



EXTRAIT DU REGISTRE AUX DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

Séance du 30 septembre 2021

Présents : MM. M. S.Lasseaux, Bourgmestre, **Président**
MM. Collinet, Chintinne, Pauly, Mme Barthélemy, M. Massaux, **Echevin(e)**
MM. Genard et Lechat, Mme Flament, MM. Lottin, Noent,
Mme Rivero Garcia, M. C.Lasseaux, Mmes Vanolst et Pinot, MM. Debroux et
Paquet, Mmes Burette-Diez et Collart, MM. Delabie et Lombaerd, **Conseiller(e)s**
Mme Pierard, **Présidente du Conseil de l'Action Sociale**
M Mathieu Bolle, **Directeur Général**

Objet : **Taxe communale sur les immeubles bâtis inoccupés**

APPROUVE GW LE

Le Conseil, siégeant en séance publique,

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

Vu le décret du 14 décembre 2000 (M.B. 18.01.2001) et la loi du 24 juin 2000 (M.B. 23.09.2001, éd. 2) portant assentiment de la Charte européenne de l'autonomie locale, notamment l'article 9.1. de la charte ;

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, notamment les articles L1122-30, L1133-1 & 2, L3131-1§1-3°, L3132-1, L3321-1 à 12 ;

Vu la loi du 13 avril 2019 introduisant le Code de recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscale ;

Vu les recommandations émises par la circulaire du 8 juillet 2021 relative à l'élaboration des budgets des communes et des CPAS de la Région wallonne, à l'exception des communes et des CPAS relevant des communes de la Communauté germanophone, pour l'année 2022 ;

Considérant que la taxe sur les immeubles bâtis inoccupés 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 que le maintien des immeubles bâtis inoccupés est manifestement un frein au développement du logement, du commerce et 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 l'absence d'occupation d'immeuble génère un manque de recettes fiscales dans le cadre des taxes communales et l'impôt des personnes physiques ;

Considérant qu'en cas de transfert de propriété d'un bien inoccupé, il est raisonnable de laisser un délai d'un an pour que le nouveau propriétaire puisse emménager dans des conditions optimales ou effectuer des travaux nécessaires à l'amélioration du bien ;

Considérant que les exonérations pour des travaux ont pour but d'inciter les propriétaires à entretenir leur bien ou à effectuer les travaux nécessaires permettant de maintenir leur bien dans un état compatible avec l'occupation à laquelle il est structurellement destiné ;

Considérant que certaines exonérations se justifient par le temps nécessaire qu'il faut laisser aux nouveaux propriétaires d'immeubles inoccupés pour réaliser des travaux ;

Considérant que la commune doit se doter des moyens nécessaires afin d'assurer l'exercice de sa mission de service public,

Vu la communication du projet de délibération au directeur financier faite en date du 21 septembre 2021, et ce conformément à l'article L 1124-40 §1,3° et 4° du CDLD,
Vu l'avis positif du Directeur financier du 22 septembre 2021 ;
Sur proposition du Collège communal ;
Ainsi délibéré en séance publique ;
A l'unanimité des membres présents ;

A R R E T E :

Article 1

Il est établi, pour les exercices 2022 à 2025, une taxe communale sur les immeubles bâtis inoccupés.

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

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 3

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. Sortent du champ d'application du présent règlement, les granges, remises, garages isolés des habitations et autres bâtiments affectés à l'entreposage ou au rangement.

Article 4

Sauf si le redevable prouve qu'au cours de la période visée à l'article 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, est considéré comme inoccupé au sens du présent règlement :

- 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 :
 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 prononcé en vertu du décret susmentionné ;
 2. 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 ;
 3. 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 ;

4. Faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité en application du code wallon du logement ;
5. 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.

Article 5

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.

Article 6

Si l'immeuble comporte plusieurs parties distinctes, à savoir soit des appartements, des espaces à destinations différentes ou des espaces appartenant à des personnes différentes, les définitions visées s'entendent par partie distinctes.

