

Réf.: 57878

Présents: François WAUTELET, Bourgmestre
Jean-Yves TILQUIN, Président
Christine COLLIGNON, Jean-François RAVONE , Hélène FASTRÉ, Brigitte SIMAL, Echevin(e)s
Philippe ANCIEN, Président du CPAS (avec voix consultative)
Cindy BRASSEUR, Philippe WANET, Aline DEVILLERS-SAAL , Guillaume HOUSSA, Philippe PEIGNEUX, Jacqueline de BRAY, Anne-Sophie GHISSE, Xavier THIRY, Nicolas DOCQUIER, Isabelle BALDO, Marc MELIN, Conseiller(e)s communaux(ales)
Benoît VERMEIREN, Directeur général - Secrétaire

Objet: FINANCES - FISCALITE - Taxe sur les immeubles inoccupés et/ou délabrés - Exercices 2021 à 2025 - Décision

Le Conseil communal,

Vu les articles 41, 162 et 170 § 4 de la Constitution qui consacre l'autonomie fiscale des communes ;

Vu le Code des impôts sur les revenus 1992 ;

Vu la première partie du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et notamment l'article L1122-30 ;

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 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 les recommandations émises par la circulaire du 14 juillet 2020 relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne, à l'exception des communes relevant de la Communauté germanophone, pour l'année 2021 ;

Considérant que la règle constitutionnelle de l'égalité devant la loi et son application que constitue celle de l'égalité devant l'impôt n'exclut nullement qu'un régime fiscal différent soit établi à l'égard de certaines catégories de biens ou de personnes, lorsque le critère de différenciation est susceptible de justification objective et raisonnable ;

Considérant que le présent règlement se justifie par l'objectif financier qui est de permettre à la Commune de se doter des moyens nécessaires afin d'assurer l'exercice de sa mission de service public, qu'il s'agit là du but principal du règlement-taxé, mais aussi par des objectifs accessoires, non-financiers, d'incitation ou de dissuasion ;

Vu qu'outre l'objectif purement fiscal, il convient que la commune veille à lutter contre l'abandon et l'inoccupation des immeubles en incitant les propriétaires défaillants à exécuter des travaux de remise en état et ainsi réintroduire ces logements dans le marché locatif ; qu'il faut améliorer le cadre de vie et dissuader le développement des taudis et autres chancres ;

Vu le Code du développement territorial (Décret 20 juillet 2016 tel que modifié) et le Code wallon du logement (Décret du 29 octobre 1998 tel que modifié) et de l'habitat durable (Décret du 9 février 2012);

Considérant que la recette estimée est inférieure à 22.000 € ;

Vu la communication du dossier au Directeur financier en date du 9 octobre 2020, conformément à l'article L1124-40, § 1er, 4° du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et l'avis de légalité n° 45/2020 rendu par la Directrice financière en date du 20/10/2020 ; cet avis fait partie intégrante de la présente décision pour y être annexée ;

Considérant que la commune doit faire face à des dépenses sans cesse croissantes ;

Attendu qu'il est du devoir du Conseil communal de prévoir des recettes complémentaires pour atteindre un équilibre budgétaire ;

Vu la situation financière de la commune ;

Sur proposition du Collège communal réuni en séance 13 octobre 2020,

Après en avoir délibéré,

ARRÊTE par 9 voix pour et 7 abstention(s) (BRASSEUR Cindy, de BRAY Jacqueline, DEVILLERS-SAAL Aline, GHISSE Anne-Sophie, PEIGNEUX Philippe, THIRY Xavier, WANET Philippe)
Le règlement taxe ci-après :

DUREE ET ASSIETTE DE L'IMPOT

Article 1^{er} - Il est établi au profit de la Commune de Villers-le-Bouillet, dès l'entrée en vigueur de la présente décision, au plus tôt le 1^{er} janvier 2021 et pour une durée expirant le 31 décembre 2025, une taxe communale sur les immeubles bâtis inoccupés et/ou délabrés.

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 1.000 m².

Article 2 - 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.

N'est pas visé par la taxe l'immeuble bâti visé par le décret du 27 mai 2004 relatif aux sites d'activité économique désaffectés de plus de 1.000 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.

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 du décret du 5 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 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 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.

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 3 - Le fait générateur de la taxe est le maintien en l'état d'un immeuble ou partie d'immeuble visé ci-dessus et qui a fait l'objet d'un constat établi et notifié pendant la période comprise entre deux constats successifs qui seront distants d'une période minimale de 6 mois.

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.

Article 4 - La première taxation n'est valablement établie qu'au 2^{ème} constat qui doit être distant du 1^{er} constat d'une période minimale de 6 mois. En outre, si les 2 constats sont établis sur 2 exercices différents, la taxe est due uniquement pour l'exercice au cours duquel le 2^{ème} constat (qui est le fait générateur de la taxe) est établi.

II. REDEVABLE

Article 5 - La taxe est due par le titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier, ...) sur tout ou partie d'un immeuble inoccupé et/ou délabrés à la date du constat et du 1^{er} janvier de l'année d'imposition. En cas de pluralité de titulaires du droit réel, chacun d'entre eux est solidairement redevable.

