

Présents : M. DE HANDSCHUTTER Pascal, Bourgmestre-Président ; Mme DE MECHELEER-DEVLEESCHAUWER Line, Mme REIGNIER Véronique, Mme VANDAMME Marie-Josée, M. WITTENBERG Dimitri, Echevins ; M. LISON Marc, Président du CPAS ; M. QUITELIER Marc, M. FLAMENT Jean-Michel, M. MOLLET Eric, M. RICHET Jean-Paul, Mme PRIVE Isabelle, Mme COUVREUR-DRUART Véronique, Mme VERHEUGEN Cécile, M. LUMEN Eddy, M. DELAUW Didier, Melle GHISLAIN Cindy, M. GUILLET Eddy, M. LEPOIVRE Christian, M. BOUTRY Sébastien et Mme PASTURE Dominique, Conseillers ; Melle BLONDELLE Véronique, Secrétaire.

2018/immeubles inoccupés/3

Objet : Taxe communale sur les immeubles inoccupés. Fixation du règlement et du taux. Décision.

LE CONSEIL COMMUNAL,

Vu les articles 162 et 170 § 4 de la Constitution qui consacrent l'autonomie fiscale des communes ;

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la décentralisation ;

Vu le Code Judiciaire ;

Vu le Code des impôts sur les revenus et son arrêté royal d'exécution ;

Vu l'Arrêté Royal du 12 avril 1999 déterminant la procédure en matière de réclamation ;

Vu le Code wallon du logement ;

Vu la circulaire du 24 août 2017 du Service public de Wallonie, Direction générale opérationnelle des Pouvoirs locaux, relative à l'élaboration des budgets des communes et des CPAS de la Région wallonne pour l'exercice 2018 ;

Vu les finances communales, la situation budgétaire de la commune et la nécessité pour elle de se procurer des ressources ;

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

Considérant 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 si les objectifs poursuivis par l'établissement d'une taxe sont d'abord d'ordre financier, il n'est pas exclu que les Villes poursuivent également des objectifs d'incitation ou de dissuasion accessoires à leurs impératifs financiers ;

Considérant les nuisances et le sentiment d'insécurité que peut ressentir le voisinage d'un immeuble inoccupé ;

Considérant que la Ville s'est engagée, dans le cadre de l'ancrage communal, à lutter contre l'inoccupation et l'insalubrité des logements ;

Que la taxe vise dès lors 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 ;

Que l'instauration d'une taxe sur les immeubles inoccupés est incontestablement de nature à inciter la remise des bâtiments inoccupés dans le circuit locatif, de développer l'aménagement des logements au-dessus de commerces et/ou –d'en faire procéder à la revente dans une optique d'habitation ou de développement d'activités économiques ;

Considérant que les taux de la taxe sont raisonnables et ne dépassent pas le taux maximum recommandé par la circulaire budgétaire du 24 août 2017 ;

Qu'il est indiqué de prévoir l'application d'un taux progressif si l'immeuble demeure inoccupé durant plusieurs exercices d'imposition consécutifs ;

Vu le projet de règlement communiqué à Madame la Directrice Financière en date du 10 novembre 2017, celui-ci ayant une incidence de plus de 22.000 € sur le budget communal ;

Vu l'avis de légalité n° 75/2017 de Madame la Directrice Financière du 17 novembre 2017 joint en annexe ;

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité,

DECIDE :

Article 1 : Objet de la taxe

Il est établi, pour les exercices 2018 à 2019 inclus, une taxe communale directe annuelle sur les immeubles bâtis ou parties d'immeubles bâtis inoccupés et/ou délabrés.

Au sens du présent article, est considéré comme immeuble bâti ou partie d'immeuble bâti : tout bâtiment, ouvrage ou installation (ou partie de bâtiment, ouvrage ou installation), 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, et non visé par le décret du 27 mai 2004 relatif aux sites d'activité économique de plus de 1000 mètres carrés.

