

Amh...

PROVINCE DU BRABANT WALLON

EXTRAIT DU REGISTRE AUX
DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

COMMUNE DE 1330 RIXENSART

Séance du 23 octobre 2019

PRESENTS M^{me} Patricia LEBON, Bourgmestre-Présidente;
M^{me} Sylvie VAN den EYNDE-CAYPHAS, MM. Grégory VERTE, Vincent GARNY,
Bernard REMUE et Christophe HANIN, Echevins;
M. Gaëtan PIRART, Président du CPAS ;
M. Etienne DUBUISSON, M^{me} Catherine DE TROYER, M. Sylvain THIEBAUT, M^{me}
Anne-Françoise JANS-JARDON, MM. Olivier CARDON de LICHTBUER, Michel
DESCHUTTER, Thierry BENNERT, Julien GHOBERT, Bernard BUNTINX, M^{mes}
Fabienne PETIBERGHEIN, Amandine HONHON, MM. Michel COENRAETS,
Philippe de CARTIER d'YVES, Andrea ZANAGLIO, M^{mes} Aurélie LAURENT, Anne
LAMBELIN, Charlotte RIGO, M. Philippe LAUWERS et M^{me} Barbara LEFEVRE,
Conseillers communaux;
M. Pierre VENDY, Directeur général.

EXCUSE M. Christian CHATELLE, Conseiller communal;

Point n° 28. de l'ordre du jour

FINANCES - FISCALITÉ - TAXE SUR LES IMMEUBLES INOCCUPÉS - VOTE.

Le Conseil, en séance publique,
Code budgétaire :40/367-15

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

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 Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation et notamment les articles L1122-30, L1133-1, L
1133-2 et les articles L3321-1 à 12;

Vu les dispositions légales et règlementaires en vigueur en matière d'établissement et de recouvrement de
taxes communales,

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 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 règlement taxe sur les immeubles inoccupés voté par le Conseil communal le 22 octobre
2014 vient à échéance le 31 décembre 2019 et qu'il y a dès lors lieu d'adopter un nouveau règlement fiscal
pour les années 2020 et suivantes ;

Vu la communication du dossier au Directeur financier faite en date du 11 octobre 2019 conformément à
l'article L1124-40 §1,3° et 4° du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Vu l'avis de légalité rendu par le Directeur financier en date du 13 octobre 2019 duquel il ressort que le projet de délibération n'appelle pas de remarque quant à sa légalité ;

Entendu l'exposé de Monsieur GARNY, Echevin des finances

À l'unanimité; ARRÊTE:

Article 1^{er} : §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. et que la durée de cette période 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 wallon du 27 mai 2004 sur la taxe sur les sites d'activités économiques désaffectés.

Les procédures en cours dont les constats d'inoccupation, effectués sur base du règlement du 22 octobre 2014 pourront être poursuivies sur base du présent règlement.

Le fait générateur de la taxe est le maintien en l'état d'un immeuble inoccupé ou délabré qui a fait l'objet d'un constat établi et 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 sans inscription : l'immeuble (ou la partie d'immeuble) 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 ;
3. immeuble incompatible : indépendamment de toute inscription dans les registres de la population ou d'attente ou à la Banque-Carrefour des Entreprises, l'immeuble (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 l'établissement fait l'objet d'un ordre d'arrêter l'exploitation, d'un retrait ou d'une suspension d'autorisation prononcés en vertu du décret susmentionné
 - b) dont l'occupation relève d'une activité soumise à l'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 des dispositions de la loi du 13 août 2004 susmentionnée
 - c) faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité en application du Code wallon du logement
 - d) 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.
4. immeuble inoccupé : l'immeuble (ou la partie d'immeuble) bâti répondant à la définition d'immeuble sans inscription ou d'immeuble incompatible, ou les deux ;
5. immeuble délabré : l'immeuble bâti dont l'état du clos (c'est à dire des murs, huisseries, fermetures, etc) ou du couvert (c'est à dire de la couverture, charpente, etc) 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.

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.

La base imposable est établie par le produit de la longueur en mètre courant du bâtiment et du nombre de niveaux inoccupés autres que les caves, sous-sols et greniers non aménagés que comporte le bâtiment.

