

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

Séance du 27 mai 2015

PRESENTS: E.HOYOS, *Présidente* ;
Dr J.P. BAILY, *Bourgmestre* ;
F.LECHAT, S.TRIPNAUX, R.DELBASCOUR, P.CHEVALIER, E.MASSAUX, *Echevins* ;
A.WAUTHELET, B.CREMERS, F.PIETTE, J.JAUMAIN, C.EVRARD, L.DELIRE, D.CHEVAL,
F.NONET, ~~D.THIANE~~, V.GAUX, A.WINAND, F.LETURCQ, L.CHASSIGNEUX, D.HICGUET,
Conseillers Communaux ;
~~S.DARDENNE~~, *Présidente du C.P.A.S.* (siégeant avec voix consultative) ;
B.DELMOTTE, *Directeur Général* ;

OBJET : **taxe sur les immeubles bâtis inoccupés – exercices 2015 à 2019**

Le Conseil Communal, en séance publique,

Vu les articles 41, 162 et 170§4 de la Constitution, en ce qu'ils consacrent l'autonomie fiscale des communes ;

Vu le décret du 14 décembre 2000 et la loi du 24 juin 2000 portant assentiment de la Charte européenne de l'autonomie locale, notamment l'article 9.1. de la Charte ;

Vu les articles L1122-30, L1133-1 & 2, L3131-1§1-3°, L3132-1&1 et L3321-1 à 12 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Vu l'article 135 de La Nouvelle Loi Communale ;

Vu le décret du 27 mai 2004, instaurant une taxe sur les sites d'activité économique désaffectés ;

Vu l'article 1^{er}, 3°, 4° et 6° du Code Wallon du Logement, définissant les logements individuels et collectifs et l'article 80 dudit Code, définissant un logement inoccupé ;

Vu la circulaire budgétaire du Service Public de Wallonie du 25 septembre 2014 relative à l'élaboration des budgets des communes et des CPAS de la Région wallonne pour l'année 2015.

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

Vu la communication du dossier à Madame la Directrice financière faite en date du 7 mai 2015 conformément à l'article L1124-40§1,3° et 4° du CDLD ;

Vu l'avis favorable rendu le 7 mai 2015 par Madame la Directrice financière, en application de l'article L1124-40 §1 du C.D.L.D. ;

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

Considérant que dans le cadre de la circulaire sur la Stratégie Communale d'Actions en matière de logement 2014-2016, il est précisé que l'arrêt de ce règlement est pris en compte dans l'examen de ladite stratégie, point 1.2. ;

Considérant qu'il est opportun d'exonérer temporairement les immeubles dont le propriétaire, pour des raisons diverses mais concrètes, ne peut en jouir pleinement ;

Considérant que l'objectif de la présente taxe est d'éviter l'abandon total d'un immeuble ou partie d'immeuble (étages inoccupés, annexes,...) pouvant engendrer des désordres publics et susciter un sentiment d'insécurité et d'insalubrité ;

Considérant que le règlement taxe adopté le 21 octobre 2013 doit être revu de manière à compléter et préciser certains points ;

Sur proposition du Collège communal;

Après en avoir délibéré,

A R R E T E à l'unanimité

Art.1. Il est établi, pour les exercices 2015 à 2019 inclus, une taxe communale 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 distants d'une période minimale de 6 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.

Art.2. Le fait générateur de la taxe est le maintien en l'état d'un immeuble ou partie d'immeuble visé à l'article 1, pendant la période comprise entre deux constats successifs qui seront distants d'une période minimale de 6 mois.

La période imposable est l'année au cours de laquelle le constat visé à l'article 7 point 2, ou un constat annuel postérieur à celui-ci, tel que visé à l'article 7 point 3 établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé maintenu en l'état, est dressé.

Art.3. 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 :
 - 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 ;
Sauf si le redevable prouve, qu'au cours de la période entre deux constats, l'immeuble ou la partie d'immeuble bâti a effectivement servi de logement ou de lieu d'exercice d'activités économiques de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, sociale, culturelle ou de services.
 - l'immeuble bâti ou partie d'immeuble bâti, indépendamment de toute inscription dans les registres de la population ou d'attente ou à la Banque-Carrefour des Entreprises :
 - 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) 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 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 Wallon du Logement ;
- e) 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.

N'est pas considérée comme une occupation au sens du présent règlement :

- l'occupation sans droit ni titre ;
- une occupation proscrite par un arrêté pris sur base de l'article 135 de la Nouvelle Loi Communale.

3. Logement individuel : logement structurellement destiné à l'habitation dont les pièces d'habitation et les locaux sanitaires sont destinés à l'usage d'un seul ménage (maison unifamiliale).
4. Logement collectif : logement structurellement destiné à l'habitation dont au moins une pièce ou un local est utilisé par plusieurs ménages (immeubles à appartements disposant de logements séparés).

