



Rue Albert 1<sup>er</sup>, 35  
7600 Péruwelz

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAL

Séance du 16 décembre 2020

Présents : MM. PALERMO, Bourgmestre-Président, RISSELIN, WUILPART, CAULIER, CORNET, BROU, Échevins, CUIGNET, KAJDANSKI, DEPLUS, HOCQ, DETOMBE, VINCHENT, VANDEWATTYNE, CANTILLON, BRIS, LEFEBVRE, ROSVELDS, CAUCHIES, REGIBO, ABABIO, PLATTEAU, MATHOT, MERCIER, RENARD et THOMAS, Conseillers, MOUTON, Secrétaire

**Objet : Règlement-taxe sur les immeubles bâtis inoccupés/délabrés - Exercice 2021 à 2025 - Décision**

LE CONSEIL COMMUNAL,

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

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, son article L1122-30 ;

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

Vu plus particulièrement le Chapitre unique (articles L3321-1 à L3321-12) du Titre II Établissement et recouvrement des taxes communales et provinciales du Livre III Finances des provinces et des communes du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et la loi du 13 avril 2019 introduisant le Code de recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales ;

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 fiscale, notamment l'article 9.1 de la Charte ;

Vu le Décret du 27 mai 2004 instaurant une taxe sur les sites économiques désaffectés ;

Vu l'Arrêté Royal du 12 avril 1999 déterminant la procédure devant le Collège des Bourgmestre et Echevins en matière de réclamation contre une imposition ;

Vu la circulaire relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne pour l'exercice 2021 notifiée à la Ville de Péruwelz par courrier du 14 juillet 2020 ;

Vu les finances communales, la situation budgétaire de la commune et la nécessité pour elle de se procurer des ressources ;

Considérant que la commune établit la présente taxe afin de se procurer les moyens nécessaires à l'exercice de ses missions de service public et aux politiques qu'elle entend mener ainsi qu'à assurer son équilibre financier ;

Considérant que si les objectifs poursuivis par l'établissement d'une taxe sont d'abord d'ordre financier, il n'est pas exclu cependant que les communes poursuivent également des objectifs d'incitation ou de dissuasion accessoires à leurs impératifs financiers ;

Considérant, à cet égard, que le Conseil d'Etat a décidé qu' « aucune disposition légale ou réglementaire n'interdit à une commune lorsqu'elle établit des taxes justifiées par l'état de ses finances, de les faire porter par priorité sur des activités qu'elle estime plus critiquables que d'autres » (arrêt n° 18.368 du 30 juin 1977) ;

Considérant que conformément à l'article 190 §2, 6° du Code Wallon du Logement et de l'Habitat Durable, chaque commune est tenu d'adopter un règlement communal en matière d'inoccupation, disposant notamment de la taxation des immeubles inoccupés ;

Considérant qu'en vertu de l'article 187 §1 et 2 du même Code, les communes sont tenues de mener des actions en vue de mettre en œuvre le droit au logement décent défendu par le Code Wallon du Logement, entre autres en prenant toutes les mesures nécessaires en vue de rendre disponibles et d'accroître sur son territoire l'offre de logement ;

Considérant que la taxe sur les immeubles bâtis inoccupés 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 ;

Considérant, en effet, que le voisinage d'un immeuble abandonné peut être affecté par des nuisances (squatteurs, occupations ponctuelles et sauvages) émanant de celui-ci lesquelles provoquent un sentiment d'insécurité ;

Considérant, en outre, que la taxe dont question vise à limiter le nombre d'immeubles inoccupés ou délabrés afin de lutter contre la spéculation immobilière dans un contexte où le marché immobilier est tendu.

Considérant que l'instauration d'une telle taxe est incontestablement, en l'espèce, de nature à inciter à la remise des bâtiments inoccupés dans le circuit locatif ou d'en faire procéder à la revente dans une optique essentiellement d'habitation.

Considérant que le taux de la taxe est fixé comme suit :

- 80 € par mètre courant ou fraction de mètre de façade d'immeuble ou de partie d'immeuble pour le premier exercice d'imposition durant lequel l'immeuble est inoccupé ;
- 180 € par mètre courant ou fraction de mètre de façade d'immeuble ou de partie d'immeuble pour le deuxième exercice d'imposition consécutif ;
- 240 € par mètre courant ou fraction de mètre de façade d'immeuble ou de partie d'immeuble pour le troisième exercice d'imposition consécutif et les exercices suivants ;

Considérant que ces taux sont conformes à la circulaire budgétaire relative à l'exercice 2021 dès lors qu'ils ne dépassent pas le taux maximum recommandé par celle-ci pour la taxe sur les immeubles inoccupés ;

