ADMINISTRATION COMMUNALE DE GREZ-DOICEAU	**Séance du Conseil communal du 15 octobre 2019.** **Présents** : M. Clabots, Bourgmestre, M. Cordier, Conseiller, qui assure la présidence de l'Assemblée, MM. Francis, Goergen, Mmes Smets, Romera, Theys, membres du Collège communal, M. Magos, Président du Conseil de l'Action sociale (sans voix délibérative) ; Mme de Coster-Bauchau, MM. Tollet, Coisman, Mmes Olbrechts-van Zeebroeck, van Hoobrouck d'Aspre, Cheref-Khan, Mikolajczak, De Greef, Van Heemsbergen, de la Kethulle, Pensis, MM. Vandeleene, Tancredi (jusqu'au point 1 compris), Mmes Laurent, Henrard, M. Ferrière et Mme Vanbever (à partir du point 2), Conseillers. M. Stormme, Directeur général.

32. Finances - Fiscalité communale - Taxe communale sur les immeubles bâtis inoccupés Exercices 2020 à 2025 – Règlement-taxe.

Le Conseil, en séance publique,
Vu la Constitution, les articles 41,162 et 170 § 4 ;
Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation en ses articles L1122-30, L1122-31, L3111-1 et suivants, L3321-1 à 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;
Revu sa délibération du 05 novembre 2018 arrêtant le texte du règlement-taxe sur les immeubles inoccupés pour l'exercice 2019 ;
Vu les instructions figurant dans la circulaire budgétaire du 17 mai 2019 relatives à l'élaboration des budgets communaux de la Région wallonne pour l'exercice 2020 ;
Considérant que ladite circulaire budgétaire recommande fortement aux communes de veiller à ce que le règlement prévoit les taux minima recommandés ;
Considérant qu'en matière d'aménagement du territoire et du logement, il y a lieu de lutter contre l'inoccupation des immeubles;
Considérant que les immeubles bâtis inoccupés peuvent à terme être des sources de nuisance et de dangers (squat, vandalisme, dégradation par manque de soins au bâti…);
Considérant la demande croissante de logements;
Vu la communication du dossier au directeur financier faite en date du 02 octobre 2019 conformément à l'article L 1124-40 §1,3°et 4° du CDLD;
Vu l'avis favorable rendu par le Directeur financier en date du 02 octobre 2019 et joint en annexe;
Attendu que la commune doit se doter des moyens nécessaires afin d'assurer l'exercice de sa mission de service public ;
Vu la situation financière de la commune;
Vu le dossier présenté par le service administratif concerné;
Entendu l'exposé de Monsieur Francis ainsi que les interventions de Monsieur Clabots et de Madame de Coster-Bauchau ;
Après en avoir délibéré ; à l'unanimité ; DECIDE d'arrêter comme suit le texte du règlement taxe dont il s'agit :
Article 1 : §1. Il est établi, pour les exercices 2020 à 2025 une taxe communale annuelle 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 1000m² 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 2, l'immeuble ou la partie d'immeuble bâti a effectivement servi de logement (pour les immeubles qui y sont structurellement destinés) ou de lieu d'exercice d'activités de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, sociale, culturelle ou de services (pour les immeubles qui y sont structurellement destinés):

- 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 si 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 L1113-1 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation 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 six mois.

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 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 par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti, tout mètre commencé étant dû en entier, est fixé à :

Lors de la 1ère taxation : 40 euros par mètre courant de façade

Lors de la 2ème taxation : 75 euros par mètre courant de façade

A partir de la 3ème taxation : 180 euros par mètre courant de façade

La progressivité visée ci-dessus s'applique en cas de taxations successives, même établies sur base de différents règlements antérieurs. En cas d'interruption entre les années de taxation (suite à une exonération), il y a lieu de considérer la taxation suivante comme une première taxation pour l'application du taux.

Par façade d'immeuble, il y a lieu d'entendre la façade principale c'est-à-dire celle présentant la plus grande longueur de bâti.

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, greniers non aménagés.

Article 4 : Exonérations :

Ne donne pas lieu à la perception de la taxe, l'immeuble bâti inoccupé par le résultat de la force majeure ou l'immeuble dont l'inoccupation ne résulte pas, de toute évidence, de la volonté du contribuable tel que visé à l'article 2 du présent règlement. Hormis des cas exceptionnels, cette exonération n'est valable qu'un an.

