

Extrait du Registre aux Délibérations DU CONSEIL COMMUNAL SEANCE DU 08 JUIN 2020

VILLE DE FLEURUS

Présents :

Monsieur Loïc D'HAeyer, **Bourgmestre - Président**

Monsieur Maklouf GALOUL, Madame Melina CACCIATORE, Monsieur Francis LORAND,
Madame Ornella IACONA, Monsieur Mikhaël JACQUEMAIN, **Échevins**

Monsieur José NINANE, **Président du CPAS avec voix consultative**

Monsieur Philippe SPRUMONT, Monsieur Claude MASSAUX, Monsieur Philippe BARBIER,

Monsieur Salvatore NICOTRA, Madame Christine COLIN, Madame Laurence HENNUY,

Monsieur Jacques VANROSSOMME, Monsieur Noël MARBAIS, Monsieur Michaël

FRANCOIS, Madame Marie-Chantal de GRADY de HORION, Monsieur François FIEVET,

Madame Pauline PIERART, Madame Nathalie CODUTI, Madame Caroline BOUTILLIER,

Monsieur Raphaël MONCOUSIN, Monsieur Boris PUCCINI, Madame Querby ROTY,

Monsieur Thomas CRIAS, Monsieur Jean-Christophe CHAPELLE, Madame Sophie

VERMAUT, **Conseillers communaux**

Madame Aurore MEYS, **Directrice Générale adjointe f.f.**

Absente :

Madame Dolly ROBIN, **Conseillère communale**

Objet n°23 : Service Logement - Taxe sur les immeubles bâtis inoccupés et/ou délabrés, pour les exercices 2020 à 2025 - Modification du règlement - Décision à prendre.

Le Conseil communal, en séance publique

Vu les articles 41,162 et 170 § 4 de la Constitution ;

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

Vu le Code des impôts sur les revenus 1992 ;

Vu la loi du 13 avril 2019 introduisant le Code du recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales ;

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

Vu 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 ;

Vu les recommandations émises par la circulaire du 17 mai 2019 relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne à l'exception des communes relevant des communes de la Communauté germanophone pour l'année 2020 ;

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 le décret-programme du 12 décembre 2014 (M.B. 29.12.2014 p.106.358) portant des mesures diverses liées au budget en matière de calamité naturelle, de sécurité routière, de travaux publics, d'énergie, de logement, d'environnement, d'aménagement du territoire, du bien-être animal, d'agriculture et de fiscalité et notamment ses articles 152 à 157 relatifs aux dispositions afférentes aux sites d'activité économique désaffectés ;

Considérant qu'il y a lieu de veiller au cadre de vie de la population en dissuadant le développement d'immeubles vides ou délabrés 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 ;

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

Considérant qu'il y a lieu de préciser ce qu'on entend par immeubles "bâti", "inoccupés", "délabrés" pour une plus grande clarté vis à vis du citoyen et afin d'éviter toute confusion dans le cas de recours ;

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, rati on ou réduction du précompte immobilier,...) ;

Vu les mécanismes d'aides existants au niveau régional permettant aux propriétaires et bailleurs de bénéficier de subsides et/ou primes pour la rénovation des logements ;

Considérant que la Ville établit la présente taxe afin de se procurer les moyens financiers nécessaires à l'exercice de ses missions de service public ;

Sur proposition du Collège communal du 13 mai 2020 ;

Considérant la transmission du dossier au Directeur financier pour avis préalable en date du **26/05/2020**,

Considérant l'avis Positif "référéncé Conseil 09/2020 - 08/06/2020" du Directeur financier remis en date du 04/06/2020,

A l'unanimité des votants ;

DECIDE :

Article 1 :

§1. Il est établi, pour les exercices 2020 à 2025, une taxe communale sur les immeubles bâtis inoccupés et/ou délabrés.

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 et/ou délabrés pendant une période comprise entre deux constats consécutifs distants d'une période minimale de 6 mois, période identique pour chaque redevable.

Ne sont pas soumis à la présente taxe :

1. les sites d'activités économiques désaffectés visés par le décret du 27 mai 2004 ;
2. 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.

Au sens du présent règlement, est considéré comme :

1. immeuble délabré : qu'il soit occupé ou non, l'immeuble 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) présente en tout ou en partie soit des signes de délabrement (tels que de la peinture écaillée, des fissures ou des cassures, des joints éclatés, du plâtre détaché, des briques détachées, de la formation de mousse, de la végétation ou des défauts aux éléments des façades, aux cheminées, aux bow-windows, aux loggias, aux balcons, à la charpente, la toiture, les bords du toit, les corniches, les vidanges d'eau de pluie, les soupiriaux, les ouvertures de façade, le vitrage, la menuiserie externe, etc.) 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 ;
2. 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 ;

3. 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 :

1. 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 ;

2. 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.

§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 distants d'une période minimale de 6 mois. Cette période entre les deux constats sera identique pour tous les redevables.

Le 1^{er} 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 1^{er} 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 2 : La taxe est due par le titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier, ...) sur tout ou partie d'un immeuble inoccupé et/ou délabré 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.

Article 3 : Le taux de la taxe est fixé, par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti, à :

- première année de taxation : 180,00 € ;
- seconde année de taxation : 200,00 € ;
- à partir de la troisième année de taxation : 220,00 € ;

Tout mètre courant de façade commencé étant 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 différents règlements qui se sont succédés au fil du temps.

