

Extrait du Registre aux Délibérations DU CONSEIL COMMUNAL

SEANCE DU 28 OCTOBRE 2013

Présents : M. Jean-Luc BORREMANS, Bourgmestre-Président ;
MM. Francis LORAND, Francis PIEDFORT, Mme Melina CACCIATORE,
MM. Philippe FLORKIN, Hervé FIEVET, Echevins ;
M. Olivier HENRY, Conseiller communal et Président du C.P.A.S. ;
MM. Philippe SPRUMONT, Eric PIERART, Claude MASSAUX, Salvatore
NICOTRA, Jean-Jacques LALIEUX, Philippe BARBIER, Mmes Christine
COLIN, Martine WARENGHIEN, Laurence HENNUY, Sophie
~~DEMOINY-THEYS~~, MM. Ruddy CHAPELLE, Loïc D'HAEYER, Michel
GERARD, Noël MARBAIS, Christian MONTOISIS, Mmes Carole
HENRIET, Sophie VERMAUT, MM. Jacques VANROSSOMME, Claude
PIETEQUIN, Marc FALISSE, Conseillers communaux ;
Mme Angélique BLAIN, Directrice générale.

Sur le 59^{ème} objet : SEANCE PUBLIQUE

Objet : Taxe sur les immeubles bâtis inoccupés - Décision à prendre.

Le Conseil communal,

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et notamment les articles L1122-30, L1122-31, L 1331-3, L1133-1, L1133-2,

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

Vu la circulaire du 23 juillet 2013 relative à l'élaboration des budgets des communes et des CPAS de la Région wallonne à l'exception des communes et des CPAS relevant des communes de la Communauté germanophone pour l'année 2014 ;

Considérant qu'il y a lieu de veiller au cadre de vie de la population en dissuadant le développement d'immeubles vides qui ont un impact négatif sur le cadre de vie de la population et qui peuvent provoquer un sentiment d'insécurité ;

Attendu que l'instauration d'une taxe sur les immeubles inoccupés a pour but d'inciter les propriétaires à la remise en état des biens inoccupés pour qu'ils puissent être introduits sur le marché immobilier ;

Vu la création de l'agence immobilière sociale dénommée « Sambre Logements » permettant aux propriétaires d'obtenir des aides (recherche de locataire, la rédaction des baux, ration ou réduction du précompte immobilier,...) ;

Considérant que la Ville doit se doter de moyens nécessaires afin d'assurer le financement des dépenses de sa politique générale et de ses missions de service public ;

Sur proposition du Collège communal du 03 octobre 2013 ;

Par 19 voix « POUR » et 4 voix « CONTRE » (Melle S. VERMAUT et MM. Ph. SPRUMONT, E. PIERART, Ph. BARBIER) ;

DECIDE :

Article 1^{er} :

§ 1. Il est établi, pour les exercices 2014 à 2019, une taxe communale sur les immeubles bâtis inoccupés.

Ne sont pas soumis à la présente taxe, les biens du domaine public et ceux du domaine privé de l'Etat entièrement affectés à un service public ou à un service d'utilité générale.

Sont visés les immeubles bâtis, structurellement destinés au logement ou à l'exercice d'activités économiques de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, de commerces 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 visés par le décret du 27 mai 2004.

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 § 1^{er}, 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'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'inhabilité 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.

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 distincts d'une période minimale de 6 mois.

La période imposable est l'année au cours de laquelle le constat visé à l'article 5, § 2 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 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.

Article 3 :

Le taux de la taxe est fixé à 180 € 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 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 4 :

Ne donne pas lieu à la perception de la taxe, l'immeuble bâti inoccupé pour lequel le titulaire du droit réel de jouissance démontre que l'inoccupation est indépendante de sa volonté.

Est également exonéré de la taxe :

- 1) l'immeuble bâti inoccupé pour cause de travaux en cours ne nécessitant pas d'autorisation ;
- 2) l'immeuble bâti inoccupé faisant effectivement l'objet de travaux d'achèvement dûment autorisés ;
- 3) les immeubles inoccupés par le résultat de la force majeure ou les immeubles dont l'inoccupation ne résulte pas, de toute évidence, de la volonté du contribuable visé à l'article 2 du présent règlement.
- 4) les immeubles soumis à la taxe sur les secondes résidences

Article 5 :

L'Administration communale appliquera la procédure de constat suivante :

§ 1 :

- 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, usufruit,...) sur tout ou partie de l'immeuble dans les trente jours,
- c. Le titulaire de 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 1^{er} 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 1^{er}.

§ 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 1^{er}.

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

Les délais prévus dans le règlement sont comptés en jours calendrier et non en jours ouvrables.

Article 6 :

La taxe est perçue par voie de rôle.

Article 7 :

La notification du second constat est accompagnée d'un formulaire de déclaration que le contribuable est tenu de renvoyer, dûment remplie et signée, avant l'échéance mentionnée sur la dite formule.

Le contribuable qui n'a pas reçu de formulaire de déclaration comme prévu ci-avant est tenu de donner spontanément à l'administration communale tous les éléments nécessaires à la taxation.

Article 8 :

L'Administration communale adresse au contribuable une formule de déclaration que celui-ci est tenu de renvoyer, dûment remplie et signée, avant l'échéance mentionnée sur ladite formule. A défaut d'avoir reçu cette déclaration, le contribuable est tenu de donner à l'Administration communale tous les éléments nécessaires à la taxation, et ce, au plus tard le 1^{er} septembre de l'exercice d'imposition. Les contribuables solidaires peuvent faire une déclaration commune.

Conformément à l'article L3321-6 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, la non-déclaration dans les délais prévus, la déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise entraîne l'enrôlement d'office de la taxe. En cas d'enrôlement d'office, le montant de la majoration correspond à une fois l'impôt.

Article 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, de la loi du 15 mars 1999 relative au contentieux en matière fiscale et de l'arrêté royal du 12 avril 1999, déterminant la procédure devant le Gouverneur ou devant le Collège des Bourgmestre et Echevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

Article 10 :

Le présent règlement entrera en vigueur le jour de sa publication conformément aux articles L1133-1 et L1133-2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

Article 11 :

La présente délibération sera transmise au Gouvernement Wallon.

EN SEANCE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS.

PAR LE CONSEIL :

La Directrice générale,
Angélique BLAIN

Le Bourgmestre-Président,
Jean-Luc BORREMANS

POUR EXTRAIT CONFORME :

Délivré à Fleurus, le 04 novembre 2013

Par délévation,
L'Attaché Juriste,

Jonathan PIRET

L'Echevin délégué,

Francis LORAND