

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

Province de HAINAUT	Séance du 26 septembre 2019
Administration Communale de QUEVY	Présents : MM. Florence Lecompte, Bourgmestre-présidente. David Volant, Alexis Jaupart, Muriel Cochez, Laurent Bougard, échevins. Eric Dieu, Stéphane Leroy, Catherine Poncin, Serge Henriquet, Louis Nicodème, Johann Pichon, Thierry Cambruzzi, Paulette Ruy, Valérie Péciaux, ~~Emile Paternoster~~ , Sophie Boterdael, Vincent Wambersy, Sophie Tonglet, Frédéric Richard, conseillers. Christine Severyns, Directrice générale.

Objet : 23.Comptabilité communale - Taxe communale sur les les immeubles bâtis inoccupés et délabrés. - Exercices 2020 à 2025 inclus.

Le Conseil communal en séance publique :

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

Vu la première partie du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et notamment les articles L1122-30, L1124-40, L1133-1 et 2, L3131-1§1er3°, L3132-1, L3321-1à12 ;

Vu le Décret du 14 décembre 2000 (MB 18012001) et la Loi du 24 juin 2000 (MB.23092004) portant assentiment de la Charte européenne de l'autonomie locale, notamment l'article 9.1 ;

Vu les dispositions du Titre VII, chapitre 1er, 3, 4, 7 à 10 et les articles 355 à 357 du chapitre 6 du Code des Impôts sur les revenus 1992 ;

Vu les articles 126 à 175 de l'Arrêté royal d'exécution dudit Code ;

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

Vu le Décret-programme du 12 décembre 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 ;

Considérant que les règles constitutionnelles de l'égalité des redevables et de la non-discrimination n'excluent pas qu'une différence de traitement soit établie entre les catégories de personnes, pour autant qu'elle repose sur des critères objectifs relevés dans les constats effectués par des agents assermentés et qu'elle soit raisonnablement justifiée par un taux progressif du montant de la taxe durant les trois premières années de taxation.

Considérant en effet que la présente taxe proposée ambitionne de frapper tous les propriétaires de bâtiment (ou titulaires d'autres droits réels) 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 comme les agences immobilières sociales (AIS) ;

Vu la nécessité de lutter contre l'abandon et l'inoccupation des immeubles en incitant les propriétaires défaillants à exécuter des travaux de remise en état ;

Considérant que le maintien des immeubles inoccupés ou délabrés est manifestement un frein au développement du logement, du commerce ou de l'industrie ;

Considérant que cette taxe vise 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 ;

Considérant enfin 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 la taxe sur les immeubles inoccupés et délabrés tend à inciter le propriétaire (ou autre titulaire de droits réels) à occuper ou exploiter ceux-ci, ou à proposer leur occupation ou exploitation par des locataires et que cette optique a été reconnue sans ambiguïté par le Conseil d'Etat ;

Considérant que la taxe établie par le présent règlement a, comme pour les décisions antérieures en la matière, un caractère principalement et fondamentalement budgétaire ;

Considérant que la taxe est fixée au mètre courant de façade et par niveau eu égard au fait que la valeur sous-jacente de l'immeuble liée à la capacité contributive du propriétaire(ou titulaire d'autres droits réels) est fortement influencée par la façade et non par la profondeur, ainsi que c'est également le cas lors de la fixation du revenu cadastral d'un immeuble à destination commerciale ;

Considérant enfin qu'il est ainsi démontré que la taxe n'est pas établie de manière dissuasive mais bien de manière raisonnable ;

Vu la Circulaire budgétaire du 17 mai 2019, relative à l'élaboration des budgets communaux ;

Vu la communication du dossier au Directeur financier en date du 06 septembre 2019, conformément à l'article L1124-40§1er, 3° et 4° du CDLD ;

Vu l'avis de légalité favorable du Directeur financier en date du 13 septembre 2019;

Vu la nécessité de respecter la règle essentielle de l'équilibre budgétaire global contenu dans l'article L1314-1 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Vu également la difficulté de maintenir l'équilibre global des finances communales étant donné l'augmentation constante des charges supportées par la Commune ;

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

Vu les finances communales ;

Sur proposition du Collège communal ;

DECIDE (à l'unanimité des membres présents)

art.1 - Objet

Il est établi pour les exercices 2020-2025 inclus, une taxe communale annuelle sur les immeubles bâtis inoccupés et délabrés.

Ne sont pas visés par 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.

Pour l'application du règlement, on entend par :

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, non visé par le décret du 27 mai 2004 relatif aux sites d'activité économique désaffectés de plus de mille mètres carrés ;

2° Immeuble sans inscription

L'immeuble (ou la partie d'immeuble) bâti 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, sauf le prescrit de l'article 3

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 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. faisant l'objet d'un arrêté d'in habitabilité 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) 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 ;

6° « Fonctionnaire »

Tout agent communal assermenté en vertu de l'article L3321-7 du CDLD et désigné par le Collège communal.

L'immeuble sans inscription n'est pas inoccupé si le titulaire du droit réel prouve que l'immeuble ou la partie d'immeuble bâti sert effectivement pendant la période visée à l'article 6, de logement ou de lieu d'exercice d'activités de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, sociale, culturelle ou de service.