Considérant que ces taux ne présentent aucun caractère prohibitif et ne sont manifestement pas disproportionnés ;

Considérant qu'il est nécessaire de prévoir un taux progressif lorsque l'immeuble demeure inoccupé durant plusieurs exercices d'imposition consécutifs ;

Qu'en effet, le but poursuivi par la taxe est la lutte contre l'abandon des immeubles en incitant les propriétaires à exécuter les travaux de remise en état ou d'amélioration de leurs immeubles en vue de permettre une occupation ;

Considérant, par ailleurs, que l'envoi d'un rappel par pli recommandé permet à la commune de se ménager une preuve du respect de la procédure ;

Vu les charges qu'entraîne pour la commune l'envoi des rappels préalables aux poursuites en matière de taxes communales, notamment en matière de frais postaux et administratifs ;

Considérant qu'il est équitable de faire supporter le coût de cette procédure de rappel par les redevables des taxes communales qui sont en défaut de paiement dans le délai légal et non par l'ensemble des citoyens ;

Considérant qu'en vertu de l'article L3321-8 bis du Code de la Démocratie locale et de la décentralisation, les frais postaux de cet envoi recommandé peuvent être mis à charge du redevable ;

Considérant la transmission du dossier au directeur financier pour avis préalable en date du 16/12/2020 ;

Considérant l'avis Positif du directeur financier remis en date du 16/12/2020 ;

Décide :

D'adopter le règlement-taxe relatif aux immeubles bâtis inoccupés suivant :

## **Article 1er :**

### **§1er – Etablissement et définitions**

Il est établi, pour les exercices 2021 à 2025, une taxe communale annuelle sur les immeubles bâtis inoccupés et/ou délabrés.

Sont visés les immeubles (ou partie d'immeuble [étages de commerces en activités, qu'ils soient ou non accessibles par une entrée privative, par exemple]) 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 et/ou délabrés pendant une période comprise entre deux constats consécutifs distants d'une période de 6 mois minimum.

Ne sont pas visés les sites d'activités économiques désaffectés de plus de 1.000 m<sup>2</sup> visés par le décret du 27 mai 2004 instaurant une taxe sur les sites d'activités économiques désaffectés.

Au sens du présent règlement, est considéré comme :

- a. **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 ;
- b. **Immeuble sans inscription** : l'immeuble (ou partie d'immeuble (étage par exemple)) 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. L'occupation sans droit ni titre par une personne sans abri ne peut être considérée comme une occupation au sens du présent règlement ;
- c. **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 [étage, par exemple]) bâti :
  1. 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 ;
  2. dont l'occupation relève d'une activité,
    - soumise à permis d'implantation commerciale en vertu du décret du 05 février 2015 relatif aux implantations commerciales, dès lors que le permis d'implantation commerciale est périmé, caduc, retiré ou suspendu

ou

- alors qu'aucun permis d'implantation commerciale ou sans qu'aucune déclaration ait été délivrée ou opérée
3. faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité en application du Code wallon de l'habitation durable ;
4. 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.
- d. **Immeuble inoccupé** : l'immeuble (ou partie d'immeuble) bâti répondant à la définition d'immeuble sans inscription ou d'immeuble incompatible, ou les deux.
- e. **Immeuble délabré** : l'immeuble (ou partie d'immeuble), occupé ou inoccupé, 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.) ou encore des abords, ou des boîtes aux lettres, des sonnettes présente (nt), en tout ou en partie, soit des

signes de délabrement (tels que notamment de la peinture écaillée, des fissures ou des cassures, des joints éclatés, du plâtre détaché, des briques détachées, de la formation de mousse, de la végétation ou des défauts aux éléments des façades, aux cheminées, aux bow-windows, aux loggias, aux balcons, à la charpente, la toiture, les bords du toit, les corniches, les vidanges d'eau de pluie, les soupiraux, les ouvertures de façade, le vitrage, la menuiserie externe, etc.) 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.

## **§2 – Fait générateur de la taxe**

Le fait générateur de la taxe est le maintien en l'état d'un immeuble (ou partie d'immeuble) inoccupé et/ou délabré et qui a fait l'objet d'un constat établi et notifié, pendant la période comprise entre deux constats successifs qui seront distants d'une période de 6 mois minimum.

La durée de cette période sera identique pour tous les redevables.

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

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 6, §2, ou un constat annuel postérieur à celui-ci, tel que visé à l'article 6 §3 établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé et/ou délabré maintenu en l'état, est dressé.

La base légale de la taxation est, dès lors, le règlement-taxe en vigueur lors de l'établissement du second constat ou du constat ultérieur.

### **Article 2 :**

Est redevable de la taxe, le titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier, ...) sur tout ou partie d'un immeuble inoccupé et/ou délabré à la date du second 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.

