

**EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL**

Séance du 27 décembre 2019

Présents : MM. VANDROMME Alain, bourgmestre,
BOUILLOT Jean Pol, AELGOET Jean-Michel & MOREAU Fabienne, échevins,
JEANMENNE Gérard, DECUIR Willy, DUCOEUR Michel, Mme MASSET Marie Laurence, Mme
VERBRUGGEN Elodie, JASPART Sylvain, Mme DEHU Aurélie, Mme MARLIER Amélie et Mme
SERVAIS Florence, conseillers,
Mme AELGOET Anne, directrice générale.

1.713.113 – Taxe sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés ou les deux (040/367-15). Exercices 2020 à 2025.

LE CONSEIL COMMUNAL EN SÉANCE PUBLIQUE,

Vu les articles 41, 162 et 170 §4 de la Constitution, en ce qu'ils consacrent l'autonomie fiscale des communes ;

Vu le Code des impôts sur les revenus 1992;

Vu la loi du 13 avril 2019 introduisant le Code du recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales;

Vu le Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation, notamment les articles L1122-30, L1133-1, L1133-2, L1224-40, L3131-1-§1er-3°, L3132-1 et L3321-1 à L3321-12;

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 la circulaire du 17 mai 2019 relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne - année 2020 ;

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

Considérant que la commune de Froidchapelle a adhéré au Plan HP visant à réduire l'habitat permanent dans les parcs résidentiels;

Considérant que par ailleurs, il est constaté un manque de logements sur le territoire de la commune et que la commune a le droit de mettre en œuvre des mesures visant à accroître l'offre de logement;

Considérant qu'il est également de bonne gestion de lutter activement contre l'inoccupation ou le délabrement d'immeubles qui ont un impact négatif sur l'environnement et la sécurité du voisinage;

Considérant que le maintien des immeubles inoccupés ou délabrés est manifestement un frein au développement du logement et du commerce;

Vu la décision du Conseil communal du 02 septembre 2019 établissant, pour les exercices 2020 à 2025, une taxe communale sur les immeubles inoccupés ou délabrés ou les deux;

Vu l'arrêté du 07 octobre 2019 de Monsieur le Ministre Pierre-Yves DERMAGNE en charge des Pouvoirs Locaux, approuvant la délibération du Conseil communal du 02 septembre 2019 susmentionnée en invitant les autorités communales à supprimer, à l'avenir, les termes "de jouissance" dans ce règlement-taxe;

Considérant que lors de l'établissement du recensement des immeubles inoccupés, ou délabrés ou les deux, il a été noté quelques incohérences dans la délibération du 02 septembre 2019 qu'il convient de rectifier ;

Vu l'avis favorable du Directeur financier n° 2019-14 DU 27 juin 2019; lequel est joint en annexe ;

Sur proposition du Collège communal ;

Après en avoir délibéré ;

D E C I D E, à l'unanimité des membres présents,

Article 1er §1

Il est établi au profit de la commune de Froidchapelle pour les exercices d'imposition 2020 à 2025 une taxe communale annuelle sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés ou les deux.

Ne sont pas visés les sites d'activités économiques désaffectés de plus de 1.000 m² visés par le décret 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** : sauf si le redevable prouve qu'au cours de la période visée au § 1er, alinéa 1, 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 la 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 d'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 à la loi du 13 août 2004 relative à l'autorisation d'implantations commerciale, 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 la base de l'article 135 de la nouvelle loi communale ne peut être considérée comme une occupation au sens du présent règlement.

3. **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, ...) présente en tout ou partie soit des signes de délabrement résultant d'un état de délabrement résultant d'un état de vétusté manifeste, soit par un manque d'entretien manifeste ou qui n'est pas compatible avec l'occupation à laquelle il est structurellement destiné.

§2

Le fait générateur de la taxe est le maintien en l'état d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble visé ci-dessus pendant la période comprise entre deux constats successifs qui seront distants d'une période de 6 mois. Cette période entre les deux constats sera identique pour tous les redevables.

