Ville MOUSCRON
Arrondissement de Mouscron
Province de Hainaut

Dossier traité par
DEZWAENE Annabel
056/860.322

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

Séance publique du 7 octobre 2019

PRÉSENTS :
MME AUBERT BRIGITTE, BOURGMESTRE-PRESIDENTE ;

MME CLOET ANN, MME VANELSTRAETE MARIE-HELENE, MME VALCKE KATHY, M. HARDUIN LAURENT, M. MISPELAERE DIDIER, M. BRACAVAL PHILIPPE, M. VACCARI DAVID ECHEVINS ;

M. SEGARD BENOIT, PRESIDENT DU C.P.A.S. ;

M. FRANCEUS MICHEL, M. VYNCKE RUDDY, MME DELPORTE MARIANNE, M. CASTEL MARC, MME VANDORPE MATHILDE, ~~M. FARVACQUE GUILLAUME~~, M. VARRASSE SIMON, M. VAN GYSEL PASCAL, M. MOULIGNEAU FRANÇOIS, MME AHALLOUCH FATIMA, M. FACON GAUTIER, MME LOOF VERONIQUE, M. RADIKOV JORJ, MME DE WINTER CAROLINE, MME HOSSEY GAËLLE, ~~M. LEMAN MARC~~, MME ROGGHE ANNE-SOPHIE, ~~MME NUTTENS REBECCA~~, M. GISTELINCK JEAN-CHARLES, M. MICHEL JONATHAN, M. HARRAGA HASSAN, M. WALLEZ QUENTIN, M. LEROY ALAIN, M. LOOSVELT PASCAL, ~~M. HACHMI KAMEL~~, MME HINNEKENS MARJORIE, M. TERRYN SYLVAIN, M. ROUSMANS ROGER, CONSEILLERS COMMUNAUX ;

MME BLANCKE NATHALIE, DIRECTRICE GENERALE.

98ème Objet : TAXE SUR LES IMMEUBLES INOCCUPÉS - Exercices 2020 à 2025 inclus

Le Conseil communal :

Vu les articles 61, 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, notamment les articles L1122-30, L1124-40, L1133-1 et 2, L3131-1 §1, 3°, L3132-1 et L3321-1 à 12 ;

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

Vu la circulaire du Ministre des Pouvoirs locaux et de la Ville relative à l'élaboration des budgets des communes et des CPAS de la Région wallonne pour l'année 2020 ;

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 ;

PROGRAMME STRATÉGIQUE TRANSVERSAL
VIVRE MOUSCRON

Wallonie picarde
acteur de l'eurométropole

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 1er 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 2er 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 ;

Que ces taux de la taxe sont raisonnables ;

Qu'ils sont conformes à la circulaire budgétaire 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 17 septembre 2019 ;

Vu l'avis de légalité de la Directrice financière joint en annexe ;

Après en avoir délibéré ;

A l'unanimité ;

DECIDE :

Article 1– Objet de la taxe

§1. Il est établi, pour les exercices 2020 à 2025 inclus, une taxe communale directe sur les immeubles bâtis inoccupés et/ou délabrés, avérés sur une période de 6 mois au moins au cours du même exercice et identique pour tous.

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'inhabilité 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.

Article 2 - Redevable
La taxe est due par le titulaire du droit réel 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, chacun d'entre eux est solidairement redevable de la taxe.

Article 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 d'immeuble pour le 1er 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 2er 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 inoccupé ou la partie d'immeuble inoccupé est front à rue, la façade où se situe la porte d'entrée principale
et si l'immeuble possède plusieurs façades, la façade qui a la plus grande longueur du bâti
- Lorsque l'immeuble inoccupé ou la partie d'immeuble inoccupé n'est pas à front de rue, la face extérieure du bâtiment
Et si l'immeuble possède plusieurs façades, la façade qui a la 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 1er s'effectue au prorata du revenu cadastral lorsque l'immeuble ou partie d'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.

Article 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 1er 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 1er constat visé à l'article 5, §1er, 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.

Article 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 sur tout ou partie de l'immeuble dans les trente jours.

c) Le propriétaire ou le titulaire du droit réel 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 1er 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 1er.

§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 1er.

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

Article 6 – Indivisibilité de la taxe
La taxe est indivisible et est due pour toute l'année

Article 7 – Perception
La taxe est perçue par voie de rôle.

Article 8 – Enrôlement – Recouvrement – Contentieux

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 ou communale.

Article 9 - En cas de non-paiement à l'échéance, conformément à l'article 298 du Code des Impôts sur les revenus de 1992, un rappel sera envoyé au contribuable. Ce rappel se fera par courrier recommandé. Les frais de cet envoi, qui s'élèveront à 8,00 €, seront à charge du contribuable et seront également recouvrés par la contrainte prévue à cet effet.

Article 10 - Dans l'hypothèse où le même bien pourrait être également soumis à la taxe sur les secondes résidences seule cette dernière taxe sera due.

Article 11 – Pour apprécier la récurrence de la taxation, il y a lieu de remonter jusqu'au premier exercice fiscal au cours duquel la taxe a été établie, peu importe que les taxations se soient faites sur base de différents règlements qui se sont succédés au fil du temps.

Article 12 – 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. Il entrera en vigueur le 1er jour de sa publication.

PAR LE CONSEIL :

Par ordonnance :
La Directrice générale,
N. BLANCKE

La Présidente,
B. AUBERT

POUR EXTRAIT CONFORME :

La Directrice générale,

La Bourgmestre,

VILLE DE MOUSCRON · COMMUNAUTE FRANÇAISE

N. BLANCKE

B. AUBERT