### **Article 3 :**

Le taux de la taxe, fixé par mètre courant de façade est établi comme suit, tout mètre commencé étant dû en entier :

- Lors de la 1ère taxation : 80 € par mètre courant de façade
- Lors de la 2ème taxation consécutive : 180 € par mètre courant de façade
- A partir de la 3ème taxation consécutive et suivantes : 240€ par mètre courant de façade

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 et/ou délabrés 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 plus longue d'entre elles sera prise en compte et ce, où que soit la porte d'entrée (ex : immeuble en coin).

Le calcul de la base imposable s'effectue au prorata du revenu cadastral lorsque l'immeuble comporte plusieurs parties distinctes.

Lorsqu'un niveau est, dans les faits, divisé en plusieurs logements au sens du Code wallon de l'habitation durable, mais que cette division n'est pas reprise dans la matrice cadastrale, la taxe est d'abord calculée pour tout le niveau conformément au paragraphe 1er, puis est appliquée à la partie inoccupée au prorata de la surface du (ou des) logement(s) inoccupé(s) par rapport à la surface totale du niveau.

#### **Article 4 :**

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, sans préjudice toutefois des régimes d'exonérations distincts selon les règlements applicables.

Dès lors qu'il y a interruption entre les années de taxation suite à une exonération, il convient de considérer la taxation suivante comme une première taxation pour l'application du taux.

#### **Article 5 :** Exonérations :

**§1er** Ne donne pas lieu à la perception de la taxe :

l'immeuble bâti inoccupé et/ou délabré pour lequel le redevable prouve à suffisance, de manière probante, qu'au cours de la période visée à l'article 1er §1er, alinéa 2, l'immeuble (ou partie d'immeuble) bâti a effectivement servi de logement ou de lieu d'exercice d'une activité économique de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, sociale, culturelle ou de services ;

**§2** Ne donne pas lieu à la perception de la taxe :

L'immeuble bâti inoccupé et/ou délabré pour lequel le redevable démontre à suffisance, de manière probante, que l'inoccupation et/ou le délabrement sont/est **indépendant(e)s de sa volonté**.

Pour invoquer cette cause exonératoire, le redevable doit rapporter la preuve qu'il a fait tout ce qui était raisonnablement possible pour prévenir ou remédier le fait générateur.

Cette exonération sera limitée à un an lorsque l'inoccupation et/ou le délabrement est lié à un même fait indépendant de la volonté du redevable.

**§3** Ne donne pas lieu à la perception de la taxe :

l'immeuble bâti inoccupé et/ou délabré qui a fait l'objet, pendant la période comprise entre deux constats consécutifs, de travaux ayant pour objectif direct de remédier à l'inoccupation et/ou au délabrement au sens du présent règlement à condition que le redevable puisse prouver par des factures nominatives acquittées et par tout autre éléments probants (dossier photographique, tickets de caisse...) la réalisation et l'évolution de ces travaux. Le redevable a aussi la possibilité de justifier la raison (santé, raisons familiales, problèmes financiers,...) pour laquelle les travaux n'ont pas évolués.

L'exonération est accordée annuellement pour trois années d'imposition consécutives maximum. Lors de chaque année d'imposition, à l'issue du second constat ou constat ultérieur, le redevable devra apporter des preuves datées de la période comprise entre les deux constats consécutifs.

**§4** Ne donne pas lieu à la perception de la taxe, l'immeuble bâti structurellement destiné au logement inoccupé et/ou délabré qui a fait l'objet, au plus tard le 31 décembre de l'exercice d'imposition d'un acte translatif de propriété.

**§5** Ne donne pas lieu à la perception de la taxe l'immeuble bâti inoccupé et/ou délabré dont le titulaire du droit réel est placé en maison de repos ou hospitalisé pour autant que l'inoccupation ne dépasse pas un délai de deux exercices d'imposition, à savoir l'exercice pour lequel l'exonération est demandée et le suivant.

**§6** Ne donne pas lieu à la perception de la taxe l'immeuble bâti inoccupé dont le titulaire du droit réel est emprisonné ou interné pour autant que l'inoccupation ne dépasse pas un délai d'un exercice d'imposition.

#### **Article 6 :** Procédure de constat

L'administration communale appliquera la procédure de constat suivante :

### §1er

- a. Les fonctionnaires désignés par le Collège communal dressent un premier constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé et/ou délabré. A ce titre, les constatations faites à l'extérieur ne constituent pas une violation de domicile.
- b. Ce constat est notifié par voie recommandée au titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier, ...) sur tout ou partie de l'immeuble.
- c. Le titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble dispose d'un délai de trente jours à dater de la notification visée au point b. pour émettre ses observations par écrit envoyées par voie recommandée ou par dépôt à l'administration communale contre accusé de réception.

