

Délibération du Conseil communal - Séance du 13 novembre 2023**Taxe sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés - Exercices d'imposition 2024-2025**

Présents : Benoît Friart : Bourgmestre ;
~~R. Tournay~~, D. Sauvage, J-F Formule, V. Kulawik : Echevins ,
M. Paternostre : Conseillère et Présidente du CPAS ;
E Delhove, G. Bombart, C. Charpentier, J Thumulaire, J. Wastiau, J. Caty,
P. Graceffa, C. Noppe, M. Sonck, A. Giacomazzi, G Lucas, L. Rassart, R Deman .
Conseillers communaux ;
Marjorie Redko : Directrice générale.

Le Conseil, en séance publique,

Vu les articles 41, 162 et 170 § 4 de la Constitution, en ce qu'ils concernent l'autonomie fiscale des communes ,

Vu la loi du 30 décembre 1970 relative à l'expansion économique ;

Vu le décret du 14 décembre 2000 (M.B. 18.01.2001) et la loi du 24 juin 2000 (M.B. 23.09.2004, éd. 2) portant assentiment à la Charte européenne de l'autonomie fiscale, notamment l'article 9.1. de la Charte ,

Vu le décret du 27 mai 2004 instaurant une taxe sur les sites d'activités économiques désaffectés ,

Vu le décret du 1^{er} octobre 2021 modifiant le Code wallon de l'habitation durable en vue de renforcer la lutte contre le logement inoccupé ;

Vu l'arrêté royal du 12 avril 1999 déterminant la procédure de réclamation ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 janvier 2022 relatif :

- *A la fixation et à la gestion des données relatives aux consommations minimales d'eau et d'électricité pouvant réputer un logement inoccupé en vertu de l'article 80, 3°, du Code wallon de l'habitation durable.*
- *A l'agrément des associations visées à l'article 85 sexies du Code wallon de l'Habitation durable.*
- *Aux amendes administratives visées à l'article 85 ter du Code wallon de l'Habitation durable.*

Vu l'article 327 § 1^{er} du CIR92 relatif à la licéité de la communication des données dans le chef des GDR/exploitants aux communes à des fins fiscales, applicable aux communes en vertu de l'article L3321-12 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Vu la délibération du 13 novembre 2023 par laquelle le Conseil communal a décidé d'adhérer à « l'accord logement » ainsi qu'à « l'accord fiscalité » ;

Vu les articles L1122-30, L1133-1 et 2, L3131-1 1^{er}, 3 °L3132-1, L3321-1 à L3321-12 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Vu les dispositions légales et réglementaires en vigueur en matière d'établissement et de recouvrement des taxes communales ;

Vu les recommandations émises par la circulaire budgétaire 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 2024 ,

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, dans le cadre de l'autonomie fiscale que lui confère l'art 170, § 4 de la Constitution, la Ville est compétente pour désigner les redevables des taxes qu'elle institue ,

Considérant que la présente taxe ambitionne de frapper tous les propriétaires (ou titulaires d'autres droits réels) de bâtiment qui 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 ;

Considérant en effet que la présente taxe ambitionne de frapper tous les propriétaires (ou titulaires d'autres droits réels) de bâtiments 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 ;

Considérant que le maintien des immeubles inoccupés ou délabrés est manifestement un frein au développement du logement, du commerce ou de l'industrie et que cela a un impact négatif sur la collectivité, l'environnement et le tourisme ;

Considérant que lorsqu'elle établit une taxe justifiée par l'état de ses finances, rien n'interdit à la commune de la faire porter par priorité sur des activités qu'elle estime plus critiquables que d'autres ou dont elle estime le développement peu souhaitable ou la prolifération nuisible ou sur des comportements selon qu'ils sont jugés bénéfiques ou néfastes pour la collectivité. Que si l'objectif principal de toute taxe communale est d'ordre budgétaire, rien ne s'oppose à ce que l'autorité communale poursuive des objectifs accessoires non financiers d'incitation ou de dissuasion, pour autant que les normes supérieures soient respectées (C.E. 26 janvier 2010, 200 075) ;

Considérant qu'il échet dans cette perspective de réduire le nombre d'immeubles inoccupés pour l'intérêt général ;

Considérant, d'autre part, qu'en vertu du principe du raisonnable soumettant l'Administration à ne pas être disproportionnée dans ses décisions, il est pertinent de prévoir des exonérations visant les cas où l'habitation est impossible. Ainsi sera exonéré de la taxe, l'immeuble bâti inoccupé .

