

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAL DU 06.10.2014

Présents : M. M. GOBLET d'ALVIELLA, Bourgmestre-Président
MM. S. RAVET- Y. SOMVILLE - Mme A. HERENT-GUIOT- M. J.C. JAUMOTTE, Echevins
M. A. WARNOTTE (Conseiller et Président du CPAS),
Mme I. EVRARD - MM. M. TRICOT - A. CUVELIER - Mme M.L. ROMAIN - M. A. ECTORS -
Mme N. WINDEN - M. L. NOEL - Mme D. MAERTENS de NOORDHOUT- Mlle A.
VERFAILLIE - M. C. MELIN - Mmes M. CHARLIER - A. LAMINE - M. GRATIA - Y.LECOCQ-
BELHAOUANE - N. MEERT SCHEYVEN, Conseillers communaux,
et Mme Chr. GODECHOUL, Directrice générale.

En séance publique

Taxe sur les immeubles bâtis inoccupés – Exercices 2014 à 2019

LE CONSEIL COMMUNAL,

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

Vu les dispositions légales et réglementaires en vigueur en matière d'établissement et de recouvrement de taxes communales;

Attendu que la taxation des bâtiments non occupés est de nature à encourager les propriétaires ou tout autre détenteur de droits réels de proposer à la location ou à tout autre forme d'habitat, des locaux laissés à l'abandon;

Considérant que la commune doit se doter des moyens nécessaires afin d'assurer l'exercice de sa mission de service public;

Considérant la situation financière de la commune;

Considérant que le conseiller en logement a établi un recensement en février 2014 des immeubles bâtis inoccupés, que les propriétaires de ces logements ont été questionnés sur cette inoccupation ;

Considérant qu'au vu des réponses apportées, il y a lieu de revoir et de compléter le règlement de taxe approuvé en date du 21 octobre 2013 ;

Vu l'avis du directeur financier ;

Vu la Nouvelle Loi Communale;

Vu le Code wallon du logement;

Sur proposition du Collège communal;

DECIDE

A l'unanimité

Article 1: Le règlement de taxe sur les immeubles bâtis inoccupés pour les exercices 2014-2019 est abrogé et remplacé par ce qui suit ;

Article 2: §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 distant d'une période minimale de six mois.

Ne sont pas visés les sites d'activités économiques désaffectés de plus de 1.000 m² visés par le décret du 27 mai 2004.

Au sens du présent règlement, est considéré comme:

1. Immeuble bâti:

Tout bâtiment 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.

2. Immeuble inoccupé:

Sauf si le redevable prouve qu'au cours de la période comprise entre les deux constats consécutifs visés à l'article 6, l'immeuble ou la partie d'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:

- Soit l'immeuble bâti ou la partie d'immeuble bâti pour lequel aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population, des étrangers 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, des étrangers 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'un ordre de 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 destiné 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 du logement;
- e) faisant l'objet d'un arrêté ordonnant la démolition ou en interdisant l'occupation, pris en application de l'article 135 § 2 de la nouvelle loi communale.

N'est pas considéré comme étant occupé, l'immeuble ou partie d'immeuble occupé sans droit ni titre.

En tout état de cause, l'occupation sans droit ni titre ou une occupation proscrite ou occupation à titre provisoire en vertu de l'arrêté royal du 16 juillet 1992 (M.B. 15.08.1992) 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.

Article 3: 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.

Lorsqu'un immeuble appartient à plusieurs propriétaires en indivision, la taxe est portée au rôle d'un ou plusieurs propriétaires, précédé du mot « indivision ».

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

La taxe ne sera pas due si l'immeuble a fait l'objet pendant la période comprise entre les deux constats consécutifs d'un acte translatif de propriété.

Article 4: Le taux de la taxe est fixé à cent cinquante euros par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti, tout mètre commencé étant dû en entier.

Par façade d'immeuble, il y a lieu d'entendre la façade principale, c'est-à-dire celle où se trouve la porte d'entrée principale.

Le montant de la taxe est obtenu comme suit: taux de la taxe multiplié par le résultat de l'addition du nombre de mètres courants de façade d'immeuble à chacun des niveaux inoccupés de l'immeuble, à l'exception des caves, sous-sols et combles non aménagés.

