

Conseil Communal du 15 décembre 2020

Présidence de M. Nicolas MARTIN, Bourgmestre,
Présents : Mme Catherine HOUDART, Mme Charlotte DE JAER, M. Achile SAKAS, M. Maxime POURTOIS, Mme Mélanie OUALI, M. Stéphane BERNARD, Mme Catherine MARNEFFE, Echevins,
Mme Marie MEUNIER, Présidente du CPAS
~~M. Elio DIRUPO, M. Emmanuel TONDREAU, M. François COLLETTE, M. Marc DARVILLE, M. Jean-Paul DEPLUS, M. Bruno ROSSI, M. Jean-Pierre VISEUR, M. Marc BARVAIS, Mme Françoise COLINIA, Mme Savine MOUCHERON, Mme Khadija NAHIME, Mme Danièle BRICHAUX, M. Hervé JACQUEMIN, Mme Sandrine JOB, M. Georges-Louis BOUCHEZ, M. John JOOS, M. John BEUGNIES, M. Samy KAYEMBE KALUNGA, M. Cédric MELIS, M. Florent DUFRANE, M. Yves ANDRE, Mme Colette VAN HOORDE-WUILBAUT, Mme Opaline MEUNIER, M. Brahim OSIYER, M. David BOUILLON, M. Alexandre TODISCO, M. Samuël QUIEVY, M. Fabio RICCOBENE, M. Vincent CREPIN, M. Mathieu VELTRI, M. Guillaume SOUPART, M. Michaël Christopher MASSAKI MBAKI, Mme Cécile BLONDEAU, Mme Lucia GIUNTA, M. Julien DELPLANQUE, M. Jean-Luc BAUVOIS, Conseillers communaux~~
et Mme Cécile BRULARD, Directrice générale.

Objet : Règlement relatif aux immeubles inoccupés et/ou délabrés destinés à l'exercice d'activités économiques

Service : Service de Gestion Financière : Taxes - Enrôlement

Référence : SGF_TAXES/2020-5430

Le Conseil Communal,
Délibérant en séance publique,

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

Vu les articles L1122-30 et L1124-40-§1-3° du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

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

Vu plus particulièrement le Chapitre unique (articles L3321-1 à L3321-12) du Titre II Etablissement et recouvrement des taxes communales et provinciales du Livre III Finances des provinces et des communes du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et la loi du 13 avril 2019 introduisant le Code de recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales ;

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 fiscale, notamment l'article 9.1 de la Charte ;

Vu le Décret du 27 mai 2004 instaurant une taxe sur les sites d'activité économique désaffectés ;

Vu l'Arrêté Royal du 12 avril 1999 déterminant la procédure devant le Collège des Bourgmestre et Echevins en matière de réclamation contre une imposition.

Vu les recommandations émises par la Circulaire 2021 relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne ;

Vu le règlement approuvé par le Conseil Communal du 16 juillet 2020 relatif à la taxation des immeubles inoccupés et/ou délabrés pour l'exercice 2020 à 2025 ;

Vu les finances communales et les besoins financiers de la Ville ;

Vu le dossier administratif inhérent à la présente délibération du Conseil communal, par lequel les motivations de cette dernière sont exposées et que le Conseil communal fait siennes ;

Vu la communication du dossier au Directeur financier faite en date du 6 novembre 2020 ;

Vu l'avis favorable remis par le directeur financier en date du 7 novembre et joint en annexe ;

Considérant que l'envoi d'un rappel par pli recommandé permet à la commune de se ménager une preuve du respect de cette procédure ;

Vu les charges qu'entraîne pour la commune l'envoi des rappels préalables aux poursuites en matière de taxes communales, notamment en matière de frais postaux et administratifs ;

Considérant qu'il est équitable de faire supporter le coût de cette procédure de rappel par les redevables des taxes communales qui sont en défaut de paiement dans le délai légal et non par l'ensemble des citoyens ;

Considérant qu'en vertu de l'article L3321-8 bis du Code de la Démocratie locale et de la décentralisation, les frais postaux de cet envoi recommandé peuvent être mis à charge du redevable ;

DECIDE
à l'unanimité,

Article 1er : définitions et fait générateur de la taxe

§1er – Etablissement et définitions

Il est établi, pour les exercices 2021 à 2025, une taxe communale annuelle sur les immeubles bâtis à vocation commerciale inoccupés et/ou délabrés.

