

---

## EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

Séance du 2 septembre 2019

Présents : TARABELLA Marc, **Bourgmestre**;  
EVANS Michel, PELOSATO Toni et SERON Nathalie, **Echevins**;  
HOURANT Francis, **Conseiller, Président d'assemblée**;  
HUPPE Yolande (Présidente du CPAS), TRICNONT-KEYSERS Françoise, WOTQUENNE Pol, CLOSJANS Aimé,  
DUCHESNE Jean-Luc, FREMEAUX Cindy, POUCKET Léa, KLÉE Nathalie, STEVELER-PETITJEAN Anne et AGNELLO Blaise,  
**Conseillers**;  
SWENNEN Christine, **Directrice générale ff.-**

---

Le CONSEIL, en séance publique,

### **12g. Taxe sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés.-**

Vu la Constitution, les articles 41, 162 et 170 ;

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

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

Vu la circulaire du 17 mai 2019 de la Ministre des Pouvoirs locaux et de la Ville, relative à l'élaboration des budgets des communes et des C.P.A.S. de la Région wallonne, à l'exception des communes et des C.P.A.S. relevant de la Communauté germanophone, pour l'année 2020 ;

Considérant que la Commune se doit d'obtenir des recettes afin de se procurer les ressources nécessaires en vue du financement des dépenses de sa politique générale et de ses missions de service public ;

Considérant que, dans le cadre de l'autonomie fiscale que lui confère l'article 170, § 4 de la Constitution, la Commune est compétente pour désigner les redevables des taxes qu'elle institue ;

Considérant que le présent règlement vise les propriétaires de certains immeubles bâtis, à savoir ceux qui sont inoccupés ou délabrés ainsi que les titulaires d'autres droits réels sur ces biens ;

Considérant que la taxe établie par le présent règlement a, comme pour les décisions antérieures en la matière, un caractère principalement et fondamentalement budgétaire ;

Considérant que les règles constitutionnelles de l'égalité des redevables et de la non-discrimination n'excluent pas qu'une différence de traitement soit établie entre des catégories de personnes, pour autant qu'elle repose sur des critères objectifs relevés dans les constats dûment effectués et qu'elle soit raisonnablement justifiée par un taux progressif du montant de la taxe durant les trois premières années de taxation ;

Considérant en effet que la présente taxe proposée ambitionne de frapper tous les propriétaires de bâtiments (ou titulaires d'autres droits réels) 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 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 que la taxe sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés tend à inciter le propriétaire (ou autre titulaire de droits réels) à occuper ou 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 enfin que l'absence d'occupation d'immeuble génère un manque de recettes fiscales dans le cadre des taxes communales commerciales et industrielles et de l'impôt des personnes physiques ;

Considérant que les précisions suivantes doivent être apportées quant au calcul de la taxe. Que conformément à la circulaire ministérielle budgétaire précitée, le taux est fixé à 180 € par mètre courant de façade, par niveau et par an, tout en prévoyant des taux réduits pour les premier et deuxième exercices d'imposition, à savoir 100 € et 140 €, de manière à atteindre progressivement le taux, comme indiqué ci-dessus ;

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 ;

Vu la communication du dossier à la directrice financière faite en date du 13 août 2019 conformément à l'article L1124-40, § 1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup> et 4<sup>o</sup> du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation ;

Vu l'avis de légalité favorable rendu par la Directrice financière en date du 13 août 2019 et joint en annexe ;

Entendu M. Michel Evans, échevin, en sa présentation et son rapport, ainsi que Mesdames Nathalie KLEE, Françoise TRICNONT, Yolande HUPPE ainsi que Messieurs Francis HOURANT, Marc Tarabella, Bourgmestre, en leurs interventions ;

Sur proposition du Collège communal;

Après en avoir délibéré,

**ARRETE** : à l'unanimité

**Article 1 :**

Il est établi, au profit de la Commune et pour les exercices 2020 à 2025, une taxe communale annuelle sur les immeubles bâtis inoccupés.