- faisant l'objet d'un permis d'urbanisme les cinq premières années de validité du permis,
- pour cause de travaux en cours ne nécessitant pas d'autorisation ou faisant l'objet de travaux d'achèvement dûment autorisés - l'exonération de la taxe portera au maximum sur deux exercices consécutifs,
- soumis à la taxe sur les secondes résidences,

- pour lequel le titulaire du droit réel démontre que l'inoccupation est indépendante de sa volonté.

Vu la communication du dossier au Directeur financier pour avis préalable en date du 20 octobre 2023 ;

Vu l'avis favorable du Directeur financier annexé à la présente délibération ;

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

Vu qu'il échet par conséquent de mettre en place les moyens indispensables aux fins de maintenir l'équilibre budgétaire ;

Vu la situation financière de la Ville ;

Sur proposition du Collège communal ;

Après en avoir délibéré en séance publique,

A l'unanimité,

Décide :

Article 1^{er}

Il est établi, pour les exercices 2024 à 2025, une taxe communale annuelle ayant pour objet les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés.

Est visé par le présent règlement :

- L'immeuble ou partie d'immeuble bâti, structurellement destiné au logement ou à l'exercice d'activités économiques de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, sociale, culturelle ou de services, qui est resté inoccupé pendant une période comprise entre deux constats consécutifs distants d'une période minimale de 6 mois, période identique pour chaque contribuable.
- Tout site d'activité économique désaffecté de 1.000 mètres carrés maximum, visé par le décret du 27 mai 2004 relatif aux sites d'activité économique désaffectés.

Au sens du présent règlement, est considéré comme :

1. « Immeuble bâti » : tout 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.
2. « Immeuble sans inscription » : l'immeuble ou la partie d'immeuble bâti (appartement, studio, etc.) 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, au cours de la période comprise entre deux constats d'inoccupation consécutifs.
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 ledit

- 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 autorisation d'implantation commerciale en vertu de la loi du 29 juin 1975 relative aux implantations commerciales ou du décret du 5 février 2015 relatif aux 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 du décret du 5 février 2015 susmentionné ;
 - 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 ;
 - e. l'immeuble ou partie d'immeuble occupé sans droit ni titre ;
 - f. dont la consommation d'eau ou d'électricité constatée pendant une période d'au moins douze mois consécutifs est inférieure à la consommation minimale fixée par le Gouvernement, sauf si le titulaire de droits réels justifie que cette circonstance est indépendante de sa volonté ;
 - g. n'étant pas garni du mobilier indispensable à son affectation pendant une période d'au moins douze mois consécutifs.
- 4. « Immeuble inoccupé » : l'immeuble ou partie d'immeuble bâti répondant à la définition d'immeuble sans inscription ou d'immeuble incompatible, ou les deux ;
 - 5. « Immeuble délabré » . l'immeuble ou partie d'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.

Article 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.

Les 1^{er} et/ou 2^{ème} constats établis durant la période de validité d'un règlement antérieur au présent règlement gardent toute leur validité. Il n'est donc pas nécessaire de recommencer le 1^{er} constat en se basant sur les dispositions du présent règlement.

La période imposable est l'année au cours de laquelle le 2^{ème} constat visé à l'article 5, ou un constat annuel postérieur à celui-ci, tel que visé à l'article 5 établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé ou délabré maintenu en l'état, est dressé.

Article 3

La taxe est due par le titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier, etc) 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'eux est solidairement redevable de la taxe.

