

**PRESENTS** : MM.

MM. Luc DECORTE : Bourgmestre-Président ;  
Luc MERTENS – Pierre LANDRAIN – Patrick LAMBERT –  
Bérangère AUBECQ – ~~David FRITS~~ : Echevins ;  
~~Luc GAUTHIER~~ – Guy MICLOTTE - Serge DENIS – Natacha  
VERSTRAETEN – ~~Anne-Marie MAILLEUX-LOUETTE~~ –  
Pajka VANDER VORST-SCHMIDT – Philippe BARRAS –  
Carole SANSDRAP – Pierre-Yves DOCQUIER - Philippe  
DESCAMPS – Claire ESCOYEZ-CHARLES – Kathleen DE  
LANGE-MACHELART - Danielle MOREAU - Luc della  
FAILLE de LEVERGHEM - Véronique VAN NIEUWENHOVE  
: Conseillers communaux ;  
Bernard ANDRE : Directeur général.

**Objet : Finances communales - Taxe sur les immeubles inoccupés - 040/367-15 - Arrêt du Règlement**

**Références légales**

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

Vu le Code la Démocratie Locale et de la Décentralisation, notamment les articles L1122-30, L1124-40, L1133-1&2, L3131-1§1-3°, L3132-1§1 et L3321-1 à 12 ;

Vu le décret du 14 décembre 2000 (M.B. 18.1.2001) et la loi du 24 juin 2000 (M.B. 23.9.2004, éd. 2) portant assentiment de la Charte européenne de l'autonomie locale, notamment l'article 9.1. de la Charte ;

Vu les recommandations émises par la circulaire du 5 juillet 2018 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 2019 ;

**Exposé du règlement et procédure**

Considérant la situation financière de la commune et vu la nécessité de garantir l'équilibre budgétaire ;

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

Attendu que les communes qui n'appliquent pas cette taxe se verront sanctionnées dans le cadre du Plan communal du logement ;

Considérant que les immeubles bâtis inoccupés peuvent à terme être des sources de nuisance et de dangers (squat, vandalisme, dégradation par manque de soins aux bâtis...) ;

Considérant que le maintien des immeubles inoccupés ou délabrés 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, à supprimer l'impact inesthétique sur l'environnement et à atténuer des situations génératrices d'insécurité et de manque de salubrité ;

Considérant qu'en matière d'aménagement du territoire et du logement, il y a lieu de lutter contre l'inoccupation des immeubles en incitant les propriétaires à exécuter les travaux de remise en état ou d'amélioration de leurs immeubles en vue de permettre leur occupation ou exploitation par des locataires et que cette optique a été reconnue sans ambiguïté par le Conseil d'Etat ;

Considérant qu'il convient dès lors d'inciter les propriétaires à exécuter lesdits travaux, tout en leur laissant un délai suffisant afin de réaliser les travaux nécessaires à son occupation ;

Considérant la demande croissante de logements ;

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 propriétaire (ou titulaire d'autres droits réels) 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 que certains immeubles délabrés et insalubres, s'ils sont soumis à la taxe sur les secondes résidences n'incite pas les propriétaires à entretenir leur bâtiment ;

Considérant qu'un nombre important de titres de créances fiscales ne sont pas payés dans les délais prescrits ;

Considérant que la gestion de ces rappels de paiement génère d'importants frais administratifs ;

Considérant que ces frais consistent tant en frais directs (coût du timbre et/ou de l'envoi par courrier recommandé) qu'en frais indirects (frais de personnel, de matériel de bureau, d'informatique, etc.) ;

Considérant qu'il est équitable de ne pas faire supporter à l'ensemble des citoyens le coût de ces procédures mais de mettre ces frais à charge des débiteurs ne s'acquittant pas des sommes réclamées dans les délais prescrits ;

Considérant qu'il convient que le premier rappel envoyé demeure gratuit ;

Considérant qu'il convient que le second rappel, consistant en une sommation de payer avant envoi d'une contrainte, soit envoyé par courrier recommandé ;

Vu la communication du dossier au Directeur Financier en date du 19/09/2018 ;

Vu l'avis de légalité rendu par le Directeur Financier en date du 05/10/2018 duquel il ressort que le projet de délibération n'appelle pas de remarques quant à sa légalité ;

Sur proposition du Collège communal et après en avoir délibéré.

### **Décision**

Le Conseil communal en séance publique décide :  
A l'unanimité,

## Article 1 - 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** : 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'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 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.

## Article 2 - Objet

Il est établi, pour les exercices 2019 à 2025, 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 distants d'une période minimale de 6 mois.

### **Article 3 – Fait générateur**

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 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 4 – Exception**

Ne sont pas visés les sites d'activités économiques désaffectés de plus de 1.000 m<sup>2</sup> visés par le décret du 27 mai 2004.

### **Article 5 – Redevable**

La taxe est due par le titulaire de 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'eux est solidairement redevable.

### **Article 6 - Taux**

La taxe est fixée, par année et par immeuble inoccupé comme suit :

- Lors de la 1ère taxation : **20.00 €** par mètre courant de façade ;
- Lors de la 2ème taxation : **40.00 €** par mètre courant de façade ;
- Lors de la 3ème taxation : **180.00 €** par mètre courant de façade.

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 nombre de mètre courants de façade taxables est le résultat de la multiplication du nombre de mètres courants de façade par le nombre de niveaux inoccupés autres que les caves, les sous-sols et les greniers non aménagés.

Tout mètre commencé est dû en entier.

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 règlements successifs.

Ces taux seront indexés selon le rapport entre l'indice des prix à la consommation (base 2013) du mois de janvier de l'avant dernier exercice et celui du mois de janvier du dernier exercice.

### **Article 7 – Exonération**

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

## **Article 8 - Constatation**

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, 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 des 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 9 – Mode de perception et exigibilité**

La taxe est perçue par voie de rôle.

La taxe est payable dans les deux mois à dater de la date d'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.

A défaut de paiement dans les délais prévus, et au terme de la procédure de recouvrement amiable, des frais de rappel d'un montant de 20,00 € seront portés en compte du contribuable à l'occasion de l'envoi par courrier recommandé d'une sommation de payer conformément à l'article 298 du Code des Impôts sur les Revenus 92.

## **Article 10 – Recouvrement - Contentieux**

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 (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.

**Article 11 – Entrée en vigueur**

Le présent règlement entrera en vigueur le cinquième jour qui suit l'accomplissement des formalités de publication.

**Article 12 – Tutelle**

Le présent règlement sera transmis au Gouvernement Wallon conformément aux articles L3131-1 et suivants dans le cadre de la tutelle spéciale d'approbation.

Par ordonnance :

Le Secrétaire

**(s) B. ANDRE**

Le Président,

**(s) L. DECORTE.**

Pour extrait conforme délivré à Chaumont-Gistoux le 8 novembre 2018

Par ordonnance :

Le Directeur général,

Le Bourgmestre,

**B. ANDRE**



**L. DECORTE**