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 maintenu en l'état, est dressé.

Article 2

La taxe est due par le titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier...) sur tout ou partie de l'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.

En cas de vente de l'immeuble concerné, la date du dernier constat ne peut être postérieure à la date de la passation de l'acte de vente chez le Notaire. Un premier constat sera envoyé à l'acquéreur.

Article 3

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

Lors de la première taxation, 20€ par mètre courant de façade.

Lors de la deuxième taxation, 40€ par mètre courant de façade.

A partir de la troisième taxation, 180€ par mètre courant de façade.

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.

Si l'immeuble comporte plusieurs parties distinctes, à savoir soit des appartements, des espaces à destinations différentes ou des espaces appartenant à des personnes différentes, les définitions visées s'entendent par partie distincte.

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 du bâtiment à chacun des niveaux inoccupés de l'immeuble, à l'exception des caves, sous-sols et combles non aménagés.

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.

Dans tous les cas, l'exercice 2020 sera considéré comme étant le premier exercice de taxation.

Article 4

La taxe est indivisible et est due pour toute l'année.

Article 5

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

Est également exonéré de la taxe :

- l'immeuble bâti inoccupé pour cause de travaux effectivement en cours ne nécessitant pas d'autorisation durant le premier exercice qui suit le constat du début des travaux, pour autant qu'au terme de ce délai, l'immeuble soit occupé ;
- l'immeuble bâti faisant l'objet de travaux d'achèvement dûment autorisés par un permis d'urbanisme et qu'au terme du délai fixé à l'article D IV 84 du Code du Développement territorial, l'immeuble soit occupé.

Article 6

L'administration communale appliquera la procédure de constat suivante :

§ 1er a) Le(s) fonctionnaire(s) désigné(s) par le Collège communal dresse(nt) 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 annuellement au moins six mois après l'établissement du constat visé au point a) du § 1 ci-dessus.

Si, suite au contrôle visé à l'alinéa 1er au 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 La procédure d'établissement du second constat et des constats ultérieurs est réalisée conformément au § 1er.

Article 7

La taxe est perçue par voie de rôle.

Article 8

Les clauses concernant l'enrôlement, le recouvrement et le contentieux sont celles des articles 3321-1 à 3321-12 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, des lois des 15 et 23 mars 1999, de l'arrêté royal du 12 avril 1999, de la loi-programme du 20 juillet 2006 ainsi que de la loi du 13 avril 2019 introduisant le Code du recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales..

Article 9

Conformément à la législation en vigueur, en cas de non-paiement de la taxe à l'échéance, un rappel sera envoyé au contribuable. Ce rappel se fera par courrier recommandé. Les frais de cet envoi préalable au commandement par voie d'huissier est fixé à 10€ € et seront également recouverts par la contrainte prévue par la législation en vigueur.

Article 10

Dans l'hypothèse où le même immeuble ou partie d'immeuble pourrait également être soumis à la taxe sur les secondes résidences, seule la taxe sur les secondes résidences sera due pour l'immeuble ou la partie d'immeuble concernée.

Article 11

Le présent règlement annule le règlement du 02 septembre 2019 et entrera en vigueur dès sa publication faite conformément aux articles L1133-1 à L1133-3 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation.

Article 12

De transmettre copie de la présente délibération :

- au Gouvernement wallon, via l'application e-tutelle, conformément aux articles L3131-1 et suivants du code de la démocratie locale et de la décentralisation dans le cadre de a tutelle spéciale d'approbation ;
- au Directeur financier, Monsieur VAN EESBEEK Christian;
- au service Taxes.

Fait à Froidchapelle, date que dessus.

Par le Conseil Communal :

La Directrice Générale,
(s) Anne AELGOET



Le Bourgmestre,
(s) Alain VANDROMME

La Directrice Générale,

Pour expédition conforme :

Le Bourgmestre