

PROVINCE DE HAINAUT - ARRONDISSEMENT DE CHARLEROI - COMMUNE DE GERPINNES
EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL
SEANCE DU 30 OCTOBRE 2014.

Présents : M. BUSINE, Bourgmestre-Président ;
MM. DOUCY, WAUTELET G., Mme LAURENT-RENOTTE, M. GOREZ, Echevins ;
MM. MARCHETTI, LEMAIRE, MONNOYER, STRUELENS, DI MARIA, Mme BURTON, MM. MATAGNE,
MARCHAL, Mmes VAN DER SIJPT, JANDRAIN, M. WAUTELET P., Mmes LAURENT, THONON-
LALIEUX, M. DEBRUYNE, Mme POMAT, M. DECHAINOIS, Conseillers communaux ;
M. LAMBERT, Président du C.P.A.S. avec voix consultative ;
M. MARSELLA, Directeur général.

OBJET : TAXE SUR LES IMMEUBLES BÂTIS INOCCUPÉS (Art. 040/367-15)

Le Conseil communal, réuni en séance publique;

Vu les articles L1122-30, L1133-1 et L1133-2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation;

Vu les articles L3321-1 à L3321-12 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation;

Vu l'arrêté du 12 avril 1999 qui détermine 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 loi du 23 mars 1999 relative à l'organisation judiciaire en matière fiscale;

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

Vu les dispositions du titre VII, chapitres 1^{er}, 3, 4, 7 à 10 du Code des Impôts sur les revenus 1992;

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

Vu la nécessité d'améliorer l'habitat et de prévoir le droit au logement pour tous, conformément à la Constitution de notre pays;

Attendu que le fait générateur de la taxe est de lutter activement contre l'abandon et le délabrement des immeubles qui ont un effet négatif sur l'environnement et le voisinage;

Vu les finances communales;

Sur proposition du Collège communal du 06 octobre 2014;

Vu la communication du projet de délibération au Directeur financier faite en date du 20 octobre 2014, et ce conformément à l'article L1124-40 §1^{er}, 3^o du CDLD ;

Vu l'avis favorable remis par le Directeur financier en date du 20 octobre 2014 et joint en annexe ;

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité,

A R R E T E :

Article 1 :

§1. Il est établi, pour les exercices 2015 à 2019, 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 1000 m² visés par le décret du 27 mai 2004 tel que modifié.

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 §1^{er}, 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 le dit 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 L1113-1 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

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 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. Pour le premier exercice d'imposition, le maintien en état doit exister pendant la période comprise entre deux constats consécutifs qui seront distants d'une période minimale de six mois.

Il appartient au propriétaire de signaler à l'administration toute modification de la base imposable, en ce compris le fait que l'immeuble (ou partie) n'entre plus dans le champ d'application de la taxe.

Article 2 : la taxe est due par le titulaire du droit réel de jouissance (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 de jouissance, chacun d'entre eux est solidairement redevable de la taxe.

Article 3 : le taux de la taxe est fixé à :

- Première année : 50,00€
- Deuxième année : 100,00€ à condition qu'il s'agisse du même immeuble et du même propriétaire
- A partir de la troisième année : 150,00 € à condition qu'il s'agisse du même immeuble et du même propriétaire

par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti, tout mètre commencé étant dû en entier.

Par façade d'immeuble, il y a lieu d'entendre la façade principale c-à-d 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 : n'entre pas dans le champ d'application de la 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 générale.
- L'immeuble bâti inoccupé pour lequel le titulaire du droit réel de jouissance démontre que l'inoccupation est indépendante de sa volonté.
- L'immeuble bâti inoccupé donné en gestion ou en location à une agence immobilière sociale agréée par la Région wallonne ou à une société de logement durant la période couverte par le contrat de gestion ou de location.
- L'immeuble bâti inoccupé mis en vente pour lequel le titulaire du droit réel peut apporter la preuve via une attestation du notaire ou de l'agence immobilière que les formalités de la mise en vente sont entamées. Le délai d'exonération est de un an à dater du second constat.

La proposition à la location d'un immeuble inoccupé pendant la période comprise entre les deux constats consécutifs n'ouvre pas le droit à une quelconque exonération.

