



EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL
SEANCE DU 27 MAI 2019

Présents : M. FERSINI, Bourgmestre-Président;
MM. GRENIER, GEERAERTS, VALENTIN, AZZAZ, DEPREZ;
MM. CHARLIER, GROLAUX, STANDAERT, SMOLDERS, HUCQ, DEMIRKAN, HAMEG,
BASTIN, RANSQUIN, ARENA, COLAUX, WALKA, DRESSE, TERZI, NAVEZ,
Conseillers;
Madame CAUCHIE, Présidente du Conseil de l'action sociale ;
X.LEFEVRE, directeur général ff ;

**25^{ème} objet : -1.713.- IMPOSITIONS COMMUNALES.- TAXE SUR LES IMMEUBLES
INOCCUPES.- EXERCICES 2020 A 2025.- REGLEMENT.- POUR DECISION.-**

Le Conseil Communal, réuni en séance publique

Vu la Constitution, les articles 10,11, 41,162, 170§4 et 172 ;

Vu la première partie du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et notamment les articles L1122-30, L1124-40 § 1, L1133-1 et 2, L3131-1§1, 3° et L3132-1 ;

Vu les articles L3321-1 à L3321-12 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, relatifs à l'établissement et au recouvrement des taxes communales;

Vu le Code Wallon du logement et de l'habitat durable et notamment son article 190 §2 6°;

Vu le décret-programme du 12/12/2014 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 l'Arrêté Royal du 12 avril 1999 déterminant la procédure de réclamation;

Considérant les recommandations émises par la circulaire budgétaire du 05/07/2018 ;

Attendu que la commune doit se doter des moyens nécessaires afin d'assurer l'exercice de sa mission de service public ;

Sur proposition du Collège Communal en séance du 06/05/2019 ;

Vu la communication du projet de délibération au directeur financier faite en date du 08/05/2019, et ce conformément à l'article L1124-40, §1er, 4° du Code de la démocratie locale et de la décentralisation.

Vu l'avis positif du Directeur financier du 10/05/2019 à 11:37 rédigé comme suit :

Ce règlement est présenté après une collaboration avec les agents de terrain, les juristes et en suivant les exigences de la tutelle en matière de motivation.

*Les taux minima recommandés par la circulaire budgétaire sont appliqués.
Des exonérations sont toujours prévues mais leur traitement est simplifié*

Après en avoir délibéré;

A l'unanimité ;

DECIDE :

Article 1er §1. Il est établi, pour les exercices 2020 à 2025, 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. Cette période entre deux constats sera 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 27 mai 2004 tel que modifié.

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 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 1er 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 1er 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 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.

Lorsqu'un immeuble appartient à plusieurs propriétaires en indivision, la taxe est portée au rôle au nom d'un ou plusieurs propriétaires, précédé du mot « indivision ».

Article 3 - Le taux de la taxe est fixé à :

Lors de la 1ère taxation : 20 euros par mètre courant de façade (taux minimum recommandé de 20 €)

Lors de la 2ème taxation : 40 euros par mètre courant de façade (taux minimum recommandé de 40 €)

A partir de la 3ème taxation : 180 euros par mètre courant de façade (taux minimum recommandé de 180 €)

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.

La base imposable est établie par le produit de la longueur en mètre courant ou fraction de mètre courant de façade du bâtiment et du nombre de niveaux inoccupés autres que les caves, sous-sol, 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 plus grande longueur du bâti.

Lorsque l'immeuble comporte plusieurs parties distinctes (par ex. pour les immeubles à appartements) la mesure est la plus grande longueur de la partie inoccupée.

Article 4 – Suspension de procédure/exonération:

Une suspension de procédure et/ou une exonération peut être accordée à la demande du destinataire, dans les cas suivants :

1. Lorsque le titulaire de droits réels démontre que l'inoccupation est indépendante de sa volonté. Il appartient au propriétaire ou au titulaire de droits réels 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.

