VILLE DE WAREMME

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

Séance publique n°3k
du 25 novembre 2019

Présents :

M. Jacques CHABOT, Bourgmestre-Président ;
~~M. Albert GERARD~~, Mme Stéphanie KIPROSKI, M. Hervé RIGOT, Mme Aurélie VAN KEERBERGHEN, M. Julien HUMBLET, échevins ;
MM. Denis CORNET, Thierry BATAILLE, ~~Raphaël DUBOIS~~, Frédéric RUELLE, Christian TROLIN, Laurent MOOR, Lionel HENRION, Stéphane MELIN, Yves BERGER, Mme Alice COLLARD, M. David RASKINET, Mme Catherine CLAES, Mlle Ibtissam KAÏDI, M. Jean-Marie HALING, Mme Aline DASSY, Mmes Nadine HENNION-DEBAILLEUL, Stéphanie MATHOT, M. Eric VANMECHELEN et Mlle Camille MACHIELS, conseillers.
M. Luc VANDORMAEL, président du CPAS.
Mme Fabienne LEDUC, Directeur général.

N° 484.515 OBJET : REGLEMENT-TAXE SUR LES IMMEUBLES INOCCUPES (040/367-15)

Le Conseil,

Vu la Constitution, les articles 41, 162, 170 § 4, 173 et 190 ;

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, notamment ses articles L1122-30 et L3131-1 § 1er 3° ;

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

Vu les dispositions légales et réglementaires en matière d'établissement et de recouvrement des 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 es CPAS relevant des communes de la Communauté germanophone, pour l'année 2020 ;

Vu son règlement du 3 septembre 2018 par lequel il arrête une taxe sur les immeubles inoccupés ;

Vu la situation financière de la Ville ;

Considérant qu'en vertu de l'article 187 du Code wallon du Logement, les communes prennent toutes les mesures tendant à diversifier les types de logements disponibles sur leurs territoires et à lutter contre l'insalubrité et l'inoccupation des logements ;

Considérant que la taxe constitue un moyen coercitif à l'égard des propriétaires défaillants les incitant aux travaux de réhabilitation et, le cas échéant, permettant d'accélérer la remise des biens sur le marché acquisitif ou locatif ;

Vu le décret du 1er juin 2017 modifiant le Code wallon du Logement ;

Attendu que le projet de règlement a été transmis à la Directrice financière en date du 12 novembre 2019, conformément à l'article L1124-40 § 3° et 4° du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Vu l'avis favorable rendu par la Directrice financière en date du 12 novembre 2019 ;

Par 12 voix POUR et 1 CONTRE, il y a 10 abstentions ;

ARRÊTE :

Article 1er

§1er. Il est établi, dès l'entrée en vigueur et au plus tôt le 1er janvier 2020, pour une durée de six ans expirant en toute hypothèse le 31 décembre 2025, au profit de la commune, une taxe communale annuelle sur les immeubles bâtis inoccupés et délabrés.

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 ou considérés comme délabrés pendant une période comprise entre deux constats consécutifs distants d'une période minimale d'un an.
Ne sont pas visés les sites d'activités économiques désaffectés de plus de 1.000 m^2 visés par le décret modifié du 27 mai 2004.

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** : l'immeuble bâti répondant à la définition d'immeuble sans inscription ou d'immeuble incompatible ou les 2.

- immeuble sans inscription : 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, 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 ;

- immeuble incompatible : soit, indépendamment de toute inscription dans les registres de la population ou d'attente 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 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'inhabitabilité, pris 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,

3. immeuble délabré : 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, soit un manque d'entretien manifeste, ou n'est pas compatible avec l'occupation à laquelle il est structurellement destiné et dont le permis d'urbanisme ou le permis unique en tenant lieu, est périmé ;

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 d'un an, la période comprise entre deux constats successifs étant identique pour tous les redevables.

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 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.
Il appartient au propriétaire de signaler à l'administration toute modification de la base imposable, en ce compris le fait que l'immeuble (ou partie) n'entre plus dans le champ d'application de la taxe.

Article 2

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.

Article 3

Le taux de la taxe est fixé à 62,23 € par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti, tout mètre commencé étant dû en entier.

