

Extrait du registre aux délibérations du Conseil Communal.

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAL DU 23 SEPTEMBRE 2019

PRESENT: MM.NEIRYNCK F, Conseillère-Présidente,
TAQUIN, Bourgmestre,
HASSELIN, NEIRYNCK, HANSENNE, RENAUX, PETRE, DEHON, Echevins,
GOOSSENS, Président du CPAS (hors Conseil)
GAPARATA, LAIDOU, DELATTRE, COPIN, MEIRE, VAN ISACKER, RUSSO, ANCIA, VAN
BELLE, DEHAVAY, LECOMTE, KINDERMANS, MICELLI, MUSOLINO, BERNARD,
HAMACHE, BEHETS, ALEXANDRE, NOUWENS, PREUDHOMME, JACOBS, AMICO,
CASSIVELAN, Conseillers communaux ;
VAN THUYNE, Directrice générale ff

Taxes Ref. 20190923/41

Objet n°41 : Règlement-taxe sur les immeubles bâtis inoccupés (renouvellement et modification)

LE CONSEIL COMMUNAL,

Réuni en séance publique;

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

Vu le décret du 14 décembre 2000 (MB du 18/01/2001) et la loi du 24 juin 2000 (MB du 23.09.2004, éd.2) portant assentiment de la Charte européenne de l'autonomie locale, notamment l'article 9.1 de la Charte ;

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation en ses articles L1122-30, L3321-1 à L3321-12, L1133-1, L1133-2 et L1124-40;

Vu le décret du 12 décembre 2014 (MB du 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;

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, relative à l'élaboration des budgets des Communes de la région wallonne pour l'exercice 2020 ;

Vu les articles 187 à 190 du Code wallon du logement et de l'habitat durable ;

Vu le règlement voté en séance du 27 mai 2014, établissant les taux de la taxe pour les exercices 2014 à 2019;

Attendu qu'il y a lieu de renouveler celui-ci, d'y introduire la notion de progressivité de la taxe, d'y limiter dans le temps l'exonération de la taxe pour raison d'inoccupation involontaire dans le chef du contribuable et de définir celle-ci;

Attendu que le projet de règlement a été transmis auprès de Madame la Directrice Financière;

Considérant l'avis de légalité remis par Madame la Directrice Financière joint à la présente;

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

Considérant que cette taxe vise à promouvoir l'usage adéquat des immeubles, leur réhabilitation et la réintroduction de ceux-ci dans le circuit locatif et tend à inciter le propriétaire (ou autres titulaires d'autres droits réels sur ces biens) à occuper ou exploiter ceux-ci, ou à proposer leur occupation ou exploitation à des locataires;

Considérant que l'absence d'occupation d'immeubles génère un manque de recettes fiscales dans le cadre des taxes communales commerciales et de l'impôt des personnes physiques ;

Considérant qu'il y a lieu de modifier le règlement voté en date du 27 mai 2014 quant à prévoir un taux de taxation progressif dans le respect des instructions ministérielles et de revoir les conditions d'exonération de la taxe;

Considérant que la Commune doit se doter des moyens financiers nécessaires afin d'assurer l'exercice de ses missions de service public;

Sur proposition du Collège Communal.

Après en avoir délibéré ;

ARRETE à l'unanimité

Article 1er §1. Il est établi, pour les exercices 2020 à 2025 inclus, une taxe communale annuelle 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, période identique pour tous les redevables.

Ne sont pas visés les sites d'activités économiques désaffectés de plus de 1.000 m² visés par le décret du 12 décembre 2014 (MB du 29.12.2014 p.106.358)

Ne sont pas soumis à la présente taxe, 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 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 §1er, 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:

-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 ;

-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 du décret du 5 février 2015 relatif 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 et de l'habitat durable;

e) faisant l'objet d'un arrêté ordonnant la démolition ou en interdisant l'occupation, pris en application de l'article 135 par. 2 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 par. 2 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.

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 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 – Les taux de la taxe sont fixés comme suit :

-100,00 euros par mètre courant de façade et par an pour le premier exercice d'imposition,

-150,00 euros par mètre courant de façade et par an pour le second exercice d'imposition,

-200,00 euros par mètre courant de façade et par an pour les exercices d'impositions suivants,

tout mètre commencé étant dû en entier.

Par façade d'immeuble, il y a lieu d'entendre la façade principale à savoir celle où se trouve la porte d'entrée principale, tandis que s'il possède plusieurs façades, la mesure est la plus grande longueur du bâti.