2. Lorsque l'immeuble bâti ou partie d'immeuble bâti est inoccupé pour cause de travaux en cours ne nécessitant pas d'autorisation, et pour lequel une demande écrite de suspension de procédure dûment justifiée et accompagnée du détail des travaux exécutés et restant à exécuter a expressément été introduite auprès de l'Administration Communale en vue de permettre de se prononcer sur le bien-fondé de la demande. La suspension de procédure accordée est valable pour une période de 2 ans à partir de la date du dernier constat d'inoccupation et est non renouvelable.
3. Lorsque l'immeuble bâti fait effectivement l'objet de travaux d'achèvement dûment autorisés par un permis d'urbanisme qui empêchent l'occupation du bien, durant la période de validité du permis d'urbanisme;
4. Lorsque l'immeuble ou partie d'immeuble bâti est mis en vente ou en location. La suspension de procédure est valable 2 ans à dater du dernier constat d'inoccupation (la mise en vente ou en location doit être dûment justifiée par tout moyen probant, annonce, affiche,...);
5. Lorsque l'immeuble ou partie d'immeuble bâti dont l'état d'inoccupation résulte d'un décès. Cette suspension de procédure est accordée aux héritiers pour une période de 2 ans à dater du dernier constat d'inoccupation-

En tout état de cause les exonérations et/ou suspensions de procédure ne peuvent être accordées qu'à la demande des intéressés adressée par écrit à l'Administration Communale.

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

§1er : a) Les fonctionnaires désignés par le Collège communal dressent un constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé.

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 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 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 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.

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

Si un nouveau 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.

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

La notification du second constat ou du constat annuel est accompagné d'un formulaire de déclaration que le contribuable est tenu de renvoyer ou de déposer à l'Administration Communale, dûment complété et signé, dans le délai prescrit sur ladite formule de déclaration.

A défaut de déclaration, de déclaration incomplète, incorrecte ou tardive, la procédure de taxation d'office sera appliquée conformément aux articles L3321-6 et L3321-7 du CDLD.

En cas d'enrôlement d'office, la taxe qui est due se verra appliquer une majoration d'impôt fixée comme suit :

- 1ère infraction : majoration de 10 %
- 2ème infraction : majoration de 50 %
- 3ème infraction et suivantes : majoration de 100 %

Pour apprécier la récurrence de l'infraction, il y aura lieu de remonter aux cinq exercices fiscaux précédant celui relatif à la taxe en cours, peu importe que les infractions soient consécutives ou pas."

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

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

Article 7 - Les clauses relatives à l'enrôlement, au recouvrement et contentieux sont celles reprises dans les articles L3321-1 à L3321-12 du Code la Démocratie Locale et de la Décentralisation et de l'Arrêté Royal du 12/04/1999 déterminant la procédure devant le Gouverneur ou devant le Collège des Bourgmestre et Echevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale ;

La mise en demeure préalable au commandement par voie de huissier, envoyée par recommandé, fera l'objet de frais administratifs d'un montant de 10 € répercutés auprès du redevable.

Article 8 - 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 9.- La présente décision sera soumise à la Tutelle spéciale d'approbation.

Article 10.- La présente délibération sera publiée conformément aux articles L1133-1 et L1133-2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

AINSI FAIT ET DELIBERE EN SEANCE A AISEAU-PRESLES, LE 27 MAI 2019.

Par le Conseil Communal :

Par ordre,

Le directrice général ff,
(s) X. LEFEVRE

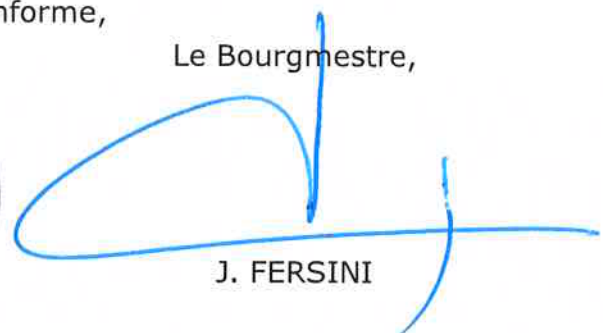
Le Bourgmestre-Président,
(s) J. FERSINI

Le Directeur Général f.f.,
Pour extrait conforme,

Le Bourgmestre,


X. LEFEVRE




J. FERSINI

