

SEANCE PUBLIQUE DU 07 NOVEMBRE 2024

Présents

M. P. COLLARD-BOVY, Bourgmestre - M. J. DELVAUX,
Président ;
Mr. J-L EVRARD, Mme M. MINET, Mme S. MAES, Mme. E.
DOUMONT : Échevins ;
M. V. VANROSSOMME : Président du C.P.A.S ;
Mr. J. DAUSSOGNE, Mr. M. GOBERT, Mr. A. LEDIEU, Me.
S. THORON, Me. B. VALKENBORG, Mr. C. SEVENANTS,
Mr. P. SERON, Me. D. VANDAM, Mr. J-L. GLORIEUX, Me.
D. VANDECASSYE, Mr. J-P. SACRE, Mr. M. LEBBE, Me. M.
RUTTEN, Mr. E. FRANCOIS, Mr. F. DELCOMMENE, M. A.
SOLOT, Mr. S. BOULANGER, Mme C. WAGEMANS, Mme.
M. LAVIS : Conseillers ;
V. KOOPMANS : Directrice générale adjointe.
D. TONNEAU : Directeur général.

OBJET : *Finances - Taxe communale sur les immeubles bâtis inoccupés ou inachevés - Exercice 2025*

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

Vu le Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation, notamment l'article L1122-30 ainsi que les articles L3321-1 à L3321-12 ;

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 locale, notamment l'article 9.1. de la Charte ;

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-programme du 12 décembre 2014 (M.B. 29.12.2014 p.106.358) 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 ;

Vu la Loi du 13 avril 2019 introduisant le Code du recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales, not. ses articles 13, 14, 20, 24, 60 et 61 ;

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

Vu la Circulaire du 30 mai 2024 relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne pour l'année 2025, M.B. le 11 juillet 2024, pp. 82.968 et suiv. ;

Considérant que les immeubles inoccupés entraînent une perte de recette fiscale ainsi qu'une gestion peu économe du territoire communal qu'il convient de compenser fiscalement ;

Considérant que la taxe sur les immeubles inoccupés participe à la lutte contre l'abandon et l'inoccupation des immeubles en incitant les propriétaires défaillants à exécuter des travaux de remise en état favorisant ainsi la gestion parcimonieuse du territoire ;

Considérant que la présente taxe proposée ambitionne de frapper tous les propriétaires de bâtiments (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) ;

Considérant qu'une telle taxe répond ainsi aux prescrits de salubrité et de sécurité publiques ;

Considérant la communication du dossier au Directeur financier faite en date du 11 octobre 2024 conformément à l'article L 1124-40 §1,3° et 4° du CDLD ;

Vu l'avis "néant" rendu par le Directeur financier en date du 16 octobre 2024 et joint en annexe ;

Considérant que la commune doit se doter des moyens nécessaires afin d'assurer l'exercice de sa mission de Service Public.

Le Conseil communal,

Décide à l'unanimité

Article 1er. §1. D'établir, pour l'exercice 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.

Ne sont pas visés les sites d'activités économiques désaffectés de plus de 1.000 m² visés par le décret du 27 mai 2004, de même que 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 publique.

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 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) dont l'état du clos (c'est-à-dire des murs, huisseries, fermetures) ou du couvert (c'est-à-dire de la couverture, charpente) 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. Cette période entre les deux constats sera 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.

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 de 60 à 200 euros 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 : 60 euros par mètre courant de façade

Lors de la 2ème taxation : 120 euros par mètre courant de façade

A partir de la 3ème taxation : 200 euros 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.

Article 4. Exonérations:

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. Cette exonération n'étant applicable qu'un an.

Il appartient au propriétaire ou au titulaire de droits réels de justifier à suffisance, de manière probante, la « circonstance indépendante de sa volonté ».

Est également exonéré de la taxe :

- Pour 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 ;
- Pendant le délai de traitement du dossier de restauration par l'autorité compétente, pour les immeubles classés en vertu du Code du Développement Territorial ;
- Lorsque l'inoccupation est subséquente à un sinistre survenu indépendamment de la volonté du redevable, le délai de réaffectation est prolongé de 12 mois ;
- L'immeuble bâti inoccupé pour cause de travaux en cours ne nécessitant pas d'autorisation, pendant une période de deux ans à dater du premier constat ;
- L'immeuble bâti faisant effectivement l'objet de travaux d'achèvement dûment autorisés, pendant une période de cinq ans à partir de ladite autorisation ;

Article 5. Modalités pour bénéficier une exonération:

§ 1er. Il appartient au titulaire du droit réel de signaler à l'Administration toute modification de la base imposable, en ce compris le fait que l'immeuble, en totalité ou en partie, n'entre plus dans le champ d'application de la taxe.