Article 7

§1er. Le fait générateur de la taxe est le maintien en l'état d'un immeuble ou partie d'immeuble visé ci-dessus qui a fait l'état d'un constat établi et notifié.

§2. Le maintien en l'état doit exister pendant une période comprise entre deux constats consécutifs qui doivent être distants d'une période minimale de six mois. Cette période sera identique pour tous les redevables.

§3. Les constats doivent être dressés par un fonctionnaire désigné par le Collège communal.

§4. Si, à la suite des contrôles ayant généré les premier et second constats, il est établi l'existence d'un immeuble bâti inoccupé, ce dernier est considéré comme maintenu en l'état au sens du §1^{er} pour les exercices d'imposition ultérieurs, sans préjudice de l'application des dispositions prescrites aux articles 20 et suivants.

Article 8

La taxe sera due après les deux constats successifs.

Article 9

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 de jouissance, chacun d'entre eux est solidairement redevable de la taxe.

Article 10

Le taux de la taxe est fixé à :

Lors de la 1^{ère} taxation : 50,00 euros par mètre courant de façade ;

Lors de la 2^{ème} taxation : 100,00 euros par mètre courant de façade (si même immeuble et même propriétaire) ;

A partir de la 3^{ème} taxation : 180,00 euros par mètre courant de façade (si même immeuble et même propriétaire).

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 plus grande longueur du bâti.

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 ou fraction 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 11

Lorsque l'immeuble comporte plusieurs parties distinctes telles que visées à l'article 6, le calcul de la base visé à l'article 10, s'effectue au prorata de la surface détenue par chaque propriétaire par rapport à la surface totale de l'ensemble des parties inoccupées.

Ce calcul s'effectue niveau par niveau.

Article 12

La taxe est indivisible et due pour l'année entière.

Article 13

Ne donnent pas lieu à la perception de la taxe, les personnes ayant un droit de propriété ou d'autres droits réels sur des immeubles inoccupés et bien entretenus dont le logement est inoccupé pour des raisons indépendantes de leur volonté, avec un maximum d'exonération de 2 ans.

Pour pouvoir prouver que cette inoccupation est due à un cas de force majeure, le redevable doit apporter la preuve des conditions cumulatives suivantes :

- L'occupation ne doit pas seulement être difficile, elle doit être insurmontable ;
- L'obstacle à cette occupation doit être insurmontable ;
- Cette inoccupation doit être extérieure au redevable, elle doit résulter d'une cause étrangère ;
- Cette inoccupation doit être imprévisible et indépendante de la volonté du redevable.

Le titulaire du droit réel sera tenu de déposer un dossier contenant tous les justificatifs probants et sur lesquels le Collège communal se fondera pour prendre une décision au moment de l'enrôlement.

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 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 du permis d'urbanisme, l'immeuble bâti faisant l'objet de travaux.
- Pendant une durée de 2 ans à dater du second constat, l'immeuble bâti inoccupé lorsque ses derniers occupants séjournent et sont domiciliés dans une maison de repos ;

Article 14

L'administration communale appliquera la procédure suivante :

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 soixante 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.

Article 15

Un contrôle est effectué au moins 6 mois après l'établissement du constat visé au point a de l'article 14

Si suite au contrôle réalisé, 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.

La notification du second constat est accompagnée d'un formulaire de déclaration (annexe III) que le contribuable est tenu de renvoyer sous pli affranchi ou de déposer à l'administration, dûment signé et contenant tous les éléments nécessaires à la taxation conformément aux indications qui y figurent, dans les 14 jours de la date d'envoi mentionnée sur la notification.

Article 16

Le contribuable qui n'a pas reçu de formulaire de déclaration comme prévu ci-avant est tenu de donner spontanément à l'administration tous les éléments nécessaires à la taxation dans le même délai de 14 jours de la date d'envoi mentionnée sur la notification.

Article 17

Conformément à l'article L3321-6 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, la non-déclaration dans les délais prévus, la déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise entraîne l'enrôlement d'office de la taxe. Dans ce cas, le montant de la majoration sera de vingt pour cent de la taxe.