N'est pas considérée comme une occupation, l'occupation sans droit ni titre, ni l'occupation proscrite par un arrêté pris sur base de l'article 135 de la nouvelle Loi communale.

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 de six mois minimum, la durée de cette période sera identique pour tous les redevables. 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 ou délabré maintenu en l'état, est dressé.

art.2 - Redevable

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.

art.3 - Exonération.

Une exonération totale sera accordée pour :

- l'immeuble pour lequel le propriétaire ou 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 occupation 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.
- les immeubles situés dans les limites d'un plan d'expropriation approuvé par l'autorité compétente ou ne pouvant plus faire l'objet d'un permis d'urbanisme parce qu'un plan d'expropriation est en préparation.
- les immeubles reconnus abandonnés et n'ayant aucun propriétaires ou titulaires de droits

réels connus.

- les immeubles reconnus et taxés en secondes résidences à l'exercice d'imposition concerné.

- les immeubles reconnus en vente lors du premier constat et l'étant toujours lors du second constat. Cette exonération est valable pour dix-huit mois à la date de mise en vente du bien, il sera demandé la preuve du mandat de vente du bien (notarial ou agence immobilière).
- l'immeuble pour cause de travaux en cours ne nécessitant pas de permis d'urbanisme. Cette exonération est valable pour une période de deux ans à partir de la date du premier constat d'inoccupation, pour autant que le propriétaire puisse prouver que le montant des travaux susvisés est supérieur à 10.000€, sur base de tout moyen de droit (photos, factures de matériaux...)
- l'immeuble pour cause de travaux nécessitant un permis d'urbanisme. Cette exonération est d'application à partir de la date d'autorisation du permis et ce pour une période de deux ans fermes à dater de la délivrance du permis ; après ces deux années, un contrôle sera effectué par le fonctionnaire afin de valider le début effectif des travaux et de prolonger l'exonération annuellement, si besoin, et ce jusqu'à la fin de validité du permis d'urbanisme.
- l'immeuble pour cause du décès du titulaire du droit réel pour autant que l'inoccupation ne dépasse pas un délai d'un an, le délai prend cours à la date du décès.
- les immeubles accidentellement sinistrés depuis moins de deux ans à la date du premier constat.

art.4 – Taux.

Le taux de la taxe est fixé à :

- 75€ par mètre courant de façade pour la première année d'imposition
- 150€ par mètre courant de façade pour la seconde année d'imposition
- 200€ par mètre courant de façade pour la troisième année d'imposition ainsi que pour les exercices suivants.

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 de façade du bâtiment arrondi au mètre courant supérieur et du nombre de niveaux inoccupés autres que les caves, sous-sols et 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.

Par ailleurs, le calcul de la base imposable s'effectue au prorata du revenu cadastral lorsque l'immeuble comporte plusieurs parties distinctes (les immeubles à appartements ou multiples locaux professionnels)

art.5 - Procédure.

L'administration communale appliquera la procédure de constat suivante :

§1er) le fonctionnaire désigné par le Collège communal dresse un premier constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé.

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

f. 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 dans un délai de trente jours à dater de la notification visée au point b. Lorsque les délais, expirent un samedi, dimanche ou 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 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 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 est dressé, l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 1er.

§4. La procédure d'établissement du second constat et des constats ultérieurs est réalisée conformément aux §1er. Le contribuable est tenu de signaler à l'Administration communale tout changement d'adresse, de raison sociale, de dénomination.

Toute mutation de propriété de l'immeuble (ou partie) visé, doit être signalée à l'Administration communale par le propriétaire cédant, et ce dès la réception du premier constat.

art.6 - Mode de perception et exigibilité.

La taxe est perçue par voie de rôle. Elle est payable dans les deux mois de la délivrance de l'avertissement-extrait de rôle.

art.7 - Recouvrement-Contentieux.

A défaut de paiement dans ce délai, il est fait application des règles relatives aux intérêts de retard en matière d'impôts d'Etat sur le revenu. En l'absence de paiement, un rappel sera adressé par voie recommandée au contribuable, préalablement au commandement par voie d'huissier, le montant du recommandé est fixé à dix euros. Le montant de la taxe sera également majoré des intérêts de retard. 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, de l'Arrêté royal du 12 avril 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.

art.9 - Réclamation.

Le redevable peut introduire une réclamation auprès du Collège communal, pour être recevable, la réclamation doit être faite par écrit, doit être motivée et remise ou présentée par envoi postal dans les six mois à compter du troisième jour ouvrable qui suit la date de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.

art.10 - Publication-tutelle.

Le présent règlement sera transmis au Gouvernement wallon dans le cadre de la tutelle spéciale d'approbation, ainsi qu'au Directeur financier et sera publié conformément aux articles L1133-1 à 2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

En séance même date que ci-dessus:

La Secrétaire,

(s) C. SEVERYNS

Pour extrait conforme :

QUEVY, le 2 octobre 2019

La Directrice générale,



Christine SEVERYNS



La Présidente,

(s) F. LECOMPTE

La Bourgmestre,



Florence LECOMPTE