Article 5: Exonérations:

Ne donnent pas lieu à la perception de la taxe les exonérations suivantes :

- a) les immeubles accidentellement sinistrés depuis moins de trois ans à la date du deuxième constat ;
- b) les immeubles qui font l'objet de travaux dûment autorisés par un permis d'urbanisme non périmé, durant les deux exercices qui suivent la délivrance du permis et les trois exercices qui suivent l'entame des travaux, que ceux-ci portent sur la construction ou la transformation d'immeubles ;
- c) les immeubles qui font l'objet de travaux d'améliorations ou de réparations ne nécessitant pas l'obtention d'un permis d'urbanisme en vue de les rendre habitables ou exploitables, durant les deux exercices qui suivent le constat du début des travaux, pour autant que le propriétaire titulaire du droit réel de jouissance puisse prouver par des documents probants (factures acquittées, bons de caisse, ...) que le montant des travaux susvisés est supérieur au montant de la taxe qui serait due ;
- d) les immeubles bâtis affectés à seconde résidence ;
- e) les immeubles frappés par les dispositions d'un plan d'expropriation approuvé par Arrêté Ministériel ;
- f) les immeubles non conformes aux dispositions d'un PCA approuvé par Arrêté Ministériel ou en cours d'approbation ;
- g) les immeubles qui font l'objet d'une convention de prise en gestion par un des opérateurs immobiliers suivants :
 - un pouvoir local ;
 - une régie communale autonome ;
 - une régie foncière provinciale ;
 - une agence immobilière sociale ;
 - une société de logement de service public ;
 - une association de promotion du logement agréée par le Fonds du logement,à condition qu'ils ne laissent pas perdurer l'état d'inoccupation au-delà de 12 mois.
- h) les immeubles qui font l'objet d'une proposition à la vente instrumentée par un notaire ou une agence immobilière, et/ou pour laquelle le titulaire du droit réel de jouissance peut en apporter la preuve, pendant une durée n'excédant pas 24 mois.
- i) à titre exceptionnel, les immeubles non visés par les exonérations énumérées ci-avant et pour lesquels le titulaire du droit réel de jouissance démontrerait que l'inoccupation est indépendante de sa volonté.

Au-delà de ce délai, la procédure de taxation interrompue, reprendra cours.

Article 6: Le fait générateur de la taxe est le maintien en l'état d'un immeuble inoccupé pendant une période comprise

- a) entre deux constats consécutifs à intervalle minimum de six mois la première année de taxation de l'immeuble;
- b) entre le 1er janvier de l'exercice et un constat annuel opéré au plus tôt le 1er juillet de l'exercice à partir de la deuxième année d'inoccupation de l'immeuble ;

Première année de taxation

1er constat

L'état d'inoccupation de tout ou partie de l'immeuble fait l'objet d'un premier constat dressé par l'agent communal habilité à cette fin.

L'autorité communale notifie au redevable le premier constat d'inoccupation selon le modèle déterminé par le Collège Communal, par lettre recommandée à la poste, dans un délai de 30 jours.

La date du premier constat d'inoccupation constitue un point de départ du délai des 6 mois consécutifs visés à l'article premier du présent règlement.

2^{ème} constat

Un deuxième constat d'inoccupation, effectué après la période minimale de six mois à dater du premier constat, entraînera l'enrôlement de la taxe.

Ce deuxième constat d'inoccupation sera notifié au redevable lui signifiant l'application de la taxe et l'invitant à faire part de ses remarques éventuelles, et ce dans un délai de trente jours ;

Années suivantes

Un seul constat d'inoccupation sera effectué au plus tôt le 1^{er} juillet de l'exercice. Il entraînera l'enrôlement de la taxe. Ce constat d'inoccupation sera notifié au redevable lui signifiant l'application de la taxe et l'invitant à faire part de ses remarques éventuelles, et ce dans un délai de trente jours ;

Article 7: Le rôle de la taxe sera dressé et rendu exécutoire par le Collège communal.

Article 8: 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 en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

Article 9: Le présent règlement sera transmis aux autorités de tutelle.

Fait en séance date que dessus

PAR LE CONSEIL COMMUNAL

La Directrice générale,

(sé) Chr. GODECHOUL

La Directrice générale,



Chr. GODECHOUL

POUR COPIE CONFORME

Le Bourgmestre-Président,

(sé) M. GOBLET d'ALVIELLA

Le Bourgmestre,



M. GOBLET d'ALVIELLA