Article 18

L'enrôlement de la taxe pour les exercices d'imposition suivants est également effectué d'office sur une base identique tant que l'article 19 ne sort pas ses effets.

Article 19

L'envoi ou le renvoi en dehors du délai fixé aux articles 15 et 16 d'une déclaration correcte, complète et précise du contribuable implique la taxation sur base des éléments contenus dans cette déclaration, sans majoration à partir de l'exercice d'imposition suivant l'année au cours de laquelle la déclaration a été rentrée et acceptée.

Article 20

Il appartient au propriétaire 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.

Article 21

A cet effet, le contribuable doit informer l'administration par écrit, de la modification intervenue en identifiant clairement le bien visé, la partie éventuelle à considérer et la date de modification.

Cette formalité doit intervenir dans les 14 jours de la date de la modification. A défaut, la date de la modification sera censée être le quatorzième jour précédent la réception de l'information.

Article 22

Le fonctionnaire désigné par le Collège communal procèdera 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.

Article 23

Dans ce but, s'il y a lieu, 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.

La date et l'heure de la visite sont communiquées par l'administration au contribuable au moins un mois avant celle-ci.

Article 24

Si la visite ne peut avoir lieu du fait du contribuable, la procédure initiée par ce dernier est nulle.

Article 25

Le constat visé à l'article 22 est formalisé dans les soixante jours, soit à dater de la visite, soit de la réception de l'information visée à l'article 21, s'il n'y a pas lieu d'effectuer une visite, et notifié au contribuable par le Collège communal ou par un fonctionnaire désigné par ce dernier.

Article 26

Si le constat établit la cessation du maintien en l'état de l'immeuble, un dégrèvement d'autant de douzièmes que de mois entiers suivant la date de modification telle que déterminée à l'article 20 est accordé, en dérogation au principe général établi par l'article 12.

Article 27

Le contribuable est tenu de signaler immédiatement à l'administration tout changement d'adresse, de raison sociale, de dénomination.

Article 28

Toute mutation de propriété d'un immeuble (ou partie) visé, dès la date de réception de la notification du premier constat doit également être signalée immédiatement à l'administration par le propriétaire cédant.

Article 29

Les délais prévus en jours dans ce règlement, sont comptés en jours calendaires. Lorsque les délais visés ci-avant expirent un samedi, dimanche ou un jour férié légal, le délai est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

Article 30

La taxe est perçue par voie de rôle.

Elle est payable dans les deux mois de la délivrance de l'avertissement-extrait de rôle.

En cas de non-paiement de la taxe à l'échéance, un rappel sera envoyé au contribuable.

Ce rappel se fera par courrier recommandé dont les frais postaux seront mis à charge du redevable. Ces frais seront également recouverts par la contrainte au même titre que la taxe.

Préalablement à ce rappel, une lettre de rappel par envoi simple sera envoyée au redevable, sans frais.

Article 31

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 32

Le traitement des données à caractère personnel nécessaire à la mise en œuvre du présent règlement se fera suivant les règles suivantes :

- Responsable de traitement : la commune de Florennes ;
- Finalité du traitement : établissement et recouvrement de la taxe ;
- Catégorie de données : données d'identification
- Durée de conservation : la commune s'engage à conserver les données pour un délai de maximum 30 ans et à les supprimer par la suite ou à les transférer aux archives de l'État ;
- Méthode de collecte : déclaration ; contrôles ponctuels ;
- Communication des données : les données ne seront communiquées qu'à des tiers autorisés par ou en vertu de la loi, notamment en application de l'article 327 du code des impôts sur les revenus, ou à des sous-traitants du responsable de traitement.

Article 33

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

Article 34

Le présent règlement entrera en vigueur après accomplissement des formalités de la publication faite conformément aux articles L1133-1 à 3 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

Article 35

Le présent règlement sera transmis au Gouvernement Wallon conformément aux articles L3131-1 et suivants dans le cadre de la tutelle spéciale d'approbation.

Le Directeur général,
(s)M. BOBLE

Le Directeur général,

Par le Conseil communal,

Pour expédition conforme,



Le Président,
(s)S. LASSEAUX

Le Bourgmestre,