Par ailleurs le calcul de la base imposable s'effectue au prorata du revenu cadastral lorsque l'immeuble comporte plusieurs parties distinctes (par exemple pour les immeubles à appartements).

La première taxation n'est valablement établie qu'au 2^{ème} constat qui doit être distant du 1^{er} constat d'une période minimale de 6 mois; En outre, si les 2 constats sont établis sur 2 exercices différents, la taxe est due uniquement pour l'exercice au cours duquel le 2^{ème} constat (qui est le fait générateur de la taxe) est établi.

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

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

Lors de la première taxation : 100 euros par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti, tout mètre commencé étant dû en entier.

Lors de la deuxième taxation : 180 euros par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti, tout mètre commencé étant dû en entier.

A partir de la troisième taxation : 240 euros par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti, tout mètre commencé étant dû en entier.

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.

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 (ou partie d'immeuble) bâti pour lequel le titulaire du droit réel de jouissance démontre que le maintien en l'état résulte de circonstances indépendantes de sa volonté

Il appartient au propriétaire ou au titulaire de droits réels de jouissance de justifier à suffisance, de manière probante, la « circonstance indépendante de sa volonté ».

Hormis les cas exceptionnels, la durée d'exonération pour un même fait est limitée à 3 ans.

Est également exonéré de la taxe pour une durée maximale de 3 ans :

- l'immeuble bâti inoccupé pour cause de travaux en cours ne nécessitant pas d'autorisation ;
- l'immeuble bâti faisant effectivement l'objet de travaux d'achèvement dûment autorisés.

Sont également exonérés de la 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 (Cour d'appel de Mons du 27/04/2012).

Suite aux réformes institutionnelles, par 'Etat', il y a lieu d'entendre tant l'Etat fédéral que les Régions et les Communautés.

Cette exclusion du champ d'application du présent règlement est également étendue aux biens du domaine public et ceux du domaine privé des Provinces et des Communes entièrement affectés à un service public ou à un service d'utilité.

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.

Les constats effectués à l'extérieur de l'immeuble ne constituent pas une violation du domicile (Tribunal de 1^{ère} Instance de Namur 7/01/2016).

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

c) Le titulaire du droit réel de jouissance sur tout ou partie de l'immeuble peut apporter aux fonctionnaires susmentionnés, par écrit et dans un délai de trente jours à dater de la notification visée au point b, 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.

d) Le titulaire du droit réel de jouissance sur tout ou partie de l'immeuble peut apporter aux fonctionnaires susmentionnés, par écrit et dans un délai de trente jours à dater de la notification visée au point b, la preuve que l'immeuble peut bénéficier d'un des cas d'exonérations prévus à l'article 4.

Lorsque les délais, visés aux points b, c et d, 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 point a.

Si, suite au contrôle visé à l'alinéa 1^{er} 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 1^{er}.

§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 est dressé, l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 1^{er}.

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

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 : la taxe est perçue par voie de rôle.
la taxe est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle qui est dressé et rendu exécutoire par le Collège communal.
En cas de non-paiement de la taxe à l'échéance, conformément aux dispositions applicables en la matière, un rappel sera envoyé au contribuable. Ce rappel se fera par courrier recommandé et les frais seront à charge du contribuable. Ils s'élèveront à 10 € et sera également recouverts par la contrainte

Article 9 : Les clauses concernant l'établissement, le recouvrement et le contentieux sont celles des articles L3321-1 à L3321-12 du CWADEL et de l'arrêté royal de 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 10: Le redevable peut introduire une réclamation conformément aux dispositions légales en cours lors de l'introduction de sa réclamation.

Article 11: Le présent règlement entre en vigueur le premier jour qui suit celui de sa publication conformément aux articles L1133-1 et L1133-2 du CWADEL.

Article 12: La présente délibération sera transmise au Gouvernement wallon pour exercice de la tutelle spéciale d'approbation conformément aux articles L3131-1 et suivants du CWADEL, ainsi que, pour information, à Monsieur le Directeur financier et à tous les services administratifs concernés.

PAR LE CONSEIL :

Le Directeur général,
(s) Pierre VENDY
Pour copie certifiée conforme,
Par ordonnance,
Le Directeur général,

Pierre VENDY



La Présidente,
(s) Patricia LEBON

La Bourgmestre,

Patricia LEBON