Article 5 : sont exonérés de la taxe :

- Les immeubles bâtis inoccupés faisant l'objet de travaux, pour autant que le titulaire du droit réel complète le formulaire repris à l'annexe II du présent règlement et y joigne les justificatifs prévus par le règlement, sont exonérés de la taxe
 - pendant une période de 2 ans à dater du second constat pour les travaux ne nécessitant pas de permis d'urbanisme.
 - Pendant la durée de validité du permis pour les travaux nécessitant un permis d'urbanisme.
- les immeubles en indivision sont exonérés de la taxe pendant une période de 2 ans à partir de la date d'entrée en indivision.

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 de jouissance (propriétaire, usufruitier,...) sur tout ou partie de l'immeuble dans les trente jours.

c) Le titulaire du droit réel de jouissance sur tout ou partie de l'immeuble est tenu d'apporter par écrit, via le document repris en annexe I du présent règlement, 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 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^{er}.

§3. La procédure d'établissement du second constat et des constats ultérieurs est réalisée conformément au §1^{er}.

Article 7 : l'administration communale adresse au contribuable une formule de déclaration (annexe III du présent règlement) que celui-ci est tenu de renvoyer, dûment remplie et signée, avant l'échéance mentionnée sur ladite formule. Les contribuables qui n'ont pas reçu de déclaration doivent en réclamer une au plus tard le 30 juin de l'exercice d'imposition concerné.

La non déclaration dans les délais prévus ou la déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise de la part du contribuable entraîne l'enrôlement d'office de la taxe.

Article 8 : en cas d'enrôlement d'office, la taxe due est majorée de

- 50% la première fois
- 200% en cas de récidive

Article 9 : dans l'hypothèse où le même immeuble (ou partie) pourrait être également soumis à la taxe sur les secondes résidences, seule cette dernière sera due pour l'immeuble (ou partie) concerné.

Article 10 : les clauses relatives à l'enrôlement, le recouvrement et le contentieux sont celles des articles L3321-1 à L3321-12 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et l'arrêté du 12 avril 1999 qui détermine la procédure devant le gouverneur ou devant le collège des bourgmestre et échevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

Article 11 : le présent règlement sera publié conformément aux articles L1133-1 et L1133-2 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation.

Article 12 : la présente délibération est transmise à l'autorité de tutelle.

Ainsi fait et délibéré à Gerpinnes, en séance, aux jour, mois et an susmentionnés.

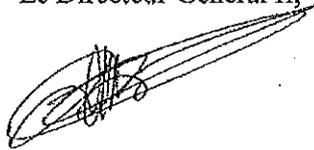
PAR LE CONSEIL :

Le Directeur Général,
(s) Lucas MARSELLA

Le Président,
(s) Philippe BUSINE

POUR EXPEDITION CONFORME :

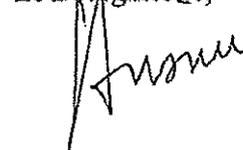
Le Directeur Général ff,



Stéphane DENIS



Le Bourgmestre,



Philippe BUSINE

C O M M U N E D E G E R P I N N E S**TAXE SUR LES IMMEUBLES BÂTIS INOCCUPES
EXERCICE D'IMPOSITION**

**FORMULAIRE ATTESTANT QUE L'IMMEUBLE FAISANT L'OBJET D'UN
CONSTAT D'INOCCUPATION SERT BIEN DE LOGEMENT OU DE LIEU
D'EXERCICE D'ACTIVITES ECONOMIQUES DE NATURE INDUSTRIELLE,
ARTISANALE, AGRICOLE, HORTICOLE, COMMERCIALE, SOCIALE,
CULTURELLE OU DE SERVICES.**

A renvoyer dans un délai de 30 jours à dater de la date d'envoi de la notification du constat

Concerne l'immeuble sis.....**1. Identification du propriétaire**

- Je suis bien le propriétaire depuis le
- Le bien a été vendu à
- Par l'intermédiaire du notaire (joindre une attestation)
- Le bien est en vente
- Par l'intermédiaire du notaire (joindre une attestation)
- Le bien est en indivision depuis le..... (joindre une attestation)

2. Identification de l'immeuble (ou partie de celui-ci) concerné

- Les numéros suivants sont regroupés en un seul logement :
- Le logement identifié n'est plus un logement, il s'agit de :
- L'identification du logement est erronée, il s'agit de :
- Autre :

ATTENTION : toute modification de la qualification d'un immeuble (logement en remise, etc) ou regroupement d'immeubles en un seul doit faire l'objet d'un changement de données cadastrales auprès du Ministère des Finances, Administration du cadastre.

