
EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

Séance du 9 novembre 2010

Présents : M.M. LENZINI, Bourgmestre - Président ;
MM. NIVARD, FILLOT, Mme LIBEN, MM. GUCKEL, ANTOINE et SMEYERS,
Echevins
MM. JEHAES, ROUFFART, PÂQUES, ERNOUX, BIEMAR,
Mme HELLINX, MM.GENDARME, TASSET, BELKAID, RENSON, Mmes
HENQUET-MAGNEE, THOMASSEN, MM. NIHANT, LOOP et Mmes
MACCALLINI et DESSART, Conseillers communaux ;
M.P. BLONDEAU, Secrétaire communal.

Excusés : MM. BOVY, SCALAIS, Mmes LOMBARDO et CAMBRESY, Conseillers communaux.

RÈGLEMENT TAXE SUR LES IMMEUBLES INOCCUPÉS.

LE CONSEIL,

Vu La première partie du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation,
notamment l'article L1122-30,

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

Vu le CWL en son article 190§ 2, spécifiant que chaque commune dont un programme
d'actions a été totalement ou partiellement approuvé par le gouvernement, est tenue d'adopter un
règlement communal en matière d'inoccupation ;

Attendu que les immeubles inoccupés entraînent une perte de recette fiscale ainsi qu'une
gestion peu économe du territoire communal ;

Attendu que la taxe sur les immeubles inoccupés participe à la lutte contre l'abandon et
l'inoccupation des immeubles en incitant les propriétaires défailants à exécuter des travaux de
remise en état favorisant ainsi une gestion parcimonieuse du territoire ;

Sur propositions du Collège des Bourgmestre et Echevins ;

Statuant à l'unanimité ;

DECIDE :

Article 1er : Objet de la taxe

Il est établi, pour les exercices de 2011 à 2012, 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 5.000 m² visés par le décret du 27 mai 2004.

Article 2 : 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 :

a) 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.

b) soit l'immeuble bâti ou la partie d'immeuble bâti pour lequel ou laquelle il n'y a pas d'inscription à la banque-Carrefour des Entreprises.

c) soit l'immeuble bâti ou la partie d'immeuble bâti pour lequel ou laquelle indépendamment de toute inscription dans les registres de la population ou d'attente ou à la Banque-Carrefour des Entreprises, l'exploitation relève du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, et dont 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.

d) soit l'immeuble bâti ou la partie d'immeuble bâti 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 en vertu des dispositions de la loi du 13 août 2004 susmentionnée ; et ce indépendamment de toute inscription dans les registres de la population ou d'attente ou à la Banque-Carrefour des Entreprises.

e) soit l'immeuble bâti ou la partie d'immeuble bâti 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 ; et ce indépendamment de toute inscription dans les registres de la population ou d'attente ou à la Banque-Carrefour des Entreprises.

f) soit l'immeuble bâti ou la partie d'immeuble bâti faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité depuis plus de 12 mois en application du code wallon du logement ; et ce indépendamment de toute inscription dans les registres de la population ou d'attente ou à la Banque-Carrefour des Entreprises.

g) soit l'immeuble bâti ou la partie d'immeuble bâti 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. Et ce indépendamment de toute inscription dans les registres de la population ou d'attente ou à la Banque-Carrefour des Entreprises.

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 3 : Le fait générateur de la taxe

La taxe est due en raison du maintien en état d'inoccupation d'un immeuble ou partie d'immeuble visé ci-dessus.

Un immeuble est enrôlé lorsque les conditions suivantes sont remplies :

1° L'immeuble peut être qualifié d'inoccupé conformément à l'article 2 du présent règlement

2° Lorsque durant une période minimale de 6 mois s'est écoulée entre 2 constats consécutifs notifiés conformément à l'article 7 du présent règlement au même titulaire de droit réel de jouissance sur l'immeuble constituant l'assiette de la présente taxe.

3° Lorsque postérieurement aux 2 constats consécutifs, le même titulaire de droit réel de jouissance maintient le bien en état d'inoccupation au 1^{er} janvier de l'exercice qui suit celui auquel les 2 premiers constats se rapportent.

Article 4 : Définition du contribuable

La taxe est due par le titulaire du droit réel de jouissance (propriétaire, usufruitier, ...) sur tout ou partie d'un immeuble inoccupé lorsque les 2 constats lui ont été notifiés.

En cas de pluralité de titulaires de droit réel de jouissance, chacun d'entre eux est solidairement redevable de la taxe.

Il appartient à chaque titulaire de droit réel de jouissance de signaler à la commune toute modification de la base imposable, en ce compris le fait que l'immeuble (ou partie) n'entre plus dans le champ d'application de la taxe ainsi que tout changement de titulaire de droit réel

Article 5 : Taux de la taxe

- Le taux de la taxe est fixé à 150 euros 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.-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 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.

Lorsque postérieurement aux 2 constats consécutifs visé à l'article 7 §1 du présent règlement, le même titulaire de droit réel de jouissance maintient le bien en état d'inoccupation au 1^{er} janvier de l'exercice qui suit celui auquel les 2 premiers constats se rapportent, le taux de la taxe est établi à 150 % et à 200% pour les exercices suivants.

Article 6. Exonérations :

Est exonéré 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 l'immeuble bâti faisant effectivement l'objet de travaux d'achèvement dûment autorisés.

Est exonéré de la taxe, l'immeuble pour lequel un changement de titulaire du droit réel de jouissance est intervenu au cours de l'exercice.

Est exonéré de la taxe, l'immeuble pour lequel le redevable peut prouver qu'au cours de l'exercice fiscal concerné il a effectivement servi de logement ou de lieu d'exercice d'activités de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, sociale, culturelle ou de services.

Article 7 : Procédure de constat d'inoccupation

L'administration communale appliquera la procédure de constat suivante :

§1^{er}. Procédure de constat pour le 1^{er} enrôlement

a) Les fonctionnaires désignés par le Collège des Bourgmestre et Echevins dressent un constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé.

b) Les constats sont notifiés par voie recommandée à chacun des titulaires 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.

d) Un contrôle est effectué au moins six mois après l'établissement du constat visé au point a. Si, suite au contrôle visé §1 a), un second constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé est dressé, l'immeuble ou partie d'immeuble inoccupé est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 3.

§2 Procédure d'enrôlement pour les exercices suivants

Lorsque les titulaires de droit réel de jouissance ont déjà fait l'objet d'un enrôlement, les enrôlements ultérieurs sont effectués conformément à l'article 3, 3°. Aucun nouveau constat n'est notifié au titulaire de droit réel.

Article 8 – Dispositions diverses

§1. La taxe est perçue par voie de rôle.

§2. Les clauses concernant l'établissement, le recouvrement et contentieux sont celles de la 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 des bourgmestres et échevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

§3. Le paiement devra s'effectuer dans les deux mois à dater de l'envoi de l'avertissement - extrait de rôle.

A défaut de paiement dans le délai précité, les sommes dues sont productives au profit de la Commune, pour la durée du retard, d'un intérêt qui est appliqué et calculé suivant les règles en vigueur pour les impôts de l'Etat.

§4. La présente délibération sera transmise simultanément pour approbation au collège provincial et au Gouvernement wallon.

PAR LE CONSEIL,

**Le Secrétaire communal,
P. BLONDEAU**

Le Secrétaire communal,

P. BLONDEAU

POUR EXTRAIT CONFORME,

**Le Président,
M. LENZINI**

Le Bourgmestre,

M. LENZINI