

Extrait du Registre aux Délibérations du CONSEIL COMMUNAL

Séance du 14 octobre 2019

PRESENTS : Fabrice LETURCQ, *Président* ;
Luc DELIRE, *Bourgmestre* ;
Bernard DUBUISSON, Bernadette MINEUR-CREMERS, Eric MASSAUX, Jean-Sébastien DETRY,
Pascal CHEVALIER, *Echevins* ;
Agnès WAUTHELET, François PIETTE, Chantal EVRARD, Victoria GAUX, Annick WINAND,
Lionel CHASSIGNEUX, Isabelle GOFFINET, Hélène MAQUET, Patrick VICQUERAY, Dimitri
SPINEUX, Alexandre NONET, Michèle BERGER, Laurent BOURNONVILLE, Bruno HUMBLET,
Marie CADELLI, Amandine DELCHEVALERIE, *Conseillers Communaux* ;
Sophie DARDENNE, *Présidente du C.P.A.S.* ;
Marie-Hélène BOXUS, *Directrice Générale f.f.*

OBJET : taxe sur les immeubles bâtis inoccupés

Article budgétaire : 040/367-15

Le Conseil Communal, en séance publique,

Vu les articles 10, 11, 41, 162, 170§4 et 172 de la Constitution, en ce qu'ils consacrent l'égalité des citoyens, la non-discrimination et 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, L1124-40 §1-3° & 4°, L1133-1 & 2, L3131-1§1-3°, L3132-1 §1 & 4 et L3321-1 à 12 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Vu l'article 1200 du Code Civil déterminant la solidarité de la part des débiteurs ;

Vu l'article 298 du CIR 92 déterminant la procédure concernant l'envoi de la lettre de rappel ;

Vu les articles 126 à 175 de l'A.R. d'exécution du CIR 92 du 27 août 1993 portant sur l'établissement et le recouvrement des impôts ;

Vu le Titre VII, chapitres 1, 3, 4, 7 à 10 du CIR 92 portant sur le recouvrement des impôts ;

Vu l'article 371, alinéa 3, du CIR 92 déterminant le délai de réclamation ;

Vu l'A.R. du 12 avril 1999 déterminant la procédure de réclamation ;

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

Vu le décret du 5 février 2015, relatif aux implantations commerciales ;

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 17 mai 2019 relative à l'élaboration des budgets des communes et des CPAS de la Région wallonne pour l'année 2020 ;

Vu les dispositions légales et réglementaires en vigueur en matière de taxes communales ;

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

Considérant que le présent règlement vise le titulaire du droit réel de certains immeubles bâtis, à savoir ceux qui sont inoccupés ;

Considérant que la présente taxe ambitionne de frapper tous les titulaires du droit réel d'immeubles qui ne les occupent pas ou ne les exploitent pas eux-mêmes et ne permettent pas qu'ils puissent être occupés ou exploités par autrui alors que l'Etat tente par certains incitants d'augmenter l'offre locative de logements ou que les pouvoirs publics mettent en place des processus d'aide aux propriétaires comme les agences immobilières sociales (AIS) ;

Considérant que le maintien des immeubles inoccupés est manifestement un frein au développement du logement, du commerce ou de l'industrie ;

Considérant que cette taxe vise à promouvoir la politique foncière communale en permettant l'usage adéquat des immeubles ou parties d'immeubles, à supprimer l'impact inesthétique sur l'environnement et à atténuer des situations génératrices d'insécurité et le manque de salubrité ;

Considérant que la taxe sur les immeubles bâtis inoccupés tend à inciter le titulaire du droit réel à occuper ou à exploiter ceux-ci, ou à proposer leur occupation ou exploitation par des locataires et que cette optique a été reconnue sans ambiguïté par le Conseil d'Etat ;

Considérant que la taxe est fixée au mètre courant de façade et par niveau eu égard au fait que la valeur sous-jacente de l'immeuble liée à la capacité contributive du titulaire du droit réel est fortement influencée par la façade et non par la profondeur, ainsi que c'est également le cas lors de la fixation du revenu cadastral d'un immeuble à destination commerciale ;

