



Rue Albert 1^{er}, 35
7600 Péruwelz

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL COMMUNAL

Séance du 28 février 2019

Présents : MM. PALERMO, Bourgmestre-Président, RISSELIN, WUILPART, CAULIER, CORNET, BROU, Échevins, CUIGNET, KAJDANSKI, DEPLUS, GRUSON-BOURDON, HOCQ, DETOMBE, VINCHENT, VANDEWATTYNE, CANTILLON, BRIS, LEFEBVRE, ROSVELDS, CAUCHIES, REGIBO, ABABIO, PLATTEAU, DE BOM VAN DRIESSCHE, MATHOT, MERCIER, Conseillers, MOUTON, Secrétaire

Objet : Règlement-taxe sur les immeubles bâtis inoccupés - Modification - Exercices 2019 - 2025

LE CONSEIL COMMUNAL,

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

Vu la loi du 24 juin 2000 et le décret du 14 décembre 2000 portant assentiment de la Charte européenne de l'autonomie locale, notamment l'article 9.1 de la Charte ;

Vu la première partie du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et notamment l'article L1122-30,

Vu les dispositions légales et réglementaires en vigueur en matière d'établissement et de recouvrement des taxes communales et notamment les articles L3321-1 à L3321-12 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Vu 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 ;

Vu le décret du 27 mai 2004 et ses modifications ultérieures relatives aux sites d'activité économique désaffectés ;

Vu la circulaire du 05 juillet 2018 relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne à l'exception des communes de la Communauté germanophone pour l'exercice 2019 ;

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 ;
- 240 € par mètre courant ou fraction de mètre de façade d'immeuble ou de partie d'immeuble pour les exercices d'imposition ultérieurs consécutifs ;

Considérant que ces taux sont conformes à la circulaire budgétaire du 08 juillet 2018 relative à l'exercice 2019 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, c'est-à-dire qu'ils ne sont manifestement pas disproportionnés par rapport à la faculté contributive du redevable ;

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 la transmission du dossier au directeur financier pour avis préalable en date du 15/02/2019 ;

Considérant l'avis positif du directeur financier remis en date du 19/02/2019 ;

Sur proposition du Collège communal;

Considérant la transmission du dossier au directeur financier pour avis préalable en date du 15/02/2019 ;

Considérant l'avis Positif du directeur financier remis en date du 19/02/2019 ;

Décide, à l'unanimité :

Article 1er §1. Il est établi, pour les exercices 2019 à 2025, une taxe communale 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 étant identique pour chaque redevable.

Ne sont pas visés les sites d'activité économique désaffectés de plus de 1000 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 du décret du 05 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 prononcé en vertu du décret susmentionné et de ses arrêtés d'application ;

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) 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 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, tel qu'il est prévu à l'article 5 du présent règlement. Cette période entre les deux constats sera identique pour tous les redevables.

Le premier 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 un premier 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.

La base légale de la taxation est, dès lors, le règlement-taxe en vigueur lors de l'établissement de ce second constat d'inoccupation ou des constats d'inoccupation ultérieurs.

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 – §1 Le taux de la taxe est fixé à :

- 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 ;
- 240 € par mètre courant ou fraction de mètre de façade d'immeuble ou de partie d'immeuble pour le troisième exercice d'imposition ;
- 240 € par mètre courtant ou fraction de mètre de façade d'immeuble ou de partie d'immeuble pour les exercices d'imposition ultérieurs ;

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.

§2 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.

Les étages inoccupés d'immeubles commerciaux (rez-de-chaussée commercial en activité), s'ils ne disposent pas d'entrée indépendante, ne peuvent être considérés comme des parties d'immeubles inoccupés.

§3 Les taux visés au §1 sont applicables dès la notification au redevable d'un avertissement extrait de rôle après le 1er janvier 2019 selon que ce dernier se trouve dans sa première, deuxième ou troisième année de taxation, c'est-à-dire selon qu'il reçoit, après le 1er janvier 2019, son premier, deuxième ou troisième avertissement extrait de rôle relatif à cette taxe.