En cas de transfert du droit de propriété, la qualité de propriétaire s'appréciera en fonction de la date de transcription

Article 4

Le taux de la taxe est fixé, par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti, à .

- 150 € lors de la 1^{ère} année ;
- 195 € lors de la 2^{ème} année ,
- 240 € à partir de la 3^{ème} année.

Tout mètre commencé est dû en entier.

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

Le montant de la taxe est obtenu comme suit : taux de la taxe multiplié par le nombre de mètres courants de façade, multiplié par le nombre de niveaux partiellement ou totalement inoccupés, autres que les caves, les sous-sols et les greniers non aménagés.

Article 5

L'Administration communale appliquera la procédure de constat suivante :

§1^{er}. a) En ce qui concerne le premier exercice d'imposition, les fonctionnaires désignés par le Collège communal dressent un premier constat établissant l'existence d'un immeuble ou partie d'immeuble inoccupé ou délabré tel qu'il est défini à l'article 1^{er} du règlement.

b) Ce constat est notifié au titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble par ledit fonctionnaire, par voie recommandée

c) Le titulaire du droit réel dispose de 30 jours, à dater de la notification, pour émettre ses remarques et ses observations par écrit à l'Administration communale.

§2. Si un deuxième constat d'inoccupation (effectué au moins 6 mois après l'établissement du constat précédent) est dressé par les fonctionnaires désignés par le Collège communal, l'immeuble ou partie d'immeuble bâti inoccupé sera considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 1^{er}. La notification par voie recommandée du second constat d'inoccupation est accompagnée d'un formulaire de déclaration que le contribuable est tenu de renvoyer par voie recommandée ou par dépôt à l'Administration communale, dûment rempli, signé et contenant tous les éléments nécessaires à la taxation, avant une échéance de 30 jours.

§3. A partir du deuxième exercice d'imposition, un contrôle annuel sera effectué par les fonctionnaires désignés par le Collège communal.

Si un nouveau constat établissant l'existence d'un immeuble ou partie d'immeuble bâti inoccupé est dressé celui-ci sera notifié au contribuable

Il recevra un formulaire de déclaration qu'il sera tenu de renvoyer par voie recommandée ou par dépôt à l'Administration communale, dûment rempli, signé et contenant tous les éléments nécessaires à la taxation, avant une échéance de 30 jours.

Le contribuable qui n'a pas reçu de formulaire de déclaration est tenu de donner spontanément à l'Administration communale, au plus tard le 31 décembre de l'exercice d'imposition, tous les éléments nécessaires à la taxation.

Il appartient au titulaire du droit réel de signaler à l'Administration communale, toute modification de la base imposable, en ce compris le fait que l'immeuble n'entre plus dans le champ d'application de la

taxe. Le contribuable doit de ce fait apporter la preuve que l'immeuble a effectivement servi durablement de logement ou de lieu d'activité de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, culturelle ou de services.

Le contribuable est tenu de signaler immédiatement à l'Administration communale, tout changement d'adresse, de raison sociale, de dénomination.

Toute mutation de propriété d'un immeuble ou partie d'immeuble bâti visé doit également être signalée immédiatement à l'Administration communale par le propriétaire cédant.

§4. Si l'immeuble bâti est inoccupé en raison de travaux en cours ne nécessitant pas d'autorisation, le redevable peut, dans les trente jours calendrier de la réception du constat, demander, par écrit, une prolongation du délai. Le redevable ou le titulaire de droit réel qui voudrait se prévaloir d'une exonération fondée sur des travaux de rénovation sera tenu de déposer un dossier justificatif contenant des factures d'entreprises ou d'achats de matériaux, des tickets de caisse, des photographies durant toute la période effective des travaux, sur lequel le Collège communal se fondera pour prendre une décision au moment de l'enrôlement. L'exonération de la taxe portera au maximum sur deux exercices consécutifs

Article 6

A défaut de déclaration dans les délais prévus par le règlement ou en cas de déclaration incomplète, incorrecte ou imprécise, le contribuable est imposé d'office, d'après les éléments dont l'Administration peut disposer, sauf le droit de réclamation et de recours.