Est considéré comme immeuble bâti inoccupé :

- a) L'immeuble bâti ou partie d'immeuble bâti pour lequel ou laquelle aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population ou d'attente depuis plus de 6 mois et au cours de la période entre 2 constats d'inoccupation consécutifs ou non occupés conformément à leur destination au cours de la période entre 2 constats d'inoccupation consécutifs.
- b) L'immeuble bâti ou partie d'immeuble bâti qui n'a pas servi effectivement depuis plus de 6 mois et au cours de la période entre 2 constats d'inoccupation consécutifs de lieu d'exercice d'activité économique de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, de commerce ou de services, notamment pour lequel il n'y a pas d'inscription à la Banque Carrefour des Entreprises, à moins que le redevable n'en apporte la preuve contraire.
- c) Indépendamment de l'immeuble bâti ou partie d'immeuble bâti visé aux points a) et b), l'immeuble bâti ou la partie d'immeuble bâtie :
 - 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 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 du 11 mars 1999,
 - dont l'occupation relève d'une activité soumise à une 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 de la loi du 13 août 2004,
 - faisant l'objet d'un arrêt d'inhabitabilité en application du Code wallon du logement,
 - faisant l'objet d'un arrêté ordonnant la démolition ou en interdisant l'occupation, pris en application des articles 133 et 135 de la Nouvelle Loi communale,

- dont l'état du clos (c'est-à-dire des murs, huisseries, fermetures, ... ou du couvert, c'est-à-dire de la couverture, charpente, cheminée,...) 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 (immeuble délabré).
- d) En tout état de cause, l'occupation sans droit ni titre ou l'occupation proscrite par un arrêté pris sur base des articles 133 et 135 de la Nouvelle Loi communale ne peut être considérée comme une occupation au sens du présent règlement.

Article 2 : Redevable

La taxe est due par le titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier, emphytéote,...) sur tout ou partie d'un immeuble bâti inoccupé ou délabré à la date du second constat ou du constat postérieur à celui-ci.

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

Article 3 : Taux de la taxe

§ 1. La taxe est fixée à

- 100,00 € par mètre courant ou fraction de mètre de façade d'immeuble ou de partie d'immeuble pour le 1er exercice d'imposition durant lequel l'immeuble est inoccupé et/ou délabré,
- 150,00 € par mètre courant ou fraction de mètre de façade d'immeuble ou de partie d'immeuble pour le second exercice d'imposition durant lequel l'immeuble est inoccupé et/ou délabré,
- 200,00 € par mètre courant ou fraction de mètre de façade d'immeuble ou de partie d'immeuble pour les exercices d'imposition suivants durant lequel l'immeuble est inoccupé et/ou délabré,
- La progressivité visée ci-dessus s'applique en cas de taxations successives (même établies sur la base d'un règlement antérieur). En cas d'interruption entre les années de taxation (suite à une exonération), il y a lieu de considérer la taxation suivante comme une première taxation pour l'application du taux.

Le montant de la taxe est le résultat de la multiplication du nombre de mètres courants de façade par le nombre de niveaux partiellement ou totalement inoccupés, autres que les caves, les sous-sols et les greniers non aménagés. Toute fraction de mètre est arrondie à l'unité supérieure lors du calcul final.

Par façade d'immeuble, il y a lieu d'entendre la façade principale c'est à dire celle où se trouve la porte d'entrée principale. Dans le cas d'immeuble d'angle, si la porte d'entrée se trouve dans l'angle, la longueur à prendre en compte est le développement total du bien à front de rue.

Article 4 : Fait générateur

Le fait générateur de la taxe est le maintien en l'état d'un immeuble ou partie d'immeuble pendant la période comprise entre 2 constats consécutifs qui seront distants d'une période minimale de 6 mois.

La période imposable est l'année au cours de laquelle le second constat ou le constat consécutif d'un immeuble bâti inoccupé maintenu en l'état est dressé.

