

VILLE
DE
6140 FONTAINE-L'ÉVEQUE



Séance publique du 28 novembre 2019

PRESENTS : G.GALLUZZO (PS), Président-Bourgmestre ;
B.OSSELAER (Mieux Demain) , Ph. D'HOLLANDER (PS), Ch.
BRUYERE (Mieux Demain), G. AUGELLO (PS) et S. MENGONI
(PS) – Echevins

M. SICILIANO (Mieux Demain), Ph. SEGHIN (UB), N. VAN
KERCKHOVEN (UB), N. MAGHE (PS), C. MOULIN (PS), B.
CHADLI (PS), B. DEWIER (PS) entre au point 10, E.
TIMMERMANS (Mieux Demain), M. CORRIAT (Mieux Demain),
B. DE COOMAN (Mieux Demain), R. GLINNE (Mieux Demain),
A. DRUGMAN (PS), Y. CIGNA (Mieux Demain), A. DAUBERCY
(Mieux Demain), M-A FOSSET (UB) et Cl. AELBRECHT (UB) –
Conseillers communaux

EXCUSES : L. BOULANGER, Secrétaire.
S. VERSTRICHT (PS), V. LEJEUNE (PS), V.
VANDEPONTSEELE (Mieux Demain) ; Conseillers
communaux.

Point 24 : Règlement taxe sur les immeubles inoccupés ou délabrés ex. 2020 - 2025

Le Conseil Communal,

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

Vu le Code de la démocratie locale et de la Décentralisation arrêté par le Gouvernement wallon, le 22 avril 2004, tel que modifié, et notamment les articles L1122-30, L1124-40 § 1er, L1133-1, L1133-2, L1331-1, L3131-1, L3132-1, L3321-1 à 12 ;

Vu les dispositions du titre VII, chapitres 1er, 3,4, 7 à 10 du code des impôts sur les revenus 1992 ;

Vu les dispositions légales en vigueur en matière de fiscalité communale ;

Vu l'arrêté royal du 12 avril 1999 déterminant la procédure en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale ;

Vu la circulaire du 10 mai 2000 du Ministre de l'Intérieur déterminant la procédure en matière de réclamation contre une imposition communale ;

Vu les circulaires en vigueur relatives à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne;

Vu la communication du projet de règlement remis au Directeur financier en date du 30 octobre 2019 conformément à l'article L1124-40 §1er du CDLD;

Vu l'avis favorable du Directeur financier remis en date du 04 novembre 2019 conformément à l'article L1124-40§1er, 4° du CDLD et joint en annexe;

Considérant que le présent règlement vise les propriétaires de certains immeubles bâtis, à savoir ceux qui sont inoccupés ou délabrés ainsi que les titulaires d'autres droits réels sur ces biens;

Considérant que la taxe établie par le présent règlement a, comme pour les décisions antérieures en la matière, un caractère principalement et fondamentalement budgétaire;

Considérant que les règles constitutionnelles de l'égalité des redevables et de la non-discrimination n'excluent pas qu'une différence de traitement soit établie entre des catégories de personnes, pour autant qu'elle repose sur des critères objectifs relevés dans des constats effectués par des agents assermentés et qu'elle soit raisonnablement justifiée par un taux progressif du montant de la taxe durant les trois premières années de taxation;

Considérant en effet 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 à titre principal ;

Considérant que la Ville de Fontaine-l'Evêque instaure la présente taxe afin de se procurer les moyens financiers lui permettant d'assurer un équilibre budgétaire et aussi lui assurer ses missions de service public;

Considérant que, dans le cadre de l'autonomie fiscale que lui confère l'art 170, §4 de la Constitution, la Ville est compétente pour désigner les redevables des taxes qu'elle institue;

Considérant qu'à titre accessoire;

Considérant que le maintien des immeubles inoccupés ou délabrés est manifestement un frein au développement du logement, du commerce ou de l'industrie ;

Considérant que cette taxe vise à promouvoir la politique foncière communale en permettant l'usage adéquat des immeubles, à supprimer l'impact inesthétique sur l'environnement et à atténuer des situations génératrices d'insécurité et de manque de salubrité;

Considérant que la taxe sur les immeubles inoccupés ou délabrés tend à inciter le propriétaire (ou autre titulaire de droits réels) à occuper ou exploiter ceux-ci, ou à proposer leur occupation ou exploitation par des locataires et que cette optique a été reconnue sans ambiguïté par le Conseil d'Etat;

