

PROVINCE DE HAINAUT - ARRONDISSEMENT DE CHARLEROI - COMMUNE DE GERPINNES
EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL
SEANCE PUBLIQUE DU 27 JUIN 2019.

Présents : M. BUSINE, Bourgmestre-Président ;
MM. GOREZ, ROBERT, WAUTELET, Mmes LAURENT-RENOTTE, BOLLE, Echevins ;
MM. MARCHETTI, MONNOYER, STRUELENS, DI MARIA, MATAGNE, DOUCY,
MARCHAL, DEBRUYNE, BLAIMONT, HERMAN, Mme LIZIN, M. DONATANGELO, Mmes
DELPORTE-DANDOIS, CAUDRON-COUTY, HOTYAT, MM. GLOGLWSKI, FLORINS,
Conseillers communaux ;
M. LAMBERT, Président du C.P.A.S. avec voix consultative ;
M. DENIS, Directeur général f.f.

Objet : TAXE SUR LES IMMEUBLES BATIS INOCCUPES (Art. 040/367-15)

Le conseil communal délibérant en séance publique,
Vu la Constitution, les articles 41, 162 et 170 § 4 ;
Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation et, notamment, ses articles L1122-30, L1133-1, L1133-2, L3131-1, § 1^{er}, 3^o et L31-32-1, L3321-1 à L3321-12 ;
Vu le décret du 14 décembre 2000 (M.B. 18.01.2001) et la loi du 24 juin 2000 (M.B. 23.09.2004, éd. 2) portant assentiment de la Charte européenne de l'autonomie locale, notamment l'article 9.1. de la Charte ;
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 le décret-programme du 12 décembre 2014 (M.B. 29.12.2014 p106.358) portant des mesures diverses liées au budget en matière de calamité naturelle, de sécurité routière, de travaux publics, d'énergie, de logement, d'environnement, d'aménagement du territoire, du bien-être animal, d'agriculture et de fiscalité et notamment ses articles 152 à 157 relatifs aux dispositions afférentes aux sites d'activités économiques désaffectés ;
Vu les recommandations émises par la circulaire relative à l'élaboration des budgets des communes de la région wallonne à l'exception des communes de la Communauté germanophone, pour l'année 2020 ;
Vu qu'outre cet objectif purement fiscal, il convient de veiller à l'amélioration du cadre de vie et des possibilités de logement ;
Vu la communication du dossier au Directeur financier faite en date du 19 juin 2019 et ce, conformément à l'article L1124-40 § 1^{er}, 3^o du CDLD ;
Vu l'avis favorable émis par le Directeur financier en date du 19 juin 2019 et joint en annexe ;
Considérant que la commune, en tant que pouvoir public, peut mettre en œuvre des mesures visant à accroître l'offre de logement sur son territoire et ainsi contribuer à assurer le droit au logement pour tous ;
Considérant que la taxe sur les immeubles bâtis inoccupés tend à inciter le propriétaire (ou autre titulaire de droit réel) à occuper ou exploiter ceux-ci, ou à proposer leur occupation ou exploitation par des locataires ;
Considérant que l'absence d'occupation d'immeubles génère un manque de recettes fiscales dans le cadre des taxes communales commerciales et industrielles et l'impôt des personnes physiques ;
Considérant que la commune doit se doter des moyens nécessaires afin d'assurer l'exercice de sa mission de service public ;
Sur proposition du Collège communal ;
Après en avoir délibéré ;
A l'unanimité :

A R R E T E :

Article 1^{er} :

§1. Il est établi, pour les exercices 2020 à 2025 inclus, 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. Cette période entre les deux constats sera identique pour tous les redevables.

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 §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 :
 - a) 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 ;
 - b) 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 :
 - i. 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 ;
 - ii. 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 ;
 - iii. 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 ;
 - iv. faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité en application du code wallon du logement ;

v. 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 135 de la Nouvelle Loi Communale 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 6 mois. Cette période entre les deux constats sera identique pour tous les redevables.

Le 1^{er} 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 1^{er} 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 5, §2, ou un constat annuel postérieur à celui-ci, tel que visé à l'article 5§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 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 1^{re} taxation : à 60,00 euros par mètre courant de façade ;
- Lors de la 2^e taxation : à 120,00 euros par mètre courant de façade ;
- Lors de la 3^e taxation et des suivantes : à 180,00 euros par mètre courant de façade ;

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.

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.

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. Le taux de la taxe est dû au premier anniversaire de la date du 2^{ème} constat et aux dates anniversaires suivantes.

Article 4 : Exonérations :

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

Sont également exonérés 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 ;

- pendant une durée d'un an à dater du second constat, l'immeuble bâti 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 ;
- pendant une durée de 2 ans à dater de l'entrée en succession de l'immeuble bâti pour autant que le formulaire annexe I, prévu par le présent règlement, soit complété en joignant les justificatifs ;
- pendant une durée de 2 ans à dater du second constat, l'immeuble bâti faisant l'objet de travaux ne nécessitant pas de permis d'urbanisme pour autant que le titulaire du droit réel complète le formulaire annexe II, prévu par le présent règlement, en joignant les justificatifs ;
- pendant la durée de validité du permis d'urbanisme, l'immeuble bâti faisant l'objet de travaux dûment autorisés ;
- les personnes temporaires absentes au sens de l'article 18 de l'Arrêté Royal du 16 juillet 1992 ;

Article 5 :

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 est tenu d'apporter par écrit, via le formulaire 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 au moins six mois après l'établissement du constat visé au point a.

Si, suite au contrôle visé à l'alinéa 1^{er} 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^{er}.

§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^{er}.

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

Article 6 :

L'administration communale, à chaque constat, 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.

Article 7 :

L'absence de déclaration dans le délai prévu ou la déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise de la part du contribuable entraîne l'enrôlement d'office de la taxe .

La taxe enrôlée d'office est majorée d'un montant égal à 30% de ladite taxe.

Article 8 :

Dans l'hypothèse où le même bien pourrait être également soumis à la taxe sur les secondes résidences, seule cette dernière sera due.

Article 9 :

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. Les frais de cet envoi seront à charge du redevable. Ces frais s'élèveront à 10 euros et seront également recouverts par la contrainte prévue par cet article.

Article 10 :

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 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 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.

Article 12 :

Le présent règlement entrera en vigueur le premier jour de la publication faites conformément aux articles L1133-1 à 3 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

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

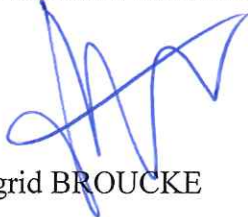
PAR LE CONSEIL :

Le Directeur Général f.f.,
(s) Stéphane DENIS

Le Président,
(s) Philippe BUSINE

POUR EXPEDITION CONFORME :

Le Directeur Général f.f.,



Ingrid BROUCKE



Le Bourgmestre,



Philippe BUSINE