**Article 2 :**

Pour l'application du règlement, on entend par :

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, non visé par le décret du 27 mai 2004, relatif aux sites d'activité économique désaffectés de plus de mille mètres carrés ;

2° « *immeuble sans inscription* » : l'immeuble (ou la partie d'immeuble) bâti pour lequel aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population ou d'attente, ou pour lequel il n'y a pas d'inscription à la Banque-Carrefour des Entreprises, sauf le prescrit de l'article 3 ;

3° « *immeuble incompatible* » : indépendamment de toute inscription dans les registres de la population ou d'attente ou à la Banque-Carrefour des Entreprises, l'immeuble (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 prononcés 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 prononcés en vertu des dispositions de la loi du 13 août 2004 susmentionnée ;

c) faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité en application du Code wallon du logement ;

d) 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 ;

4° « *immeuble inoccupé* » : l'immeuble (ou partie d'immeuble) bâti répondant à la définition d'immeuble sans inscription ou d'immeuble incompatible, ou les deux ;

5° « *immeuble délabré* » : l'immeuble (ou partie d'immeuble) bâti dont l'état du clos (c'est-à-dire des murs, huisseries, fermetures, etc.) ou du couvert (c'est-à-dire de la couverture, charpente, etc.) 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 ;

**Article 3 :**

L'immeuble sans inscription n'est pas inoccupé si le titulaire du droit réel prouve que l'immeuble ou la partie d'immeuble bâti sert effectivement, pendant la période visée à l'article 5, de logement ou de lieu d'exercice d'activités de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, sociale, culturelle ou de services.

**Article 4 :**

N'est pas considérée comme une occupation, l'occupation sans droit ni titre, ni l'occupation proscrite par un arrêté pris sur base de l'article 135 de la nouvelle Loi communale.

**Article 5 :**

Le fait générateur de la taxe est le maintien en l'état, pendant l'année civile précédent le 1er janvier de chaque exercice d'imposition visé à l'article 6 §§ 1er et 2, d'un immeuble inoccupé ou délabré visé ci-dessus qui a fait l'objet d'un constat établi et notifié conformément aux articles 8 à 10.

**Article 6 :**

§ 1er. La taxe est due pour la première fois le 1er janvier de la deuxième année qui suit celle au cours de laquelle le constat visé à l'article 8 établissant qu'un immeuble bâti est inoccupé ou délabré est notifié, nonobstant le prescrit de l'article 10.

§ 2. Pour les exercices d'imposition ultérieurs, la taxe est due au 1er janvier de chaque exercice d'imposition.

**Article 7 :**

La taxe est due aussi longtemps que le redevable ne met pas en œuvre la procédure déterminée à l'article 18.

**Article 8 :**

Le constat établissant qu'un immeuble est inoccupé ou délabré est dressé par le Collège Communal ou par un fonctionnaire délégué par ce dernier.

**Article 9 :**

Le constat est notifié au titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble par le Collège Communal ou par le fonctionnaire désigné par ce dernier, par voie recommandée.

Le titulaire du droit réel peut faire connaître, par écrit, ses remarques et ses observations dans les trente jours à dater de la notification au signataire de celle-ci.

**Article 10 :**

Lorsqu'un deuxième constat a été effectué dans le cadre du règlement sur les immeubles inoccupés du 28 décembre 2006, celui-ci vaut constat visé à l'article 8 de même que sa notification vaut notification visée à l'article 9.

**Article 11 :**

La taxe est due par le titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble inoccupé aux dates visées à l'article 6. En cas de pluralité de titulaires du droit réel, chacun d'entre eux est solidairement redevable de la taxe.

**Article 12 :**

Ne donne pas lieu à la perception de la taxe, l'immeuble inoccupé ou délabré pour lequel le titulaire du droit réel démontre que l'inoccupation ou l'état de délabrement est indépendant de sa volonté, cette exonération n'étant applicable qu'un an, hormis cas exceptionnel.

**Article 13 :**

§ 1er. La base imposable de la taxe est établie par le produit de la longueur en mètre courant ou fraction de mètre courant de façade du bâtiment par le nombre de niveaux inoccupés autres que les caves, sous-sols et greniers non aménagés que comporte le bâtiment.

Lorsque l'immeuble est à rue, la mesure de la façade s'effectue sur la longueur de la façade principale, à savoir celle où se situe la porte d'entrée principale, tandis que s'il possède plusieurs façades, la mesure est la longueur de la plus grande façade.