Avant de procéder à la taxation d'office, le Collège communal notifie au redevable, par lettre recommandée à la poste, les motifs du recours à cette procédure, les éléments sur lesquels la taxation est basée, ainsi que le mode de détermination de ces éléments et le montant de la taxe.

Le contribuable dispose de 30 jours pour faire valoir ses observations.

Si dans les trente jours à compter de la date d'envoi de cette notification, le contribuable n'a émis aucune observation par écrit, il sera procédé à la taxation d'office.

Une majoration maximale de 100 % sera alors appliquée à la taxe.

Article 7

Les situations suivantes exonèrent le contribuable de la taxe :

- Les immeubles faisant l'objet d'un permis d'urbanisme, uniquement pendant les cinq premières années de validité du permis, pour autant que les travaux prévus au permis aient débuté dans les trois ans de la délivrance du permis d'urbanisme, que ledit permis porte sur la construction ou la transformation d'immeubles ou partie d'immeubles et pour autant qu'au terme de ce délai, l'immeuble ou partie d'immeuble soit occupé(e)
- L'immeuble bâti inoccupé pour cause de travaux en cours ne nécessitant pas d'autorisation ou faisant l'objet de travaux d'achèvement dûment autorisés · l'exonération de la taxe portera au maximum sur deux exercices consécutifs
- Les immeubles bâtis et inoccupés soumis à la taxe sur les secondes résidences
- Les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés pour lesquels le titulaire du droit réel démontre que l'inoccupation ou l'état de délabrement est indépendante de sa volonté

Article 8

La taxe est perçue par voie de rôle et est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.

Article 9

Les clauses relatives à 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 bourgmestre et échevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

Article 10

En cas de non-paiement de la taxe à l'échéance fixée au présent règlement, conformément à l'article L3321-8bis du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, une sommation de payer est envoyée au contribuable

Cette sommation de payer se fait par courrier recommandé et les frais postaux de cet envoi seront mis à charge du redevable. Ces frais seront recouverts de la même manière que la taxe à laquelle ils se rapportent.

Article 11

Conformément au Règlement Général sur la Protection des Données personnelles (RGPD) :

- Responsable du traitement : la Ville du Roeulx.
- Finalité(s) du(des) traitement(s) : établissement et recouvrement de la présente taxe.
- Catégorie(s) de données . données d'identification du(des) contribuable(s), données financières, informations cadastrales. Pour les immeubles affectés au logement : les données de consommation d'eau et d'électricité des ménages.
- Durée de conservation : la Ville du Roeulx s'engage à conserver les données pour un délai de 10 ans et à les supprimer par la suite.
- Méthode de collecte : recensement, déclarations et contrôles, registre national, banque carrefour des entreprises Pour les immeubles affectés au logement : les données de consommation d'eau et d'électricité sont obtenues auprès du distributeur et du gestionnaire du réseau de distribution, dans les conditions de l'accord relatif aux modalités techniques et organisationnelles de l'échange de données entre les exploitants du service public de distribution d'eau publique, les gestionnaires de réseaux de distribution et les communes wallonnes dans le cadre de la taxation sous rubrique.
- Communications des données . les données ne seront communiquées qu'à des tiers autorisés par ou en vertu de la loi, notamment en application de l'article 327 du Code des Impôts sur les Revenus ou à des sous-traitants du responsable de traitement.

Article 12

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.

Article 13

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

Par le Conseil,

La Secrétaire

Le Président

Marjorie Redko

Emmanuel Delhove

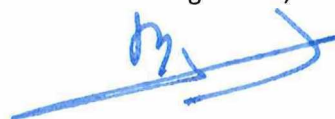
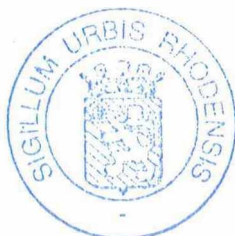
Pour expédition conforme, délivré le 20 novembre 2023

La Directrice générale,

Le Bourgmestre,



Marjorie Redko



Benoît Friart