Considérant enfin qu'il est ainsi démontré que la taxe n'est pas établie de manière dissuasive mais bien de manière raisonnable ;

Considérant qu'il est opportun d'exonérer temporairement les immeubles dont le titulaire du droit réel de jouissance pour des raisons diverses mais concrètes, ne peut en jouir pleinement ;

Considérant qu'une modulation du taux est prévue, afin d'appuyer la politique du Gouvernement Wallon qui est la réhabilitation et la réinsertion sur le marché locatif des immeubles inoccupés ; que cette modulation poursuit donc un objectif incitatif : plus le propriétaire remet son bien rapidement sur le marché, moins le montant de la taxe sera élevé ;

Vu la communication du dossier à Madame la Directrice financière faite en date du 23 septembre 2019 conformément à l'article L1124-40§1,3° et 4° du CDLD ;

Vu que Madame la Directrice financière n'a pas souhaité remettre d'avis ;

Sur proposition du Collège Communal ;

Après en avoir délibéré ;

A R R E T E à l'unanimité :

Art.1. Période de validité du règlement et objet taxable

Il est établi, pour les exercices 2020 à 2025 inclus, une taxe annuelle communale sur les immeubles bâtis inoccupés.

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

Définitions :

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 du décret du 5 février 2015 relatif aux 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 du décret du 5 février 2015 susmentionné ;
 - 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.2. Fait générateur de la taxe

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

La période imposable est l'année au cours de laquelle le constat visé à l'article 6 point 2, ou un constat annuel postérieur à celui-ci, tel que visé à l'article 6 point 3 établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé maintenu en l'état, est dressé.

Art.3. Contribuable

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, chacun d'entre eux est solidairement redevable de la taxe.

Art.4. Assiette de la taxe et taux

La taxe est fixée à :

- lors de la 1^{ère} taxation : 25,00 €
- lors de la 2^{ème} taxation : 50,00 €
- à partir de la 3^{ème} taxation : 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.5. Exonération(s)/Réduction(s)

Sont exonérés de la taxe :

- a) L'immeuble ou partie d'immeuble bâti inoccupé pour lequel le titulaire du droit réel 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.6. Procédure de constat

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 (propriétaire, usufruitier, ...) sur tout ou partie de l'immeuble dans les 30 jours.
- c) Le titulaire du droit réel 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.7. Exigibilité de la taxe

La taxe est perçue par voie de rôle et est exigible dès que ce dernier a été rendu exécutoire par le Collège communal.

Art.8. Echéance de paiement de la taxe

La taxe est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement extrait de rôle.

Art.9. Procédure de recouvrement amiable

En cas de non-paiement de la taxe à l'échéance fixée à l'article 8, conformément à l'article 298 du CIR 92, un rappel sera envoyé au contribuable.

Ce rappel se fera par courrier recommandé et les frais de cet envoi seront à charge du redevable. Ces frais s'élèveront à 10,00 € et seront également recouvrés par la contrainte au même titre que les taxes.

Art.10. Procédure de recouvrement forcé

En cas de non-paiement à l'issue de la procédure de recouvrement à l'amiable, le recouvrement de la taxe sera poursuivi conformément aux dispositions du Titre VII chapitres 1, 3, 4, 7 à 10 du CIR 92 ainsi que les articles 126 à 175 de l'A.R./CIR 92 et des articles L3321-1 à L33212 du CDLD.

Art.11. Procédure de réclamation

Le contribuable peut introduire une réclamation auprès du Collège dans le respect des dispositions de l'article L3321-9 du CDLD, du délai fixé par l'article 371, alinéa 3, du CIR 92 et de la procédure fixée par l'A.R. 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 ».

Art. 12. Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur après avoir été approuvé par l'Autorité de Tutelle, dès le jour de sa publication par affichage conformément aux prescrits des articles L1133-1 et L1133-2 du CDLD.

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

PAR LE CONSEIL COMMUNAL,

La Directrice Générale f.f.,
M.-H. BOXUS

Le Président,
F. LETURCQ

POUR COPIE CONFORME,

La Directrice Générale f.f.,

Le Bourgmestre,



M.-H. BOXUS



L. DELIRE