Lorsque le délai, visé au point c., expire un samedi, un dimanche ou un jour férié légal, le délai est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant. Les délais prévus en jours sont comptés en jours calendaires.

### §2

Un deuxième 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 et/ou délabré est dressé, l'immeuble (ou la partie d'immeuble) inoccupé et/ou délabré est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 1er du présent règlement.

La notification par voie recommandée du second constat au titulaire du droit réel est accompagnée d'une formule de déclaration que le redevable est tenu de renvoyer, dûment remplie et signée, avant l'échéance mentionnée sur ladite formule.

La charge de la preuve du dépôt de celle-ci incombe au contribuable.

### §3

Un contrôle est effectué annuellement après l'établissement du constat précédent.

Si un nouveau constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé et/ou délabré est dressé, l'immeuble (ou la partie d'immeuble) inoccupé et/ou délabré est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 1er du présent règlement.

La notification par voie recommandée de ce dernier constat au titulaire du droit réel est accompagnée d'une formule de déclaration que le redevable est tenu de renvoyer, dûment remplie et signée, avant l'échéance mentionnée sur ladite formule.

Le contribuable qui n'a pas reçu de formule de déclaration est tenu de déclarer à l'administration communale, au plus tard le 31 décembre de l'exercice d'imposition, les éléments nécessaires à la taxation.

La charge de la preuve du dépôt de celle-ci incombe au contribuable.

### **Article 7 :**

En cas de non-respect des dispositions relatives aux formules de déclaration dont question ci-dessus, sera entamée la procédure de taxation d'office conformément à l'article L 3321 – 6 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et à tout le moins chaque fois qu'il y a lieu de s'écarter des arguments développés par le redevable.

La majoration est fixée à :

Dans le cas d'une première infraction :

- majoration de 10 % : dans le cas où le redevable a satisfait dans les délais imposés par la procédure légale de taxation d'office à la demande de renseignements de l'Administration ;
- majoration de 50 % : dans le cas où le redevable n'a pas satisfait dans les délais imposés par la procédure légale de taxation d'office à la demande de renseignements de l'Administration.

Pour toute autre infraction survenant dans l'exercice courant ou l'exercice suivant :

- majoration de 100 %.

### **Article 8 : Divers**

Le Contribuable est tenu de signaler dans les quinze jours à l'Administration 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 à l'Administration par le propriétaire cédant pour le 31 décembre de l'année concernée.

La charge de la preuve du dépôt de toute pièce à l'Administration incombe au contribuable.

### **Article 9 :**

La taxe est recouvrée par voie de rôle.

### **Article 10 :**

En cas de non-paiement à l'échéance, un rappel est envoyé au contribuable.

Ce rappel se fait par courrier recommandé. Les frais postaux de cet envoi seront mis à charge du redevable. Dans ce cas, ceux-ci sont recouverts par contrainte.

Ce rappel de paiement adressé au redevable ne peut être envoyé qu'à l'expiration d'un délai de 10 jours calendrier à compter du 1er jour suivant l'échéance de paiement mentionnée sur l'avertissement-extrait de rôle.

La première mesure d'exécution ne peut être mise en œuvre qu'à l'expiration d'un délai d'un mois à compter du troisième jour ouvrable qui suit la date d'envoi du rappel au redevable.

### **Article 11 : Entrée en vigueur et publication**


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 pour exercice de la tutelle spéciale d'approbation.

La délibération entrera en vigueur après accomplissement des formalités légales de publication prévues aux articles L1133-1 et -2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

### **Article 12**

Sans préjudice des dispositions du Code de la Démocratie locale et de la décentralisation, les dispositions du titre VII, Chapitres 1er, 3, 4, 7 à 10 ainsi que les articles 355, 356 et 357 du Code des impôts sur les revenus, les articles 126 à 175 de l'arrêté d'exécution de ce Code, ainsi que la loi du 13 avril 2019 introduisant le Code du recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales sont applicables aux taxes provinciales et communales pour autant qu'elles ne concernent pas spécialement les impôts sur les revenus et à l'exception des articles 43 à 48 de ce même Code du recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales. Pour les cas d'aliénation ou d'affectation hypothécaire d'un bien susceptible d'hypothèque, la notification par le notaire au sens de l'article 35 de la loi du 13 avril 2019 introduisant le Code du recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales doit être adressée au Directeur financier de la commune dans laquelle le propriétaire du bien a sa résidence.

La Secrétaire,  
A. MOUTON



Par le conseil communal,

Le Président,  
V. PALERMO