Sont visés les immeubles (ou partie d'immeuble [étages de commerces en activités, qu'ils soient ou non accessibles par une entrée privative, par exemple]) bâtis, utilisés dans le cadre d'activités économiques de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, sociale, culturelle, libérale ou de services, qui sont restés inoccupés et/ou délabrés pendant une période comprise entre deux constats consécutifs distants d'une période de 6 mois minimum.

Ne sont pas visés les sites d'activités économiques désaffectés de plus de 1.000 m² visés par le décret du 27 mai 2004 instaurant une taxe sur les sites d'activités économiques désaffectés.

Au sens du présent règlement, est considéré comme :

- a. **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 ;
- b. **Immeuble sans inscription** : l'immeuble (ou partie d'immeuble [étage par exemple]) bâti pour lequel il n'y a pas d'inscription à la Banque-Carrefour des Entreprises. L'occupation sans droit ni titre par une personne sans abri ne peut être considérée comme une occupation au sens du présent règlement ;
- c. **Immeuble incompatible** : indépendamment de toute inscription à la Banque-Carrefour des Entreprises, l'immeuble (ou partie d'immeuble [étage, par exemple]) bâti :
 1. 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 prononcés en vertu du décret susmentionné ;
 2. dont l'occupation relève d'une activité,
 - soumise à permis d'implantation commerciale en vertu du décret du 05 février 2015 relatif aux implantations commerciales, dès lors que le permis d'implantation commerciale est périmé, caduc, retiré ou suspendu ;
 - ou
 - alors qu'aucun permis d'implantation commerciale ou sans qu'aucune déclaration ait été délivrée ou opérée ;
 3. faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité en application du Code wallon de l'habitation durable depuis au moins six mois consécutifs ;
 4. 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 depuis au moins six mois consécutifs ;

5. dans lequel il n'est effectivement constaté du visu aucune occupation pendant une période d'au moins six mois consécutifs ou aucune activité économique réelle de nature quelconque nonobstant toute inscription à la Banque Carrefour des Entreprises.
- d. **Immeuble inoccupé** : l'immeuble (ou partie d'immeuble) bâti répondant à la définition d'immeuble sans inscription ou d'immeuble incompatible, ou les deux.
- e. **Immeuble délabré** : l'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, etc.) 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.
- f. **Surface commerciale nette** : la surface destinée à la vente, et accessible au public y compris les surfaces non couvertes. Cette surface inclut notamment les zones de caisses, les zones situées à l'arrière des caisses et les halls d'entrée lorsque ceux-ci sont aussi utilisés à des fins d'expositions ou de ventes de marchandises.

§2 – Fait générateur de la taxe

Le fait générateur de la taxe est le maintien en l'état d'un immeuble (ou partie d'immeuble) inoccupé et/ou délabré et qui a fait l'objet d'un constat établi et notifié, pendant la période comprise entre deux constats successifs qui seront distants d'une période de 6 mois minimum.

La durée de cette période sera identique pour tous les redevables.

La première taxation n'est valablement établie qu'au deuxième constat qui doit être distant du premier constat d'une période minimale de 6 mois. Si les deux constats sont établis sur deux exercices différents, la taxe est due uniquement pour l'exercice au cours duquel le deuxième constat (qui est le fait générateur de la taxe) est établi.

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 le 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 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 et/ou délabré maintenu en l'état, est dressé.

Article 2 : redevable(s) de la taxe

Est redevable de la taxe, le titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier, ...) sur tout ou partie d'un immeuble inoccupé et/ou délabré à la date du second 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.

Article 3 : taxation

§1 – Immeubles (ou partie d'immeuble) bâtis utilisés dans le cadre d'activités économiques de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, sociale, culturelle, libérale ou de services

S'agissant des immeubles (ou partie d'immeuble) utilisés dans le cadre économiques de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, sociale, culturelle libérale ou de services, la base imposable est établie au regard de la superficie en mètre carré de la « surface économique nette ».

Le taux de la taxe, fixé par mètre carré de surface commerciale nette du bâtiment, tel que visé à l'article 1er, §1, f., du présent règlement, est établi comme suit, tout mètre commencé étant dû en entier :

- Lors de la première taxation : 25€
- Lors de la deuxième taxation : 50€
- A partir de la troisième taxation : 75€

§2 – Modalités communes aux immeubles (ou partie d'immeuble) inoccupés et/ou délabrés

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, sans préjudice toutefois des régimes d'exonérations distincts selon les règlements applicables.

