COMMUNE DE
PERWEZ

Du registre aux délibérations du CONSEIL COMMUNAL de cette Commune a été extrait ce qui suit

SÉANCE PUBLIQUE du jeudi 4 novembre 2021

PRÉSENTS : (vidéo-conférence)
GODFRIAUX J., Bourgmestre-Président;
DE BROUWER V., FLABAT A., RIGO E., DAMS J., Echevins;
BIDOUL V., Présidente du CPAS;
JANDRAIN M., DARDENNE M., ALDRIC J-M., HEMPTINNE M., MARCHAND L., SEVERIN D., ALDRIC J., COLON E., PEETERS F., GREDE P., Conseillers communaux;
CHATORIER E., Directrice générale f.f.

EXCUSÉ(S) :
ANTOINE A., CAMBRON C., NOËL J., HERION G., DRAUX V., Conseillers communaux;

Objet : Taxe communale sur les immeubles bâtis inoccupés et/ou délabrés - Exercices 2022 à 2025 inclus - Article budgétaire 040/367-15 - Règlement - Etablissement - -1.713.41

Le Conseil :

- Vu la Constitution, les articles 41, 162 et170 §4 ;
- 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, notamment l'article 9.1. de la Charte ;
- Vu la loi du 13 avril 2019 introduisant le Code du recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales ;
- Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, notamment l'article L1122-30 ;
- Vu le décret du 27 mai 2004 instaurant une taxe sur les sites d'activité économique désaffectés ;
- Vu le décret-programme du 12 décembre 2014 (MB 29.12.2014 p.106.358) 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 dispositions légales et règlementaires en vigueur en matière d'établissement et de recouvrement des taxes communales ;
- Vu les recommandations émises par la circulaire de Monsieur Christophe COLLIGNON, Ministre du Logement et des Pouvoirs locaux et de la Ville relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne pour l'année 2022 ;
- Vu la communication du dossier à la directrice financière f.f. faite en date du 30 septembre 2021 conformément à l'article L1124-40 §1, 3° et 4° du CDLD ;
- Considérant l'avis de légalité favorable n° SDW21/250 du 14/10/2021 de Madame Stéphanie DE WACHTER, Directrice financière f.f. ;
- Considérant que la Commune doit se doter des moyens financiers nécessaires à l'exercice de sa mission de service public ;

- 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 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 en effet que la présente taxe ambitionne de frapper également tous les propriétaires de bâtiment (ou titulaires d'autres droits réels) qui 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 ;
- 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 bâtis 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 enfin qu'il est ainsi démontré que la taxe n'est pas établie de manière dissuasive mais bien de manière raisonnable ;
- Entendu la présentation de Monsieur Jordan GODFRIAUX, Bourgmestre ;
- Sur proposition du Collège communal ;
- Après en avoir débattu et en toute connaissance de cause ;

DECIDE à l'unanimité :

Article 1er : D'adopter un règlement établissant une **taxe sur les immeubles bâtis inoccupés et/ou délabrés** rédigé comme suit :

TITRE 1 – DEFINITION

Article 1er : Au sens du présent règlement, est considéré comme :

- 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 ;
- 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 ;
- 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 d'exploitation, d'un retrait ou d'une suspension d'autorisation prononcée 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 du décret du 05 février 2015 relatif aux 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 ou d'une mesure de sanction prévue par l'article 68 du décret précité ;

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 35 de la nouvelle loi communale.

- Immeuble inoccupé : l'immeuble (ou partie d'immeuble) bâti répondant à la définition d'immeuble sans inscription ou d'immeuble incompatible, ou les deux.
- 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.
- Façade d'immeuble : la façade principale c'est-à-dire celle où se trouve la porte d'entrée principale.

Article 2 : 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.

Article 3 : Au sens du règlement, ne sont pas visés les sites d'activités économiques désaffectés de plus de 1.000 m² visés par le décret du 27 mai 2004,

Article 4 : Ne sont également 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 publique.

Article 5 : 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 6 : 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

TITRE 2 – PRINCIPES

Article 7 : Il est établi, pour les exercices 2022 à 2025 inclus, une taxe communale annuelle sur les immeubles bâtis inoccupés et/ou délabrés.

Article 8 : 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 9 : 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 1er 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 1er 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 10: 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.

.TITRE 3 – TAXE

Article 11 : La taxe est fixée par mètre courant de façade d'immeuble ou de partie d'immeuble bâti et/ou délabré, tout mètre commencé étant dû en entier. Les taux sont les suivants :

- lors de la 1ère taxation : taux de 25,00 € par mètre courant de façade,
- lors de la 2ème taxation : taux de 50,00 € par mètre courant de façade,
- à partir de la 3ème taxation : taux de 200,00 € par mètre courant de façade.

Article 12 : 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 13 : Sont exonérés de la taxe et ne donne pas lieu à la perception de celle-ci l'immeuble bâti inoccupé et/ou délabré pour lequel le titulaire du droit réel démontre que l'inoccupation est indépendante de sa volonté,

TITRE 4 – DECLARATION - PROCEDURE DE CONSTAT

Article 14 : l'Administration communale appliquera la procédure de constat suivante :

§1er 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, etc.) 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 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 est dressé, l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 1er.

§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 1er.

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

TITRE 5 – MODALITES D'ENRÔLEMENT ET DE RECOUVREMENT

Article 15 : 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 16 : En cas de non-paiement de la taxe à l'échéance, un 1er rappel sera envoyé. En cas de non-paiement après ce 1er rappel, une sommation sera envoyée par courrier recommandé. Les frais de ces courriers (fixés aux coûts des frais postaux) sont à charge du contribuable.

Article 17 : 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 de 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.

Article 2 : Le présent règlement entrera en vigueur le cinquième jour qui suit l'accomplissement des formalités de publication conformément aux articles L1133-1 et 3 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

Article 3 : Un recours en annulation contre le présent règlement peut être introduit devant le Conseil d'Etat. La requête (en suspension ou en annulation) doit être expédiée dans un délai de 60 jours calculés « de jour à jour ». Le délai commence à courir à partir de la publication par la voie de l'affichage du règlement-taxe litigieux.

Article 4 : Le présent règlement sera transmis :

- au Gouvernement wallon, Monsieur Christophe COLLIGNON, Ministre des Pouvoirs locaux et de la Ville et du Logement, avenue Gouverneur Bovesse 100 à 5100 NAMUR,
- Madame Anycia HUYGHE, service Logement,
- à Madame Stéphanie DE WACHTER, Directrice financière f.f.

Par le Conseil,

La Directrice générale f.f.,
(s) E. CHATORIER

Le Bourgmestre,
J. GODFRIAUX

Pour extrait conforme,

La Directrice générale f.f.,

Émilie CHATORIER

ADMINISTRATION COMMUNALE DE PERWEZ
AMOUR DE LA PATRIE
BRABANT WALLON

Le Bourgmestre,

Jordan GODFRIAUX