

Du registre aux délibérations du **Conseil communal**, il a été extrait ce qui suit :

Séance du 30 septembre 2019

Présents : M. DESMARLIERES, Bourgmestre-Président,
M. STREBELLE, Mmes HUBEAU et SCULIER, Echevins,
Mmes LIEGEOIS, BROHEE, MM. REDOTTE, NIEZEN, LAPAGLIA,
Mmes LELEUX et DARDENNE, Conseillers,
M. ROLIN, siège en tant que Président du CPAS avec une voix consultative,
Mme KOWALSKA, Directrice générale.

Excusés : M. PATERNOTTE et Mme RENARD

**Objet : Règlement-taxe sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés ou les deux.
Exercices 2020-2025 – Approbation. Article budgétaire 040/36715.**

LE CONSEIL COMMUNAL, réuni en séance publique,

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

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

Vu 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 ;

Vu le décret du 14 décembre 2000 (M.B. 18 janvier 2001) et la loi du 24 juin 2000 (M.B. 23 septembre 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 décembre 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 ;

Vu les recommandations émises par la circulaire du 17 mai 2019 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 2020 ;

Vu la communication du projet de délibération remis à Monsieur Hubert POIRET, Receveur régional, en date du 11 septembre 2019 et ce conformément à l'article L1124-40, §1^{er}, 4^o du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Vu l'avis favorable rendu par le Receveur régional en date du 11 septembre 2019 et joint en annexe ;

Vu 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 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 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 effectués par des agents assermentés 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, 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 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 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 ;

Sur proposition du Collège communal en date du 11 septembre 2019 ;

Après en avoir délibéré,

DECIDE, par 11 voix pour,

Article 1 : Il est établi, pour les exercices 2020 à 2025 inclus, une taxe communale annuelle sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés ou les deux.

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, ou immeubles bâtis considérés comme ruines, qui sont restés inoccupés depuis plus de 6 mois et au cours de la période entre deux constats d'inoccupation consécutifs.

Ne sont pas visés les sites d'activités économiques désaffectés de plus de mille mètres carrés 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 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 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 ;

Soit, indépendamment de toute inscription dans les registres de la population ou d'attente ou à la Banque-Carrefour des Entreprises, l'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.

Le fait générateur de la taxe est le maintien en l'état d'un immeuble visé ci-dessus depuis plus de 6 mois et au cours de la période comprise entre deux constats d'inoccupation successifs qui seront distants d'une période minimale de 6 mois. La durée de cette période sera identique pour tous les redevables.

Article 2 : La taxe est due par le titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier, ...) 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, chacun d'entre eux est solidairement redevable de la taxe.

Article 3 : Le taux de la taxe est fixé comme suit :

- Lors de la 1^{ère} taxation : 100 euros par mètre courant de façade ;
- Lors de la 2^{ème} taxation : 150 euros par mètre courant de façade ;
- A partir de la 3^{ème} taxation : 200 euros par mètre courant de façade ;

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.

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.

Article 4 : Exonérations

1. Ne donne pas lieu à la perception de la taxe, l'immeuble bâti inoccupé ou délabré ou les deux 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.

Il appartient au titulaire du droit réel de justifier à suffisance, de manière probante, la « circonstance indépendante de sa volonté ».

Pour prouver que cette inoccupation est indépendante de sa volonté, le titulaire doit rapporter la preuve que les conditions cumulatives suivantes sont remplies :

- ✓ L'occupation de l'immeuble ne doit pas être simplement difficile ; elle doit être impossible.
- ✓ L'obstacle à cette occupation et auquel doit faire face le titulaire doit être insurmontable, irrésistible.
- ✓ Cette inoccupation doit être extérieure au titulaire du droit réel elle doit résulter d'une cause étrangère.
- ✓ Cette inoccupation doit être imprévisible : elle ne peut être considérée comme ayant pu être envisagée par tout homme prudent et diligent placé dans les mêmes circonstances.

Est également exonéré de la taxe :

2. L'immeuble frappé par les dispositions d'un plan d'expropriation approuvé par Arrêté Royal ;
3. L'immeuble sinistré depuis moins de deux ans à la date du deuxième constat ;
4. L'immeuble qui a fait l'objet pendant la période comprise entre les deux constats consécutifs d'un acte translatif de propriété ;
5. L'immeuble qui fait l'objet de travaux dûment autorisés par un permis d'urbanisme non périmé, durant les trois exercices qui suivent la délivrance dudit permis ;
6. L'immeuble qui fait l'objet de travaux d'améliorations ou de réparations ne nécessitant pas l'obtention d'un permis d'urbanisme, durant les deux exercices qui suivent le constat du début des travaux, pour autant que le titulaire du droit réel puisse prouver par des documents probants (factures acquittées, bons de caisse, etc.) que le montant des travaux susvisés est supérieur au montant de la taxe qui serait due ;
7. L'immeuble dont la date d'achat est inférieure à douze mois ;
8. L'immeuble dont l'inoccupation est subséquente au décès de la seule personne y domiciliée. Dans ce cas le délai de réaffectation est de douze mois ;
9. L'immeuble soumis à la taxe sur les secondes résidences ;
10. L'immeuble qui fait l'objet d'une convention de prise en gestion par un des opérateurs immobiliers suivants : un pouvoir local, une agence immobilière sociale, une société de logement de service public, une association de promotion du logement agréée par le Fonds du logement ;

Les différentes possibilités d'exonération ne sont pas cumulables.