3. Occupation de l'immeuble

- L'immeuble est occupé par moi-même et j'y suis domicilié depuis le
- L'immeuble est occupé par moi-même et je n'y suis pas domicilié.
- Je loue cet immeuble à M/M^{me}
- depuis le (joindre copie du bail).

ATTENTION : tout propriétaire occupant l'immeuble sans y être domicilié au 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition sera enrôlé pour la taxe sur les secondes résidences.

4. Immeuble en travaux

- L'immeuble concerné est en construction ou en travaux depuis le
- (Annexer preuves : photos datées, factures matériaux, etc.).
- L'immeuble concerné a été achevé le

ATTENTION : l'exonération pour cause de travaux est valable deux ans à dater du deuxième constat. En tous les cas, il y a lieu de transmettre avec le présent questionnaire le formulaire repris à l'annexe II du présent règlement.

Certifié sincère et véritable,

Le/...../....., à.....

Nom :.....

Signature :

COMMUNE DE GERPINNES

TAXE SUR LES IMMEUBLES BÂTIS INOCCUPÉS
EXERCICE D'IMPOSITION

ATTESTATION DE TRAVAUX EN COURS

A renvoyer dans un délai de 30 jours à dater de la date d'envoi de la notification du constat

Je soussigné(e)

introduis par la présente une demande de suspension d'imposition pour cause de travaux
entrepris dans le but de rendre l'habitation sise

..... habitable et, à

terme, d'en permettre l'occupation.

A cette fin, je joins à la présente :

1. Les références du permis d'urbanisme (date de référence)

Attention : l'article 86 du CWATUPE stipule :

« § 1^{er}. Si, dans les deux ans de l'envoi du permis d'urbanisme, le bénéficiaire n'a pas commencé les travaux de manière significative, le permis est périmé.

§ 2. Le permis est périmé pour la partie restante des travaux si ceux-ci n'ont pas été entièrement exécutés dans les cinq ans de son envoi, sauf si leur réalisation a été autorisée par phases. Dans ce cas, le permis détermine le point de départ du délai de péremption pour chaque phase autre que la première.

La péremption du permis s'opère de plein droit. »

2. En cas de travaux ne nécessitant pas de permis :

- Un planning détaillé des travaux ayant été réalisés depuis la date du 1^{er} constat d'inoccupation ou depuis la demande de suspension d'imposition précédente, conformément au document en annexe ;
- Une série de photographies dûment datées ;
- La copie de toutes les factures pour les travaux entrepris entre ce jour et
 - soit la date de la demande précédente.
 - soit, en cas de première demande, le début des travaux.

Je m'engage à réitérer cette demande dans les six mois et/ou d'informer immédiatement l'administration communale de Gerpinnes de la date de fin des travaux.

Certifié sincère et véritable,

Le/...../....., à.....

Nom :

Signature :

COMMUNE DE GERPINES
TAXE SUR LES IMMEUBLES BÂTIS INOCCUPES
EXERCICE D'IMPOSITION

ATTESTATION DE TRAVAUX EN COURS - PLANNING

Veillez indiquer la progression des travaux ayant lieu depuis la dernière demande de suspension d'imposition:

Période du planning des travaux (6 mois maximum)	Du	Au
Rez-de-chaussée		
1er étage		
2ème étage		
3ème étage		
Toit		
Planchers-Chapes		
Plafonnages		
Chassis-Portes		
Chauffage		
Sanitaires		
Electricité		
Travaux de finition		
Autres		

Certifié sincère et véritable,

Le...../...../....., à

Nom:

Signature:

C O M M U N E D E G E R P I N N E S

DECLARATION TAXE SUR LES IMMEUBLES BÂTIS INOCCUPÉS
EXERCICE D'IMPOSITION

A renvoyer dans un délai de 30 jours à dater de la date d'envoi de la notification du constat

SITUATION AU

Adresse de l'immeuble :

.....

Longueur de façade imposable (façade où se trouve la porte d'entrée) :mètres.

Nombre de niveaux inoccupés (à l'exception des caves, sous-sol et combles) :niveaux.

Je soussigné(e)

demeurant

.....

déclare être propriétaire au 1er janvier de l'immeuble précité.

être propriétaire au 1^{er} janvier du / des niveau(x) susmentionné(s).

avoir vendu l'immeuble / le(s) niveau(x) avant le 1^{er} janvier à

..... demeurant

.....

(joindre copie de l'acte en annexe)

Certifié sincère et véritable,

Le/...../....., à

Nom :

Signature :