Dès lors qu'il y a interruption entre les années de taxation suite à une exonération, il convient de considérer la taxation suivante comme une première taxation pour l'application du taux.

Article 4 : exonérations

Ne donne pas lieu à la perception de la taxe :

§1er - l'immeuble bâti inoccupé et/ou délabré pour lequel le redevable prouve à suffisance, de manière probante, qu'au cours de la période visée à l'article 1er , §2, alinéa 3, l'immeuble (ou partie d'immeuble) bâti a effectivement servi de lieu d'exercice dans le cadre d'une activité économique de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, sociale, culturelle, libérale ou de services ;

§2 – L'immeuble bâti inoccupé et/ou délabré pour lequel le redevable démontre à suffisance, de manière probante, que l'inoccupation et/ou le délabrement sont/est indépendant(e)(s) de sa volonté.

Pour invoquer cette cause exonératoire, le redevable doit apporter la preuve qu'il a fait tout ce qui était raisonnablement possible pour prévenir ou remédier le fait générateur.

Il peut cependant être raisonnablement établi que, hormis des cas exceptionnels, après une période d'un an, venant s'ajouter à la période laissée entre le constat et la première taxation, la notion de circonstances indépendantes de la volonté, pour un même fait, devient difficilement justifiable.

§3 - l'immeuble bâti inoccupé et/ou délabré qui a fait l'objet, pendant la période comprise entre les deux constats consécutifs, de travaux ayant pour objectif direct de remédier à l'inoccupation et/ou au délabrement au sens du présent règlement, **pour autant que cumulativement** :

1. le redevable puisse prouver par des factures nominatives acquittées que le montant desdits travaux représente au moins 100% du montant de la taxe qui serait due en principal, hors majoration prévue en cas de taxation d'office ;
2. la réalisation desdits travaux ait été constatée de visu par un fonctionnaire communal désigné au sein de l'immeuble concerné, et ce, nonobstant tout permis d'urbanisme.

L'exonération pour ce motif ne peut intervenir que pour une période de vingt-quatre mois consécutifs au maximum, sur base d'un contrôle annuel effectué par le fonctionnaire communal désigné.

§4 - l'immeuble utilisés dans le cadre d'activités économiques inoccupé et/ou délabré dont le redevable décède et ce, pendant les deux exercices d'imposition qui suivent la date de son décès.

§5 - Les exonérations prévues aux §3 et 4 du présent article ne sont pas cumulables.

§6 - l'immeuble utilisés dans le cadre d'activités économiques inoccupé et/ou délabré qui a fait l'objet, au plus tard à la date du second constat ou au plus tard à la date du constat annuel ultérieur, d'un acte translatif de propriété.

Article 5 : procédure de constat

L'administration communale appliquera la procédure de constat suivante :

§1er

- a. Les fonctionnaires désignés par le Collège communal dressent un premier constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé et/ou délabré.
- b. Ce constat est notifié par voie recommandée au(x) titulaire(s) du/des droit(s) réel(s) (propriétaire, usufruitier, ...) sur tout ou partie de l'immeuble.
- c. Le(s) titulaire(s) du/des droit(s) réel(s) sur tout ou partie de l'immeuble dispose d'un délai de trente jours à dater de la notification visée au point b. pour émettre ses observations par écrit envoyées par voie recommandée ou par dépôt à l'administration communale contre accusé de réception.

Lorsque le délai, visé au point c., expire un samedi, un dimanche ou un jour férié légal, le délai est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant. Les délais prévus en jours sont comptés en jours calendaires.

§2 Un deuxième 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 et/ou délabré est dressé, l'immeuble (ou la partie d'immeuble) inoccupé et/ou délabré est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 1er du présent règlement.

La notification par voie recommandée du second constat au titulaire du droit réel est accompagnée d'une formule de déclaration que le redevable est tenu de renvoyer, dûment remplie et signée, avant l'échéance mentionnée sur ladite formule.

La charge de la preuve du dépôt de celle-ci incombe au contribuable.

§3 Un contrôle est effectué annuellement après l'établissement du constat précédent.

Si un nouveau constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé et/ou délabré est dressé, l'immeuble (ou la partie d'immeuble) inoccupé et/ou délabré est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 1er du présent règlement.