Lors de la 1ère taxation : 62,23 € par mètre courant de façade ;
Lors de la 2ème taxation : 124,46 € par mètre courant de façade ;
A partir de la 3ème taxation : 186,70 € par mètre courant de façade ;

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.

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. Le taux de la taxe est fixé au premier anniversaire de la date du 2ième constat et confirmé aux dates anniversaires suivantes.

Article 4

Exonération : Ne donne pas lieu à la perception de la taxe, l'immeuble bâti inoccupé pour lequel le titulaire du droit réel démontre que l'inoccupation est indépendante de sa volonté. Le fait que l'immeuble/ logement soit mis à la vente ou en location sans pour autant trouver d'acquéreur/locataire n'est pas considéré comme étant indépendant de la volonté du titulaire du droit réel.

Sont également exonérés de la taxe :

1. les immeubles qui ont fait, l'objet pendant la période comprise entre les deux constats consécutifs, d'un acte translatif de propriété ;
2. les immeubles dont le titulaire du droit réel de jouissance est décédé depuis moins de deux ans au 31 décembre de l'année qui donne son nom à l'exercice d'imposition ;
3. les immeubles accidentellement sinistrés depuis moins de deux ans à la date du deuxième constat;
4. les immeubles frappés par les dispositions d'un plan d'expropriation approuvé par arrêté royal ;
5. les immeubles (hormis les immeubles frappés d'un arrêté d'inhabitabilité) qui font effectivement l'objet de travaux de réhabilitation ou d'achèvement (en vue de les rendre habitables ou exploitables) depuis moins de deux ans.
6. les immeubles (hormis ceux frappés d'un arrêté d'inhabitabilité) pour lequel le titulaire du droit réel justifie sa volonté de les restructurer, réhabiliter ou adapter par un permis d'urbanisme , un devis détaillé, ou une description des travaux pour autant que les travaux soient effectivement entamés dans les 3 mois de la justification donnée par le titulaire du droit réel et poursuivis.
7. les immeubles, en ce compris ceux frappés par un arrêté d'inhabitabilité, qui font l'objet d'une convention de prise en gestion par un des opérateurs immobiliers suivants : un pouvoir local, une régie communale autonome, une agence immobilière sociale, une société de logement de service public ou une association de promotion du logement agréée par le Fonds du Logement, à condition qu'ils ne laissent pas perdurer l'état d'inoccupation au-delà de 12 mois.
8. l'immeuble bâti inoccupé pour cause de placement en maison de repos ou hospitalisation du droit réel de jouissance pour autant que l'inoccupation ne dépasse pas un délai de deux ans.

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 (propriétaire, usufruitier, ...) sur tout ou partie de l'immeuble dans un délai de trente jours calendrier.

c) Le titulaire du droit réel 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 trente jours calendrier 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.

§2. Un contrôle est effectué au minimum un an 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.

§3. Un contrôle est effectué annuellement au moins un an 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 au §1er.

Article 6

La taxe est perçue par voie de rôle. Elle est payable dans les deux mois de la délivrance de l'avertissement-extrait de rôle. En cas de non-paiement de la taxe à l'échéance, conformément à la législation applicable, un rappel sera envoyé au contribuable. Ce rappel se fera par courrier recommandé et les frais de cet envoi seront à charge du redevable. Ces frais s'élèveront à 10 euros et seront également recouvrés par la contrainte.

Article 7

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 et de l'arrêté royal du 12 avril 1999, déterminant la procédure devant le gouverneur ou devant le Collège des Bourgmestre et échevins (Collège communal) en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

Article 8

Le présent règlement sera publié conformément aux articles L1133-1 et L1133-2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

Article 9

Le présent règlement sera transmis au Gouvernement wallon conformément aux articles L3131-1 et suivants dans le cadre de la tutelle spéciale d'approbation.

Par le Conseil :

Le Directeur général,
Secrétaire,
(sé) Fabienne LEDUC.

Le Bourgmestre,
Président,
(sé) Jacques CHABOT.

Pour extrait conforme :
Par le Collège :

Le Directeur général,

Le Bourgmestre,