Art.4. 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.5. Le taux de la taxe est fixé à **150,00 €** 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 :

- Logement individuel et immeuble répondant à l'article 3 point 2.a) ou b) :
taux de la taxe multiplié par le résultat de l'addition du nombre de mètres courants de façade de l'immeuble.
- Logement collectif :
taux de la taxe multiplié par le résultat de l'addition du nombre de mètres courants de façade de l'immeuble, à chacun des niveaux inoccupés de l'immeuble, à l'exception des caves, sous-sols et combles non aménagés.

Art.6. Sont exonérés de la taxe :

- a) L'immeuble ou partie d'immeuble bâti inoccupé pour lequel le titulaire du droit réel de jouissance démontre, par tout moyen de droit, qu'il a mis tout en œuvre pour remédier concrètement à l'inoccupation constatée et/ou que l'inoccupation est indépendante de sa volonté (par raison indépendante de la volonté du redevable, il faut entendre toutes raisons réglementaires ou temporairement exceptionnelles qui obligent le redevable à maintenir le bien en état).
Cette exonération est valable pour un délai de deux ans à partir de la date du constat d'inoccupation.
- b) L'immeuble ou partie d'immeuble bâti inoccupé qui fait l'objet d'une mise en vente.
Cette exonération est valable pour un délai de deux ans à partir de la fin de la dernière occupation.
- c) L'immeuble ou partie d'immeuble bâti inoccupé qui a fait l'objet d'une mutation de propriétaire.
Cette exonération est valable pour un délai de deux ans à partir de la date de l'acte authentique ou de la date à laquelle la déclaration de succession a été déposée au Bureau de l'Enregistrement (en cas d'absence d'acte notarié).

- d) L'immeuble ou partie d'immeuble bâti, inoccupé pour cause de travaux d'améliorations ou de réparations ne nécessitant pas l'obtention d'un permis d'urbanisme.
Cette exonération est valable pour un délai de deux ans à partir du début des travaux et sur base de tout moyen fourni annuellement par le redevable pour prouver du bon avancement de ses travaux (photos travaux par l'agent recenseur, factures matériaux,...).
- e) L'immeuble ou partie d'immeuble bâti, inoccupé pour cause de travaux de construction ou de transformation nécessitant un permis d'urbanisme.
Cette exonération est valable pour un délai de deux ans à partir de la date de la délivrance du permis pour autant que les travaux prévus au permis aient débuté dans les deux ans de la délivrance du permis (délai légal pour entamer de manière significative les travaux repris au permis d'urbanisme).
Après ces deux années, un constat sera effectué par le fonctionnaire afin de valider le début effectif des travaux et de prolonger l'exonération, annuellement, jusqu'à la fin de validité du permis.
Si la demande de permis est refusée, l'exonération tombe à la date du refus.

Les exonérations prévues aux points c), d) et e) sont cumulables mais ne peuvent excéder cinq ans.

Art.7. L'administration communale appliquera la procédure de constat suivante:

1. Premier constat :

- 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 titulaire du droit réel de jouissance (propriétaire, usufruitier, ...) sur tout ou partie de l'immeuble dans les 30 jours.
- c) Le titulaire du droit réel de jouissance sur tout ou partie de l'immeuble peut apporter, par écrit, aux fonctionnaires susmentionnés, la preuve que l'immeuble a effectivement servi de logement ou de lieu d'exercice d'activités économiques de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, sociale, culturelle ou de services, dans un délai de 30 jours à dater de la notification visée au point 1.b) du présent article.
- d) 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. Deuxième constat :

Un contrôle est effectué au moins 6 mois après l'établissement du constat visé au point 1.a) du présent article.

Si, suite au contrôle visé au point 1.a) du présent article, 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.

3. Constats ultérieurs :

Un contrôle est effectué annuellement au moins 6 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 1.

4. La procédure d'établissement du second constat et des constats ultérieurs est réalisée conformément au point 1 du présent article.

Art.8. La taxe est perçue par voie de rôle.

Art.9. 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 (loi du 24 décembre 1996 relative à l'établissement et au recouvrement des taxes provinciales et communales) et de l'arrêté royal du 12 avril 1999 déterminant la procédure devant le Gouverneur ou devant le Collège Communal en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

Art.10. Dans l'hypothèse où la taxe sur les immeubles inoccupés frapperait le même bien que la taxe sur les secondes résidences, seule la taxe sur les secondes résidences sera due.

Art.11. Le présent règlement sera transmis aux autorités supérieures aux fins légales et publié dans le respect du prescrit des procédures légales

Ainsi fait et délibéré en séance à Profondeville, les jour, mois et an que dessus.

PAR LE CONSEIL COMMUNAL,

Le Directeur Général,
B.DELMOTTE

La Présidente,
E. HOYOS

POUR COPIE CONFORME,

Le Directeur Général,

Le Bourgmestre,

B.DELMOTTE

Dr J.P. BAILY