Article 5 : Exonérations

Sont exonérés de la taxe :

1. les immeubles situés dans les limites d'un plan d'expropriation approuvé par l'autorité compétente ou ne pouvant faire l'objet d'un permis d'urbanisme parce qu'un tel plan est en préparation,

2. les immeubles classés, pendant le délai de traitement du dossier de restauration par l'autorité compétente pour les logements classés en vertu du Code Wallon, de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine,
3. les immeubles soumis à la taxe sur les secondes résidences,
4. les immeubles accidentellement sinistrés depuis moins de 3 ans à la date du second constat,
5. les immeubles qui ont fait l'objet pendant la période comprise entre 2 constats consécutifs, d'un acte translatif de propriété ou d'un compromis de vente,
6. les immeubles qui ont fait l'objet pendant la période comprise entre 2 constats consécutifs de travaux de réhabilitation ou d'achèvement en vue de les rendre habitables ou exploitables pour autant que le contribuable puisse prouver, par des factures en bonne et due forme, que le montant des travaux est supérieur au montant de la taxe qui serait due en principal, hors majoration prévue en cas de taxation d'office. Cette exonération est limitée à 3 ans au maximum,
7. l'inoccupation due à un cas de force majeure. Pour prouver que cette inoccupation est due à un cas de force majeure, le redevable doit rapporter la preuve des conditions cumulatives suivantes :
 - l'occupation ne doit pas seulement être difficile, elle doit être impossible,
 - l'obstacle à cette occupation doit être insurmontable et irrésistible,
 - cette inoccupation doit être extérieure au redevable, elle doit résulter d'une cause étrangère,
 - cette inoccupation doit être imprévisible et indépendante de la volonté du redevable.

La mise en vente, la mise en location et le transfert du droit d'occupation à une tierce personne n'ouvrent pas le droit à une quelconque exonération.

Article 6 : Procédure

§1^{er}

a) Les fonctionnaires assermentés et désignés par le Collège communal dressent un premier 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 de jouissance (propriétaire, usufruitier, ...) sur tout ou partie de l'immeuble et accompagné d'une fiche de renseignements à renvoyer dûment remplie dans un délai de trente jours prenant cours le 3^{ème} jour ouvrable qui suit celui de son envoi.

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 prenant cours le 3^{ème} jour ouvrable qui suit celui de son envoi.
- la preuve qu'il entre dans un des cas d'exonération prévu à l'article 5 du présent règlement.

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 §1 a).

Si, ce contrôle établit l'existence d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble inoccupé et/ou délabré, un second constat 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 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 ou d'une partie d'immeuble 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 1er.

§4.

Le second constat et les constats ultérieurs sont dressés par un fonctionnaire assermenté et désigné par le Collège communal et notifiés par voie recommandée au titulaire du droit réel de jouissance (propriétaire, usufruitier, ...) sur tout ou partie de l'immeuble.

Article 7 : Formulaire de déclaration-taxation d'office

En même temps qu'elle notifie le second constat visé à l'article 5 § 2, l'Administration communale adresse au contribuable un formulaire de déclaration que celui-ci est tenu de renvoyer dûment rempli et signé, endéans un délai de 30 jours prenant cours le 3^{ème} jour ouvrable qui suit celui de son envoi.

A défaut de déclaration dans les délais ou de déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise, et à tout le moins chaque fois qu'il y a lieu de s'écarter des arguments développés par le contribuable, la Ville procède à l'enrôlement d'office de la taxe.

La taxe due est alors majorée d'un montant égal au double de la taxe.

Article 8 : Perception

La taxe est perçue par voie de rôle

Article 9 : Indivisibilité de la taxe

La taxe est due pour toute l'année.

Article 10 : Enrôlement, recouvrement, contentieux.

Les clauses concernant l'établissement, le recouvrement et le contentieux sont celles des articles 3321-1 à 3321-12 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 des Bourgmestre et échevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

Article 11 : Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur après accomplissement des formalités de la publication faite conformément aux articles L1133-1 à 3 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

Tous les constats réalisés en application des précédents règlements-taxe restent valables sous l'empire du présent règlement.

Article 12 : Tutelle

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 dans le cadre de la tutelle spéciale d'approbation.

Taxe approuvée par arrêté du 9 février 2018 du Ministre des Pouvoirs locaux