§ 2. Le calcul de la base visé au paragraphe 1<sup>er</sup> s'effectue au prorata du revenu cadastral lorsque l'immeuble comporte plusieurs parties distinctes.

#### **Article 14 :**

§ 1<sup>er</sup>. Le taux de la taxe est fixé à 180 euros par mètre et par an.

§ 2. Pour les premier et deuxième exercices d'imposition, le taux de la taxe est ramené respectivement à 100 et 140 euros.

#### **Article 15 :**

La taxe est indivisible et est due pour toute l'année.

#### **Article 16 :**

La taxe est recouvrée par voie de rôle.

#### **Article 17 :**

En cas de non paiement de la taxe à l'échéance, conformément à l'article 298 du Code des Impôts sur les revenus 1992, un rappel sera envoyé au contribuable. Ce rappel se fera par courrier recommandé. Les frais de cet envoi seront à charge du redevable. Ces frais s'élèveront à 10 € et seront également recouverts par la contrainte prévue par cet article.

#### **Article 18 :**

1. Il appartient au titulaire du droit réel de signaler à l'Administration toute modification de la base imposable, en ce compris le fait que l'immeuble, en totalité ou en partie, n'entre plus dans le champ d'application de la taxe.

2. À cet effet, le contribuable doit informer l'Administration Communale par écrit, par voie recommandée ou par dépôt à l'Administration Communale pendant les jours et heures d'ouverture, de la modification intervenue à l'immeuble en identifiant clairement le bien visé, la partie éventuelle à considérer et la date de la modification.

Cette formalité doit intervenir dans les quinze jours de la date de la modification.

À défaut, la date de la modification sera censée être le quinzième jour précédant la réception de l'information.

3. Le Collège Communal ou le fonctionnaire désigné par ce dernier procède à un constat dans les trois mois afin de prendre acte des éléments indiqués par le contribuable et de vérifier si ceux-ci sont de nature à modifier ou annuler la base imposable.

4. Dans ce but, s'il échet, le contribuable est tenu de faire visiter au dit fonctionnaire le bien faisant l'objet de la taxe aux jours et heure fixés par l'Administration Communale, entre le lundi et le vendredi de 9 à 16 heures, exceptés les samedis et les jours fériés.

La date et l'heure de la visite sont communiquées par l'Administration Communale au contribuable au moins un mois avant celle-ci.

5. Si la visite ne peut avoir lieu du fait du contribuable, la procédure initiée par ce dernier est nulle.

6. Le constat visé au paragraphe 3 est formalisé dans les soixante jours, soit à dater de la visite, soit de la réception de l'information visée au paragraphe 2 s'il n'y a pas lieu d'effectuer une visite, et est notifié au contribuable par le Collège Communal ou le fonctionnaire désigné par ce dernier.

#### **Article 19 :**

Les délais prévus en jours sont comptés en jours calendaires. Lorsqu'ils expirent un samedi, un dimanche ou un jour férié légal, ils sont prorogés jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

#### **Article 20 :**

Le contribuable est tenu de signaler immédiatement à l'Administration Communale tout changement d'adresse, de raison sociale, de dénomination.

#### **Article 21 :**

Toute mutation de propriété d'un immeuble (ou partie d'immeuble) bâti visé doit également être signalée immédiatement à l'Administration Communale par le propriétaire cédant.

#### **Article 22 :**

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. Dans ce cas, la taxe qui est due sera majorée en respectant l'échelle suivante :

- 1<sup>ère</sup> infraction : majoration de 10 %
- 2<sup>ème</sup> infraction : majoration de 50 %
- 3<sup>ème</sup> infraction : majoration de 100 %

**Article 23 :**

Cette délibération entrera en vigueur après accomplissement des formalités légales de publication prévues aux articles L1133-1 à 3 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

**Article 24 :**

La présente délibération sera transmise au Gouvernement Wallon conformément aux articles L3131-1 et sv du CDLD pour exercice de la tutelle d'approbation.-

---

La Directrice générale ff.,



SWENNEN Ch.

Pour extrait conforme,  
Par le Collège,



Le Bourgmestre,



TARABELLA M.