§2. À cet effet, le contribuable doit informer l'Administration par écrit, par voie recommandée ou par dépôt à l'Administration, les jours et heures d'ouverture, de la modification intervenue à l'immeuble en identifiant clairement le bien visé, la partie éventuelle à considérer et la date de la modification.

Cette formalité doit intervenir dans les quinze jours de la date de la modification.

À défaut, la date de la modification sera censée être le quinzième jour précédant la réception de l'information.

§3. Le Fonctionnaire visé à l'article 2, 6° procède à un constat dans les trois mois afin de prendre acte des éléments indiqués par le contribuable et de vérifier si ceux-ci sont de nature à modifier ou annuler la base imposable.

§4. Dans ce but, s'il échet, le contribuable est tenu de faire visiter audit Fonctionnaire le bien faisant l'objet de la taxe aux jours et heure fixés par l'Administration, entre le lundi et le vendredi de 9 à 16 heures, exceptés les jours fériés.

La date et l'heure de la visite sont communiquées par l'Administration au contribuable au moins un mois avant celle-ci.

§5. Si la visite ne peut avoir lieu du fait du contribuable, la procédure initiée par ce dernier est nulle.

§6. Le constat visé au paragraphe 3 est formalisé dans les soixante jours, soit à dater de la visite, soit de la réception de l'information visée au paragraphe 2 s'il n'y a pas lieu d'effectuer une visite, et est notifié au contribuable par le Fonctionnaire.

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 les trente jours.

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 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 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.

§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 au §1er.

Article 6. Tout redevable est tenu, à la demande l'Administration et sans déplacement, de produire tous les livres et documents nécessaire à l'établissement de la taxe.

Les redevables sont également tenus d'accorder le libre accès aux immeubles susceptibles de constituer ou de contenir un élément imposable ou dans lesquels s'exerce une activité imposable, aux fonctionnaires assermentés munis de leur lettre de désignation ou à l'organisme extérieur que la Commune aurait chargé de cette mission à condition que les agents de cet organisme produisent une lettre d'accréditation permettant de les identifier commune tels de manière incontestable.

Les procès-verbaux que ces fonctionnaires ou agents assermentés rédigent font foi jusqu' à preuve du contraire.

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

Article 8. 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 de Bourgmestre et Echevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

Article 9. Dans l'hypothèse où le même bien pourrait également être soumis à la taxe sur les secondes résidences, la primauté est donnée à la présente délibération et son objet.

Article 10. Le traitement de données à caractère personnel nécessaire à la mise en œuvre du présent règlement se fera suivant les règles suivantes :

- Responsable de traitement : la Ville de Jemeppe-sur-Sambre,
- Finalité du traitement : établissement et recouvrement de la taxe,
- Catégorie de données : données d'identification,
- Durée de conservation : la Ville s'engage à conserver les données pour un délai de maximum 10 ans et à les supprimer par la suite ou à les transférer aux archives de l'Etat,
- Méthode de collecte : déclaration/formulaire à compléter et/ou à signer par le demandeur/redevable,
- Communication 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 CIR92, ou à des sous-traitants de la Ville.

Article 11. Le présent règlement sera transmis au Gouvernement wallon pour exercice de la tutelle spéciale d'approbation à transmission obligatoire conformément à l'article L3131-1 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation.

Article 12. Le présent règlement entrera en vigueur après accomplissement des formalités de la transmission obligatoire au Gouvernement wallon et de la publication faites conformément aux articles L1133-1 à 3 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation.

Article 13. De charger la Direction financière du suivi administratif et de la transmission vers la tutelle de la présente délibération.

Fait en séance à l'Hôtel de Ville, date que dessus.

Par le Conseil

Le Directeur général
(s) D. TONNEAU

Le Président
(s) J. DELVAUX

Le Directeur général
D. TONNEAU

Pour extrait conforme



Le Bourgmestre
P. COLLARD-BOVY