Considérant enfin que l'absence d'occupation d'immeuble génère un manque de recettes fiscales dans le cadre des taxes communales commerciales et industrielles et de l'impôt des personnes physiques ;

Considérant que les précisions suivantes doivent être apportées quant au calcul de la taxe;

Considérant que conformément à la circulaire ministérielle, le taux est fixé à 180 euros par mètre courant de façade, par niveau et par an;

Considérant que la taxe est fixée au mètre courant de façade et par niveau eu égard au fait que la valeur sous-jacente de l'immeuble liée à la capacité contributive du propriétaire (ou titulaire d'autres droits réels) est fortement influencée par la façade et non par la profondeur, ainsi que c'est également le cas lors de la fixation du revenu cadastral d'un immeuble à destination commerciale;

Considérant qu'il est ainsi démontré que la taxe n'est pas établie de manière dissuasive mais bien de manière raisonnable;

Qu'en outre, l'objectif est aussi, d'encourager l'occupation ou l'utilisation d'habitations ou bâtiments de qualité, la prévention et la lutte contre la dégradation qualitative des habitations et des bâtiments ainsi que la prévention et la lutte contre l'inoccupation durable des bâtiments ;

Considérant que l'existence sur le territoire de Fontaine-L'évêque d'immeubles inoccupés est de nature à décourager l'habitat et les initiatives qui s'y rapportent ;

Considérant que cette situation compromet le renouvellement ou la restauration du patrimoine immobilier ;

Considérant que l'inoccupation de certains immeubles est parfois organisée dans un but de spéculation immobilière, contribuant à l'augmentation des loyers et à la raréfaction des logements ;

Considérant, en outre, que le rez de chaussée inoccupé d'un immeuble est aussi important en termes de nuisance que les autres étages ;

Considérant que cette taxe vise aussi, en permettant l'usage adéquat des immeubles, à supprimer l'impact inesthétique sur l'environnement et à atténuer des situations génératrices d'insécurité et de manque de salubrité ;

Considérant dès lors que la commune peut, par le biais d'une taxation communale, lutter contre les immeubles inoccupés ou délabrés;

Considérant qu'en vue de recouvrer, les agents communaux, pourront être amenés à traiter des données à caractère personnel;

Considérant que la Ville de Fontaine-l'Evêque instaure la présente taxe afin de se procurer les moyens financiers lui permettant d'instaurer un équilibre budgétaire et ainsi assurer ses missions de service public;

Sur proposition du Collège communal;

A l'unanimité des membres présents ;

DECIDE :

Article 1er – Il est établi, pour les exercices 2020 à 2025, une taxe communale annuelle sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés ou les deux.

Ne sont pas visés par la présente taxe, 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.

Article 2 – Pour l'application du règlement, on entend par :

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, non visé par le décret du 27 mai 2004 relatif aux sites d'activité économique désaffectés de plus de mille mètres carrés ;

2° « immeuble sans inscription » : l'immeuble (ou la partie d'immeuble) bâti pour lequel aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population ou d'attente, ou pour lequel il n'y a pas d'inscription à la Banque-Carrefour des Entreprises, sauf le prescrit de l'article 3 ;

3° « immeuble incompatible » : indépendamment de toute inscription dans les registres de la population ou d'attente ou à la Banque-Carrefour des Entreprises, l'immeuble (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 prononcés 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 prononcés en vertu des dispositions de la loi du 13 août 2004 susmentionnée ;
- c. faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité 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.

4° « immeuble inoccupé » : l'immeuble (ou partie d'immeuble) bâti répondant à la définition d'immeuble sans inscription ou d'immeuble incompatible, ou les deux ;

5° « 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, 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 ;

6° « Fonctionnaire » : tout agent communal assermenté en vertu de l'article L3321-7 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation et désigné par le Collège communal.

Article 3 – L'immeuble sans inscription n'est pas inoccupé si le titulaire du droit réel prouve que l'immeuble ou la partie d'immeuble bâti sert effectivement, pendant la période visée à l'article 5, de logement ou de lieu d'exercice d'activités de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, sociale, culturelle ou de services.

Article 4 – N'est pas considérée comme une occupation, l'occupation sans droit ni titre, ni l'occupation proscrite par un arrêté pris sur base de l'article 135 de la nouvelle Loi communale.