La notification par voie recommandée de ce dernier constat au titulaire du droit réel est accompagnée d'une formule de déclaration que le redevable est tenu de renvoyer, dûment remplie et signée, avant l'échéance mentionnée sur ladite formule.

Le contribuable qui n'a pas reçu de formule de déclaration est tenu de déclarer à l'administration communale, au plus tard le 31 décembre de l'exercice d'imposition, les éléments nécessaires à la taxation.

La charge de la preuve du dépôt de celle-ci incombe au contribuable.

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

Article 6 : taxation d'office et majorations

En cas de non-respect des dispositions relatives aux formules de déclaration dont question ci-dessus, sera entamée la procédure de taxation d'office conformément à l'article L 3321 – 6 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et à tout le moins chaque fois qu'il y a lieu de s'écarter des arguments développés par le redevable.

Dans le cas d'une première infraction, la majoration est fixée à :

- 10 % : dans le cas où le redevable a satisfait dans les délais imposés par la procédure légale de taxation d'office à la demande de renseignements de l'Administration ;
- 50 % : dans le cas où le redevable n'a pas satisfait dans les délais imposés par la procédure légale de taxation d'office à la demande de renseignements de l'Administration.

Pour toute autre infraction survenant dans l'exercice courant ou l'exercice suivant, la majoration est fixée à 100 %.

Article 7 : divers

Le contribuable est tenu de signaler dans les quinze jours à l'Administration tout changement d'adresse, de raison sociale ou de dénomination. Toute mutation de propriété d'un immeuble (ou partie d'immeuble) bâti visé doit également être signalée à l'Administration par le propriétaire cédant pour le 31 décembre de l'année concernée. La charge de la preuve du dépôt de toute pièce à l'Administration incombe au contribuable.

Article 8 : recouvrement de la taxe

La taxe est recouvrée par voie de rôle.

Article 9 : rappel et frais

En cas de non-paiement à l'échéance, un rappel est envoyé au contribuable. Ce rappel se fait par courrier recommandé. Les frais postaux de cet envoi seront mis à charge du redevable. Dans ce cas, ceux-ci sont recouverts par contrainte.

Ce rappel de paiement adressé au redevable ne peut être envoyé qu'à l'expiration d'un délai de 10 jours calendrier à compter du premier jour suivant l'échéance de paiement mentionnée sur l'avertissement-extrait de rôle.

La première mesure d'exécution ne peut être mise en œuvre qu'à l'expiration d'un délai d'un mois à compter du troisième jour ouvrable qui suit la date d'envoi du rappel au redevable.

Article 10 : entrée en vigueur et publication

Le présent règlement sera transmis au Gouvernement Wallon conformément aux articles L3131-1 et suivants du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation pour exercice de la tutelle spéciale d'approbation.

Le présent règlement entre en vigueur au 1er janvier 2021, moyennant l'accomplissement des formalités légales de publication prévues aux articles L1133-1 et -2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et est d'application pour les exercices d'imposition 2021 à 2025.

Il remplace pour ces exercices d'imposition 2021-2025 le règlement-taxe du 16 juillet 2020 établissant une taxe communale annuelle sur les immeubles bâtis inoccupés et/ou délabrés pour les exercices 2020 à 2025.

Article 11 : dispositions finales

Sans préjudice des dispositions du Code de la Démocratie locale et de la décentralisation, les dispositions du titre VII, Chapitres 1er, 3, 4, 7 à 10 ainsi que les articles 355, 356 et 357 du Code des impôts sur les revenus, les articles 126 à 175 de l'arrêté d'exécution de ce Code, ainsi que la loi du 13 avril 2019 introduisant le Code du recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales sont applicables aux taxes provinciales et communales pour autant qu'elles ne concernent pas spécialement les impôts sur les revenus et à l'exception des articles 43 à 48 de ce même Code du recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales. Pour les cas d'aliénation ou d'affectation hypothécaire d'un bien susceptible d'hypothèque, la notification par le notaire au sens de l'article 35 de la loi du 13 avril 2019 introduisant le Code du recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales doit être adressée au Directeur financier de la commune dans laquelle le propriétaire du bien à sa résidence.

Par le Conseil Communal :

La Directrice Générale,

(s) Cécile BRULARD.

Le Bourgmestre-Président,

(s) Nicolas MARTIN

Délibération devenue exécutoire par expiration du délai de Tutelle en date du 23 janvier 2021.