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:

Ne donne pas lieu à la perception de la taxe, l'immeuble bâti inoccupé pour lequel le titulaire du droit réel démontre que l'inoccupation est 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:

- l'immeuble bâti frappé par les dispositions d'un plan d'expropriation approuvé par arrêté royal ou un arrêté du Gouvernement wallon;

- l'immeuble bâti dont l'inoccupation est subséquente à un sinistre pour l'exercice au cours duquel le sinistre a eu lieu et l'exercice suivant celui-ci sauf en cas de force majeure indépendante de la volonté du propriétaire;

- l'immeuble bâti qui a fait l'objet pendant la période comprise entre les deux constats d'un acte translatif de propriété.

- La proposition à la vente ou à la location d'un immeuble inoccupé pendant la période comprise entre 2 constats n'ouvre pas le droit à une quelconque exonération;

- l'immeuble bâti qui a fait l'objet pendant la période comprise entre les deux constats consécutifs de travaux de réhabilitation ou d'achèvement nécessitant la délivrance d'un permis d'urbanisme, en vue de le rendre habitable ou exploitable. Cette exonération sera accordée au maximum pour deux exercices consécutifs. Après ce délai l'immeuble est réputé inoccupé;

- l'immeuble qui a fait l'objet, durant le dernier exercice d'imposition, de travaux de réhabilitation ou d'achèvement, en vue de le rendre habitable ou exploitable, pour autant que le propriétaire puisse prouver par des factures acquittées que le montant des travaux susvisés atteint un montant minimal de 5.000€ HTVA ;

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

§1er a) Les fonctionnaires désignés par le Collège des Bourgmestre et Echevins dressent en date des 5 janvier et 5 juillet de l'année donnant son nom à l'exercice, sur base des fichiers du service de la Population, un constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé. Lorsque ces dates sont un samedi, un dimanche ou un jour férié légal, le délai est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant ;

b) Le constat est notifié par voie recommandée au titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier, ...) sur tout ou partie de l'immeuble dans les soixante jours.

c) Le titulaire du droit réel 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.

§2 Le second constat établissant le maintien de l'immeuble ou de la partie d'immeuble inoccupé est effectué six mois minimum après le constat visé au point a. (période identique pour tous les redevables)

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

Le contribuable est tenu de renvoyer dans les trente jours le formulaire de déclaration que l'administration communale lui a adressé et à laquelle seront joints les deux constats. Cette déclaration contient tous les éléments nécessaires à la taxation, elle est datée et signée. Dans le cas d'une demande d'exonération, elle doit être accompagnée d'un document prouvant la situation.

§3. Les éventuels constats ultérieurs sont effectués annuellement au moins six mois après l'établissement du constat précédent

§4. La procédure d'établissement du second constat et des constats ultérieurs est réalisée conformément au §1er.

Article 6 - Les dispositions des règlements relatifs à la taxe sur les immeubles inoccupés antérieurement en vigueur, restent applicables pour régir les effets des situations nées durant leur période d'application.

Article 7 - Dans l'hypothèse où le même bien pourrait également être soumis à la taxe sur les secondes résidences seule la taxe sur les secondes résidences, sera due.

Article 8 : Les clauses concernant l'établissement, 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 des bourgmestres et échevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale et communale.

Article 9 : 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 redevable. Ce rappel se fera par recommandé. Les frais de cet envoi seront à charge du redevable. Ces frais s'élèveront à 10€ et seront recouverts par la contrainte prévue à cet article.

Article 10 : La présente délibération sera publiée conformément aux articles L1133-1 et L1133-2 du Code de la Démocratie et de la Décentralisation et entrera en vigueur au 1er janvier 2020.

Article 11 : La présente délibération sera soumise à la Tutelle spéciale d'approbation.

Ainsi fait et délibéré à Courcelles, les jour, mois et an que dessus.

La Directrice générale ff,

(s) C. VAN THUYNE

LA DIRECTRICE GENERALE FF,



C. VAN THUYNE

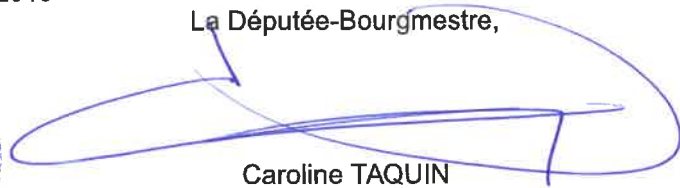
PAR LE CONSEIL COMMUNAL :

La Conseillère-Présidente,

(s) F. NEIRYNCK.

Pour extrait conforme :
Courcelles, le 01/10/2019

La Députée-Bourgmestre,



Caroline TAQUIN