Article 4 - Exonérations:

§1 Ne donne pas lieu à la perception de la taxe, l'immeuble bâti inoccupé pour lequel le titulaire du droit réel de jouissance démontre que l'inoccupation est indépendante de sa volonté.

Il appartient au propriétaire ou titulaire du droit réel de jouissance de justifier à suffisance, de manière probante, que l'inoccupation ne résulte pas de sa volonté.

§2 Outre le cas de circonstance indépendante de la volonté visé au §1, la Ville de Péruwelz exonère également de la taxe :

1) L'immeuble inoccupé qui fait l'objet, pendant la période comprise entre les deux constats consécutifs visés à l'article 5§1, §2 et §3,

- de travaux de construction,
- de travaux d'assainissement,
- de travaux de réhabilitation,

L'exonération est accordée pour cinq exercices d'imposition à savoir l'exercice pour lequel est demandé l'exonération et les quatre exercices suivant, pour autant que le redevable justifie par tous moyens probants (factures acquittées, dossier photographique, etc.) l'évolution des travaux durant l'exercice en cours (c'est-à-dire entre le premier et le deuxième constat consécutif) et lors de chaque constat ultérieur dressé par le fonctionnaire visé à l'article 5.

Etant donné le délai de 5 ans accordé, le redevable **programmera, dans son formulaire d'exonération/réclamation**, ses travaux sur cette durée de manière à prouver une évolution significative d'une moyenne de réalisation de 20 % par an.

A cette fin, lors de la notification de chaque constat ultérieur, le fonctionnaire compétent invitera le redevable à apporter la preuve de l'évolution des travaux par tous **moyens probants** (dossier photographique avant-après, factures acquittées récentes, ...) dans un délai de 60 jours à dater de la notification du second constat.

Le redevable peut aussi justifier les **raisons** (santé, raisons familiales, problèmes financiers, ...) pour lesquels les travaux n'ont pas évolué dans ce même délai de 60 jours à dater de la notification du second constat.

A défaut pour le redevable de s'exécuter, le collège communal décidera de mettre fin à l'exonération accordée et une nouvelle procédure de taxation telle que visée à l'article 5 débutera dès l'exercice d'imposition suivant.

2) L'immeuble inoccupé qui fait l'objet d'une procédure de mise en vente instrumentée par un notaire ou une agence immobilière pour laquelle le titulaire du droit réel de jouissance peut en apporter la preuve. Cette exonération est valable pour l'exercice d'imposition pour laquelle elle est demandée.

3) L'immeuble inoccupé dans l'hypothèse où le même bien pourrait également être soumis à la taxe sur les secondes résidences dument déclarée au préalable. Dans ce cas de figure, seule la taxe sur la seconde résidence sera due.

4) L'immeuble bâti inoccupé pour cause de placement en maison de repos ou hospitalisation du titulaire du droit réel de jouissance 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.

5) L'immeuble bâti inoccupé pour cause d'emprisonnement ou d'internement du titulaire du droit réel de jouissance pour autant que l'inoccupation ne dépasse pas un délai d'un an.

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 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, 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 soixante 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.

Le titulaire du droit réel de jouissance peut également, dans ce délai, apporter la preuve que l'inoccupation est indépendante de sa volonté ou qu'elle rentre dans une des situations d'exonération prévues à l'article 4 du présent règlement.

§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 est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 1er.

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

Article 6 - : 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 de la notification du premier constat.

Article 7 – La taxe est perçue par voie de rôle.

Article 8 – En cas d'inexécution de la part du redevable, l'envoi d'un rappel par recommandé préalable au commandement par voie de huissier fera l'objet de frais d'un montant 10€ répercuté auprès du redevable ;

Article 9 - Les clauses concernant l'établissement, le recouvrement et le contentieux sont celles des articles 3321-1 à 3321-12 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 - La présente délibération sera transmise au Gouvernement wallon dans le cadre de la tutelle spéciale d'approbation et sera, en outre, publiée conformément au prescrit de la loi.

Article 11 – Le présent règlement entre en vigueur le jour de sa publication après l'approbation de l'autorité de tutelle.

La Secrétaire,
A. MOUTON



Par le Conseil communal,



Le Président,
V. PALERMO