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

- a) Les agents communaux désignés par le Collège communal dressent un premier constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé et/ou délabré. Ils notifient ce constat par voie recommandée au titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier...) de l'immeuble dans les trente jours.
- b) Le titulaire du droit réel 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 a).

Les délais, visés aux points a) et b) sont comptés en jours calendrier (et non pas en jours ouvrables), lorsque ceux-ci expirent un samedi, un dimanche ou un jour férié légal, ils sont prolongés jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

- c) Un contrôle est effectué au moins six mois après l'établissement du constat visé au point a). Si, suite au contrôle, un second constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé ou délabré est dressé, l'immeuble inoccupé ou délabré est considéré comme maintenu en l'état. La durée de la période entre les deux constats sera identique pour tous les redevables.

La notification du second constat est accompagnée d'un formulaire de déclaration que le contribuable est tenu de compléter avec tous les éléments nécessaires à la taxation conformément aux indications qui y figurent, de signer, et d'envoyer sous pli affranchi ou de déposer à l'Administration communale, dans les quinze jours de la date d'envoi mentionnée sur la notification.

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, dans le même délai de quinze jours de la date d'envoi mentionnée sur la notification.

A défaut de déclaration dans les délais prévus ou en cas de déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise, le contribuable est imposé d'office d'après les éléments dont l'Administration communale peut disposer, sauf le droit de réclamation et de recours. Dans ce cas, le montant de la majoration sera de 100% du montant de la taxe.

Article 6 : Il appartient au propriétaire de signaler à l'Administration communale 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.

A cet effet le contribuable doit informer l'Administration communale par écrit, par voie recommandée ou par dépôt à l'Administration communale pendant les heures d'ouverture, de la modification intervenue 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. A défaut, la date de modification sera censée être le quinzième jour précédent la réception de l'information.

L'agent communal désigné par le Collège communal 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.

Dans ce but, le contribuable est tenu de faire visiter à l'agent communal le bien faisant l'objet de la taxe aux jours et heures fixées par l'Administration communale, les jours ouvrables entre 9h et 16h. La date et heure de la visite sont communiquées par l'Administration communale au contribuable au moins un mois avant celle-ci. Si la visite ne peut avoir lieu, la procédure est nulle.

Article 7 : Le contribuable est tenu de signaler immédiatement à l'Administration communale tout changement d'adresse, de raison sociale, de dénomination ainsi que toute mutation de propriété d'un immeuble.

Article 8 : La taxe est perçue par voie de rôle.

Article 9 : La taxe est indivisible et est due pour toute l'année. Elle est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.

A défaut de paiement dans ce délai, il est fait application des règles relatives aux intérêts de retard en matière d'impôts d'Etat sur les revenus.

Article 10 : Le redevable peut introduire une réclamation, qui doit être adressée au Collège communal, dans un délai de six mois à dater du troisième jour ouvrable qui suit la date d'envoi de l'avertissement-extrait de rôle, sous peine de déchéance.

Les réclamations doivent être introduites par écrit, datées et signées par le réclamant ou son représentant et mentionner le nom, la qualité, l'adresse ou le siège du redevable à charge duquel l'imposition est établie. Elles doivent également mentionner l'objet de la réclamation, ainsi qu'un exposé des faits et moyens.

Article 11 : Les clauses concernant l'enrôlement, le recouvrement et le contentieux sont celles des articles L3321-1 à L3321-12 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation, 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 12 : 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 euros et seront également recouvrés par contrainte prévue à cet article.

Article 13 : La présente délibération sera publiée conformément aux articles L1133-1 et L1133-2 du Code de la Démocratie locale et de Décentralisation et entrera en vigueur le premier jour de la publication.

Article 14 : La présente délibération sera soumise aux autorités de tutelle dans le cadre de la tutelle spéciale d'approbation.

Article 15 : La présente délibération sera transmise :

- Au Gouvernement wallon ;
- À Monsieur Hubert POIRET, Receveur régional ;
- Au service des taxes ;
- Au service logement ;
- Au secrétariat communal.

Fait à Brugelette, date que dessus.

PAR LE CONSEIL COMMUNAL,

La Directrice générale,
(s)Karolina KOWALSKA

Le Président,
(s)André DESMARLIERES

La Directrice générale,

Karolina KOWALSKA

POUR EXPÉDITION CONFORME,



Le Bourgmestre,

André DESMARLIERES