Article 5 – Le fait générateur de la taxe est le maintien en l'état, pendant l'année civile précédent le 1er janvier de chaque exercice d'imposition visé à l'article 6 §1er et 2, d'un immeuble inoccupé ou délabré visé ci-dessus qui a fait l'objet d'un constat établi et notifié conformément aux articles 8 à 10.

Article 6 – §1er. La taxe est due pour la première fois le 1er janvier de la deuxième année qui suit celle au cours de laquelle le constat visé à l'article 8 établissant qu'un immeuble bâti est inoccupé ou délabré est notifié, nonobstant le prescrit de l'article 10.

§2. Pour les exercices d'imposition ultérieurs, la taxe est due au 1er janvier de chaque exercice d'imposition.

Article 7 – La taxe est due aussi longtemps que le redevable ne met pas en œuvre la procédure déterminée à l'article 18.

Article 8 – Le constat établissant qu'un immeuble est inoccupé ou délabré est dressé par le Fonctionnaire visé à l'article 2, 6°.

Article 9 – Le constat est notifié au titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble par ledit Fonctionnaire par voie recommandée.

Le titulaire du droit réel peut faire connaître, par écrit, ses remarques et ses observations dans les trente jours à dater de la notification au signataire de celle-ci.

Article 10 – Lorsqu'un deuxième constat a été effectué dans le cadre du règlement sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés du 29 octobre 2015, celui-ci vaut constat visé à l'article 8 de même que sa notification vaut notification visée à l'article 9.

Toutefois, la notification de ce deuxième constat doit avoir été effectuée avant le 1er janvier 2018.

Article 11 – La taxe est due par le titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble inoccupé aux dates visées à l'article 6.

En cas de pluralité de titulaires de droits réels, chacun d'entre eux est solidairement redevable de la taxe.

Article 12 – Ne donne pas lieu à la perception de la taxe, l'immeuble inoccupé ou délabré pour lequel le titulaire du droit réel démontre que l'inoccupation ou l'état de délabrement est indépendant de sa volonté, cette exonération n'étant applicable qu'un an.

Article 13 – §1er. La base imposable de la taxe est établie par le produit de la longueur en mètre courant ou fraction de mètre courant de façade du bâtiment par le nombre de niveaux inoccupés autres que les caves, sous-sols et greniers non aménagés que comporte le bâtiment.

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 longueur de la plus grande façade.

§2. Le calcul de la base visé au paragraphe 1er s'effectue au prorata du revenu cadastral lorsque l'immeuble comporte plusieurs parties distinctes.

Article 14 – §1er. Le taux de la taxe est fixé à 180 euros par mètre et par an.

§2. Pour les premier et deuxième exercices d'imposition, le taux de la taxe est ramené respectivement à 60,00 euros et à 120,00 euros.

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 succédé au fil du temps.

Article 15 – La taxe est indivisible et est due pour toute l'année.

Article 16 – La taxe est perçue par voie de rôle et est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement extrait de rôle.

Article 17 – En cas de non-paiement de la taxe à l'échéance fixée à l'article 16, conformément aux dispositions légales applicables, 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 10,00 € et seront également recouverts par la contrainte.

Article 18 – § 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, du lundi au jeudi entre 8h 30 à 16h 00 et le vendredi de 8h 30 à 12 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 19 – Les délais prévus en jours sont comptés en jours calendaires. Lorsqu'ils expirent un samedi, un dimanche ou un jour férié légal, ils sont prorogés jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

Article 20 – Le contribuable est tenu de signaler immédiatement à l'Administration tout changement d'adresse, de raison sociale, de dénomination.

Toute mutation de propriété d'un immeuble (ou partie d'immeuble) bâti visé doit également être signalée immédiatement à l'Administration par le propriétaire cédant.

Article 21 – Les dispositions du règlement relatif à la taxe sur les immeubles bâtis inoccupés du 29 octobre 2015 sont abrogées, nonobstant le prescrit de l'article 10.

Article 22 - 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 règlement est obligatoire le lendemain du jour de sa publication par voie d'affichage conformément aux articles L1133-1 et -2 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation.

En séance à Fontaine-l'Évêque, date que dessus.

Par le Conseil Communal :

La Secrétaire,
(s) Laurence Boulanger

Le Président,
(s) Gianni Galluzzo

Pour extrait conforme :

La Directrice générale,
(s) Laurence BOULANGER

Le Bourgmestre,
(s) Gianni GALLUZZO