économique désaffecté doit se faire par référence au décret du 27 mai 2004 relatif aux sites d'activité économique désaffectés.
- L'immeuble bâti et inoccupé :
 1. Est considéré comme immeuble bâti, tout bâtiment, ouvrage ou installation, 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. Est considéré comme immeuble inoccupé :
 - L'immeuble ou partie d'immeuble (appartement, studio, ...) pour lequel 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, à moins que le redevable ne prouve que l'immeuble a effectivement servi d'habitation au cours de cette période;
 - L'immeuble ou partie d'immeuble qui n'a pas servi au cours de la période comprise entre deux constats d'inoccupation consécutifs, 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;
 - L'immeuble ou partie d'immeuble occupé sans droit ni titre.

§2. Le fait générateur de la taxe est le maintien en l'état d'inoccupation d'un immeuble ou partie d'immeuble visé ci-dessus pendant une période comprise entre deux constats successifs qui seront distincts d'une période minimale de 6 mois.

La période imposable est l'année au cours de laquelle le deuxième constat tel que visé à l'article 5, §2, 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. - La taxe est fixée à :

100,00 € par mètre courant ou fraction de mètre de façade d'immeuble ou de partie d'immeuble pour le 1^{er} exercice d'imposition durant lequel l'immeuble est inoccupé.

150,00 € par mètre courant ou fraction de mètre de façade d'immeuble ou de partie d'immeuble pour le 2^{ème} exercice d'imposition consécutif pour un même propriétaire.

180,00 € par mètre courant ou fraction de mètre de façade d'immeuble ou de partie d'immeuble pour les exercices d'imposition subséquents consécutifs pour un même propriétaire.

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.

Lorsque l'immeuble est front à rue, la façade principale est celle où se situe la porte d'entrée principale, tandis que s'il possède plusieurs façades, c'est la façade qui a la plus grande longueur de bâti qui est prise en compte.

Art. 4. - Les taux prévus par le présent règlement seront automatiquement adaptés à l'index des prix à la consommation (indice santé) suivant la formule :

$$\frac{\text{Taux du règlement} \times \text{indice au 31/10 de l'exercice d'imposition} - 1}{\text{Indice des prix au 31/10/2013}}$$

Les montants ainsi obtenus seront automatiquement arrondis à l'euro supérieur pour les décimales supérieures ou égales à 50 cents ou à l'euro inférieur pour les décimales inférieures à 50 cents.

Art. 5. - Exonérations :

§1. Sont exonérés de la taxe communale les sites d'activité économique désaffectés qui sont soumis à la taxe régionale.

§2. Un immeuble peut également être soustrait du champ d'application de la taxe pour autant que le propriétaire ou le titulaire du droit réel de jouissance justifie que le maintien en l'état résulte de circonstances indépendantes de sa volonté.

Il appartient au propriétaire ou au titulaire du droit réel de jouissance de justifier à suffisance, de manière probante, la « circonstance indépendante de sa volonté ».

§3. Sont exonérés les biens du domaine public et ou du domaine privé de l'Etat entièrement affectés à un service public ou à un service d'utilité générale.

Art. 6. – 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.

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

§3. La procédure de constat d'établissement du second constat est réalisée conformément au § 1^{er}.

Art. 7. - La taxe est perçue par voie de rôle.

Art. 8. - 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 relatif 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. - Le présent règlement sera transmis pour approbation au Gouvernement Wallon.

PAR LE CONSEIL :

PAR ORDONNANCE :

Le Directeur général,
(Sé) C. DELAERE

Le Président,
(sé) A. GADENNE

POUR EXTRAIT CONFORME :

Le Directeur général,

Le Bourgmestre,

Christian DELAERE



Alfred GADENNE