III. TAUX

Article 6 - Les taux de la taxe sont fixés à :

- Lors de la 1^{ère} taxation : 25,00 € par mètre courant de façade ;
- Lors de la 2^{ème} taxation : 50,00 € par mètre courant de façade ;
- A partir de la 3^{ème} taxation : 270,00 € par mètre courant de façade.

Les mètres courant sont ceux de la façade de l'immeuble bâti ou de partie de l'immeuble bâti, tout mètre commencé étant dû en entier.

La base imposable est établie par le produit de la longueur en mètre courant ou fraction de mètre courant de façade du bâtiment et du 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 plus grande longueur du bâti.

Par ailleurs, le calcul de la base imposable s'effectue au prorata du revenu cadastral lorsque l'immeuble comporte plusieurs parties distinctes (par ex pour les immeubles à appartements).

IV. INDEXATION

Article 7 - Les taux ci-dessus sont indexés selon le rapport entre l'indice des prix à la consommation du mois de janvier de l'exercice de taxation précédent et celui de janvier 2020 (109,69 sur base de l'indice de 2013 =100).

V. EXONERATION

Article 8 - Est exonéré de la taxe :

- l'immeuble pour lequel le titulaire du droit réel justifie à suffisance, de manière probante, que le maintien en l'état résulte de circonstances indépendantes de sa volonté ;
- l'immeuble bâti inoccupé pour cause de travaux en cours ne nécessitant pas d'autorisation ;
- l'immeuble bâti faisant effectivement l'objet de travaux d'achèvement dûment autorisés.

Ces exonérations ne peuvent excéder 5 ans.

VI. PROCEDURE DE CONSTAT ET DE CONTROLE

Article 9 - L'administration communale appliquera la procédure de constat suivante :

- §1 a) Le fonctionnaire désigné par le Collège communal dresse un 1er constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé et/ou délabré tel que défini à l'article 2 du règlement.
- b) Le constat est notifié dans les trente jours du constat, par voie recommandée, au titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier, ...) sur tout ou partie de l'immeuble.
- c) Le titulaire du droit réel dispose d'un délai de 30 jours à dater de la notification pour émettre par écrit ses observations.

Lorsque les délais, comptés en jour calendrier, 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 2e constat est effectué au moins six mois après l'établissement du 1er constat. La procédure d'établissement du 2e constat et des constats ultérieurs est réalisée conformément au §1^{er}.

Si l'immeuble est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 2 du présent règlement, une première taxation sera établie dès après les délais prévus aux points b) et c) du § 1er.

En outre, si les 2 constats sont établis sur 2 exercices différents, la taxe est due uniquement pour l'exercice au cours duquel le 2^{ème} constat (qui est le fait générateur de la taxe) est établi.

§3 A partir du deuxième exercice d'imposition, un contrôle annuel sera effectué par les fonctionnaires désignés par le Collège communal. Si un nouveau constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé et/ou délabré est dressé celui-ci est notifié au contribuable.

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.

Article 10 - Les agents assermentés de la Commune sont qualifiés pour procéder au recensement des assiettes fiscales et constater les contraventions aux dispositions du présent règlement.

Article 11 - Dans l'hypothèse où le même bien pourrait également être soumis à la taxe sur les secondes résidences, seule la taxe sur les immeubles bâtis inoccupés sera due.

VII. ENROLEMENT, RECOUVREMENT ET CONTENTIEUX

Article 12 - La taxe est perçue par voie de rôle.

Le rôle de la taxe sera dressé et rendu exécutoire par le Collège communal.

Article 13 - En cas de non-paiement de la taxe à l'échéance 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 € et seront également recouverts par la contrainte prévue par cet article.

Article 14 - Les clauses relatives à l'enrôlement, au recouvrement et au contentieux sont celles des articles L3321-1 à L3321-12 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, des Lois des 15 et 23 mars 1999, de l'Arrêté Royal du 12 avril 1999 et de la Loi-programme du 20 juillet 2006 ainsi que de la loi du 13 avril 2019 introduisant le Code du recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales.

VIII. DIVERS

Article 15 - Quant aux erreurs matérielles provenant de double emploi, erreurs de chiffres, etc..., les contribuables pourront en demander le redressement au Collège communal conformément aux dispositions de l'article 376 du Code des impôts sur les revenus.

IX. TUTELLE – PUBLICATION – ENTREE EN VIGUEUR

Article 16 - Les recettes de la présente taxe seront enregistrées à l'article 040/367-15 des exercices concernés.

Article 17 - Le présent règlement entrera en vigueur après accomplissement des formalités de la publication faites conformément aux articles L1133-1 à 3 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

Article 18 - La présente résolution, accompagnée de l'avis de légalité, est transmise au Gouvernement wallon conformément à l'article L3131-1 et suivants du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation pour exercice de la tutelle spéciale d'approbation.

Article 19 - La décision de la Tutelle est communiquée par le Collège communal au Conseil communal et au Receveur régional conformément aux dispositions de l'article 4 du règlement général sur la comptabilité communale.

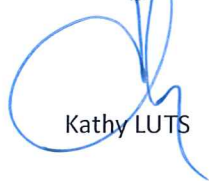
Par le Conseil :

Le Secrétaire,
(s) Benoît VERMEIREN

Le Bourgmestre,
François WAUTELET


Pour extrait conforme délivré à la date du 29 octobre 2020

La Directrice générale f.f.,


Kathy LUTS



Le Bourgmestre,
François WAUTELET



7