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 et/ou délabrés de l'immeuble, à l'exception des caves, sous-sols et combles non aménagés.

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 plus grande longueur du bâti.

Lorsque l'immeuble comporte plusieurs parties distinctes (par exemple, pour les immeubles à appartements) la mesure est la plus grande longueur de la partie inoccupée et/ou délabrée.

Article 4 : Sont exonérés de la taxe :

1. les secondes résidences
2. les immeubles accidentellement sinistrés depuis moins de trois ans à la date du deuxième constat, pour autant que le sinistre justifie l'inoccupation ou le délabrement ;
3. les immeubles qui ont fait l'objet pendant la période comprise entre les deux constats consécutifs d'un acte translatif de propriété ;
4. les immeubles dont le propriétaire, l'usufruitier, l'emphytéote ou le superficiaire est décédé depuis moins de deux ans au 31 décembre de l'année qui donne son nom à l'exercice d'imposition ;
5. les immeubles qui ont fait l'objet pendant la période comprise entre les deux constats consécutifs de travaux ayant pour objectif direct de remédier à l'inoccupation et/ou au délabrement au sens du présent règlement, pour autant que le contribuable puisse prouver par des factures acquittées que le montant des travaux susvisés est supérieur au montant de la taxe qui serait due en principal, hors majoration prévue en cas de taxation d'office ;
6. les biens pour lesquels un permis d'urbanisme a été octroyé en vue notamment de couvrir des travaux requis pour permettre à l'immeuble concerné de sortir du champ d'application du présent règlement. Cette exonération sera admise si ce permis est toujours valide à la date de notification du constat visé à l'article 5 § 1^{er}, et dont les travaux sont exécutés normalement, et ce, sans préjudice des dispositions du Code du Développement territorial (CoDT) ;
7. les immeubles inoccupés et/ou délabrés par le résultat de la force majeure ou les immeubles dont l'inoccupation et/ou le délabrement ne résulte(nt) pas, de toute évidence, de la volonté du contribuable visé à l'article 2 du présent règlement. Cette exonération n'étant valable qu'un an pour un même fait.

La proposition à la vente ou à la location d'un immeuble inoccupé et/ou délabré pendant la période comprise entre les deux constats consécutifs, n'ouvre pas le droit à une quelconque exonération.

Article 5 : L'Administration communale appliquera la procédure de constat suivante :

§ 1^{er}.

- a. Les fonctionnaires désignés par le Collège communal dressent un constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé et/ou délabré.
- b. Le constat est notifié par voie recommandée au titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier,...) sur tout ou partie de l'immeuble dans les trente jours.
- c. Le redevable tel que défini à l'article 2 peut apporter, par écrit, à l'aide des annexes I et II, la preuve que l'immeuble ne rencontre pas la définition d'immeuble inoccupé et/ou délabré au sens du présent règlement, à l'administration communale, dans un

délai de trente jours à dater de la notification visée au §1er. Il disposera de ce même délai pour renvoyer la formule de déclaration dont question à l'article 7, datée, signée et dûment complétée avec tous les éléments nécessaires à la taxation ainsi que pour faire valoir ses droits aux exonérations prévues à l'article 4.

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 la notification du constat visé au point a) dans le respect de la disposition prévue à l'article 1, §2, al.1 visant une période entre les deux constats identique pour tous les redevables.

Si, suite au contrôle visé à l'alinéa 1^{er} du présent paragraphe, un second constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé et/ou délabré est dressé, l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé et/ou délabré est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 1^{er}.

§3. Après le second constat, un contrôle est effectué annuellement à la date du 1^{er} janvier.

Si un nouveau constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé et/ou délabré est dressé, l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé et/ou délabré est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 1^{er}.

La notification d'un second constat ou d'un constat annuel d'inoccupation et/ou de délabrement entraîne l'enrôlement de la taxe.

Article 6 : La taxe est perçue par voie de rôle.

Article 7 : 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.

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 8 : En cas de non-paiement de la taxe à l'échéance, une sommation de payer sera envoyée par courrier recommandé au contribuable. Les frais postaux de cet envoi seront à charge du redevable. Ces frais s'élèveront aux frais postaux.

Article 9 : Les clauses relatives à l'enrôlement, au recouvrement et au contentieux sont celles des articles L3321-1 à L3321-12 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, de l'Arrêté Royal du 12 avril 1999 et de la Loi-programme du 20 juillet 2006 ainsi que de la loi du 13 avril 2019 introduisant le Code du recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales.

Article 10 : Le présent règlement sera transmis au Gouvernement Wallon conformément aux articles L3131-1 et suivants du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation pour exercice de la tutelle spéciale d'approbation.

Article 11 : La présente décision entrera en vigueur le premier jour de sa publication conformément aux articles L1133-1 et L1133-2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

EN SEANCE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS.

PAR LE CONSEIL COMMUNAL :

La Directrice Générale adjointe f.f.,
Aurore MEYS

Le Bourgmestre - Président,
Loïc D'HAeyer

POUR EXTRAIT CONFORME :

Délivré à Fleurus, le 9 juin 2020

La Directrice générale adjointe f.f.,



Aurore MEYS

Par délégation,
L'Echevine du Logement,



Melina CACCIATORE