Séance du Conseil communal du 08 octobre 2018

PRESENTS :

Mme Poulin Ch., Bourgmestre-Présidente
MM. Navaux A., Preyat M., Bédoret V., Goffin S., Vandeneucker K. - Echevins ;
Mme M. Robert, Présidente du CPAS ;
MM. Lebrun N., Leclercq L., Jacques N., Bayot J.P., Vandersmissen D., Selvais B., Gobert O., Leclercq N., Filbiche M., Geubel M., Chintinne Th., Revers L-H., Olivet Ch., De Splentere J., Lebègue A., Antoine J-M. et Ghesquière J. - Conseillers ;
M. C. Goblet – Directeur Général

ABSENTS :
MM. Canevat Y. et Bogaerts E.

SEANCE PUBLIQUE

Objet : Règlement-taxe – Immeubles bâtis inoccupés

Le Conseil,

Vu la Constitution, notamment les articles 41, 162 et 170 §4 ;
Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, notamment l'article L1122-30 et le livre 1er et le titre II du livre III de la 3ème partie ;
Vu le décret du 14/12/2000 et la loi du 24/06/2000 portant assentiment de la Charte européenne de l'autonomie locale, notamment l'article 9.1 ;
Vu le décret-programme du 12/12/2014 portant des mesures diverses liées au budget en matière de calamité naturelle, de sécurité routière, de travaux publics, d'énergie, de logement, d'environnement, d'aménagement du territoire, du bien-être animal, d'agriculture et de fiscalité et notamment ses articles 152 à 157 relatifs aux dispositions afférentes aux sites d'activité économique désaffectés ;
Vu les dispositions légales et réglementaires en matière d'établissement et de recouvrement des taxes communales ;
Vu la circulaire ministérielle du 27/06/2018 relative à l'établissement des règlements fiscaux y compris ceux relatifs aux taxes additionnelles durant la période d'affluence suite aux élections communales de 2018 ;
Vu la circulaire du 05/07/2018 de Madame la Ministre des Pouvoirs locaux du Logement et des Infrastructures sportives relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne pour l'année 2019;
Vu les finances communales;
Vu la communication du dossier à la Directrice Financière faite en date du 28.09.2018 conformément à l'article L1124-40 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;
Vu l'avis de la Directrice Financière en date du 01.10.2018 confirmant la légalité et la régularité du projet de décision, figurant au dossier ;
Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

ARRETE :

Article 1er
§1. Il est établi, pour les exercices 2019 à 2024, une taxe communale annuelle sur les immeubles bâtis inoccupés.
Sont visés les immeubles bâtis, structurellement destinés au logement, qui sont restés inoccupés pendant une période comprise entre deux constats consécutifs distants d'une période minimale de 6 mois.
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'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 ;

b) faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité en application du code wallon du logement ;

c) 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. Cette période entre les deux constats sera identique pour tous les redevables.

Le 1er constat établi durant la période de validité d'un règlement antérieur au présent règlement garde toute sa validité. Il n'est donc pas nécessaire de recommencer le 1er constat en se basant sur les dispositions du présent règlement.

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.

Article 2

La taxe est due par le titulaire du droit réel (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.

Article 3

Le taux de la taxe est fixé par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti, tout mètre commencé étant dû en entier.

Le montant de la taxe ne dépassera pas un montant de 750 euros dans tous les cas, quel que soit la surface en cause.

Lors de la 1ère taxation : 20 euros par mètre courant de façade

Lors de la 2ème taxation : 30 euros par mètre courant de façade

A partir de la 3ème taxation : 40 euros par mètre courant de façade

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.

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

Le montant de la taxe est obtenu comme suit: taux de la taxe multiplié par l'addition du nombre de mètres courants de façade d'immeuble.

Article 4

Ne donne pas lieu à la perception de la taxe :

- l'immeuble bâti inoccupé dont le propriétaire apporte la preuve qu'il a entamé un projet de réhabilitation au moment de l'établissement du rôle. De même, si un permis d'urbanisme doit être introduit, il faut que celui-ci soit obtenu afin de bénéficier de l'exonération de la taxe ;
- l'immeuble bâti inoccupé pour cause de travaux en cours ne nécessitant pas d'autorisation ;
- l'immeuble bâti inoccupé dont le propriétaire apporte la preuve qu'il cherche à louer ou à vendre son immeuble ;
- l'immeuble bâti inoccupé pour lesquels la non-habitation résulte d'une circonstance indépendante de la volonté du propriétaire ;

Article 5

La Ville appliquera la procédure de constat suivante:

§1er 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 et envoi simple 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 1er 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 1er.

§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 1er.

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

Article 6

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

Article 7

La taxe est perçue par voie de rôle.

La taxe est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle. A défaut de paiement dans ce délai, il est fait application des règles relatives aux intérêts de retard en matière d'impôts d'État sur le revenu.

Article 8

Les clauses concernant l'établissement, le recouvrement et le contentieux sont celles des articles L3321-1 à L3321-12 du Code de la Démocratie 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

Une copie de la présente délibération sera transmise au Gouvernement wallon pour être soumise à la tutelle spéciale d'approbation.

Article 10

Le présent règlement entrera en vigueur après accomplissement des formalités de la publication faite conformément aux articles L1133-1 à 3 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

Par le Conseil,

Le Directeur Général,

C. GOBLET

La Bourgmestre,

C. POULIN