Est également exonéré de la taxe :

- l'immeuble bâti inoccupé pour cause de travaux en cours ne nécessitant pas d'autorisation, pour autant que le propriétaire puisse prouver par des factures acquittées durant l'exercice fiscal concerné que le montant des travaux susvisés est supérieur au montant de la taxe qui serait due ;
- Le titulaire d'un permis d'urbanisme non périmé durant les cinq exercices qui suivent la délivrance dudit permis pour autant que les travaux prévus au permis aient débuté et aient été déclarés à l'administration communale dans les deux ans de la délivrance du permis d'urbanisme, que ledit permis porte sur la construction ou la transformation d'immeubles ;
- l'immeuble bâti inoccupé pour lequel une demande de permis d'urbanisme a été introduite et que le dossier a été reconnu complet ;
- les immeubles frappés par les dispositions d'un plan d'expropriation approuvé par arrêté royal.
- les immeubles qui ont fait l'objet pendant la période comprise entre les deux constats consécutifs d'un acte translatif de propriété pour une période de 12 mois à dater de la signature de l'acte de vente.
- l'immeuble bâti inoccupé dont il résulte une nuisance de par sa proximité avec une activité industrielle ou commerciale, rendant par conséquent difficile la mise du bien sur le marché locatif.
- l'immeuble bâti inoccupé dont le propriétaire apporte la preuve qu'il cherche à le céder (publicité, contrat avec une agence immobilière, ...).

Article 5 : Dans l'hypothèse où le même bien pourrait également être soumis à la taxe sur les secondes résidences, seule la taxe sur les immeubles inoccupés sera due sauf si le propriétaire peut apporter la preuve d'une occupation significative du bien et ce à titre de logement, dans ce cas la taxe sur les secondes résidences s'applique.

Article 6 : L'administration communale appliquera la procédure de constat suivante :

§ 1. 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 § 1 point a, la durée de cette période sera identique pour tous les redevables.

Si, suite au contrôle visé à l'alinéa 1 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 1.

§ 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 1.

§ 4. La procédure d'établissement du second constat et des constats ultérieurs est réalisée conformément au § 1.

Article 7 : la taxe recouvrée par voie de rôle (arrêté et rendu exécutoire par le Collège communal, au plus tard le 30 juin de l'année qui suit l'exercice) est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle. A défaut de paiement dans ce délai, il est fait application des règles relatives aux intérêts de retard et aux intérêts moratoires en matière d'impôts d'Etat sur le revenu. En cas de non-paiement de la taxe à l'échéance, conformément à l'article 298 du Code des impôts sur les revenus 1992, un rappel sera envoyé au contribuable. Ce rappel se fera par courrier recommandé et les frais de cet envoi sont à charge du redevable. Ces frais s'élèvent à 10,00€ et seront recouvrés également par la contrainte.

Article 8 : 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 (loi du 24 décembre 1996 telle que modifiée relative à l'établissement et au recouvrement des taxes provinciales et communales), et de l'arrêté royal du 12 avril 1999, déterminant la procédure devant le Gouverneur ou devant le Collège communal en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

Les réclamations doivent être motivées et introduites, sous peine de déchéance, dans un délai de six mois à compter du troisième jour ouvrable qui suit la date d'envoi de l'avertissement-extrait de rôle mentionnant le

délai de réclamation. La décision prise par le Collège communal peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal de Première Instance de Nivelles.

Article 9 : la présente délibération sera transmise au Gouvernement wallon pour exercice de la tutelle spéciale d'approbation conformément à l'article L3131-1 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation.

Article 10 : ce règlement sera publié conformément au prescrit des articles L1133-1 à 2 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation.

Article 11 : ce règlement entrera en vigueur le jour de sa publication sauf si cette date est antérieure au 1er janvier 2020, auquel cas l'entrée en vigueur sera le 1er janvier 2020.

Fait et clos en séance date que dessus.

Le Directeur général,
(s) Y. Stormme.

Le Bourgmestre,
(s)A. Clabots.

Pour expédition conforme :

Le Directeur général,

Le Bourgmestre,