



Ville de Comines-Warneton

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAL DE COMINES-WARNETON

Séance du 04.11.2019

PRÉSENTS :

Mme Alice LEEUWERCK, Bourgmestre - Présidente ;
Mmes Marie-Eve DESBUQUOIT, Clémentine VANDENBROUCKE, MM. Didier SOETE, Jean-Jacques PIETERS et Philippe MOUTON, Échevins ;
Mme Chantal BERTOUILLE, MM. José RYCKEBOSCH, André GOBEYN, Didier VANDESKELDE, David KYRIAKIDIS, Gael OOGHE, Mmes Myriam LIPPINOIS, Marion HOF, Peggy DELBECQUE, MM. Eric DEVOS, Jean-Baptiste LINDEBOOM, Mmes Sylvie VANCRAEYNEST, Florence DEKIMPE, MM. David WERQUIN et Stéphane DEJONGHE, Conseillers Communaux ;
M. Cédric VANYSACKER, Directeur Général, Secrétaire.

22^e objet : Taxes communales. Taxe sur les immeubles bâtis inoccupés. Décision.

LE CONSEIL COMMUNAL, siégeant en séance publique ;

Vu les dispositions de l'article 23, alinéa 3, 3^o de la Constitution ;

Vu la première partie du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, notamment les articles L 1122-30, L 1122-31, L 1124-40, L 1133-1, L 1133-2, L 3321-1 et L 3321-2 ;

Vu les dispositions de la Nouvelle Loi Communale ;

Vu le décret-programme du 12.12.2014, publié au Moniteur Belge le 29.12.2014 (page 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'activité économique désaffectés ;

Vu les dispositions légales et réglementaires en vigueur en matière d'établissement et de recouvrement des taxes communales ;

Vu les dispositions du Code Wallon du Logement et de l'Habitat Durable, en particulier l'article 187, § 2 ;

Attendu que cette disposition invite les pouvoirs locaux à prendre toutes les mesures tendant à, entre autres, affecter les produits de la taxe à la promotion de l'accessibilité et l'aménagement de logements ;

Vu la circulaire du 17.05.2019 de Madame Valérie DE BUE, Ministre des Pouvoirs Locaux, du logement et des infrastructures sportives, relative à l'élaboration des budgets 2020 des communes de la Région Wallonne – Partie « Nomenclature des taxes communales » - Taxes sur le patrimoine ;

Vu les investissements et efforts fournis par la Ville dans l'aménagement et l'amélioration du domaine public (égouttage, voiries, espaces de convivialité, espaces verts, de loisirs, ...) sur l'ensemble de l'entité, notamment le long d'immeubles bâtis ;

Attendu qu'il s'indique également de prendre, dans ce cadre, des mesures incitant les propriétaires d'immeubles inoccupés à remettre en état et/ou à (re)mettre sur le marché, aux fins d'occupation (par la location, la vente, ...), des immeubles en état d'inoccupation ;

Vu, de plus, la pression foncière importante exercée, de par la situation géographique particulière de Comines-Warnezon (enclave wallonne à facilités linguistiques et commune frontalière avec la France), sur les biens immobiliers sis dans l'entité ;

Attendu que l'outil fiscal mis à disposition des communes par la Région Wallonne à travers le Code susvisé peut et doit jouer un rôle dans ce cadre ;

Considérant que l'objectif poursuivi par la taxe est de procurer, à titre principal, à la Ville les moyens financiers nécessaires à ses missions et aux politiques qu'elle entend mener en matière de sécurité, de salubrité publique, d'enseignement, de logement, de mise à disposition d'infrastructures et de voiries pour l'ensemble de ses concitoyens, l'absence d'occupation d'immeuble générant un manque de recettes fiscales dans le cadre des taxes communales commerciales et industrielles et de l'impôts des personnes physiques, et, à titre accessoire, à promouvoir la politique foncière communal 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, le maintien d'immeubles bâtis inoccupés étant manifestement un frein au développement du logement, du commerce ou de l'industrie ;

Considérant que ladite taxe a pour but d'inciter les propriétaires ou autres titulaires de droits réels à occuper ou à 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, dans la poursuite de ces objectifs, il apparaît juste de tenir compte de la capacité contributive de ces derniers et ce, dans un souci légitime d'assurer une répartition équitable de la charge fiscale ;

Considérant qu'en ce qui concerne le calcul de la taxe, celle-ci est fixée au mètre courant de façade et par niveau eu égard au fait que la valeur sous-jacente de l'immeuble liée à la capacité contributive du propriétaire (ou titulaire d'autres droits réels) est fortement influencée par la façade et non la profondeur, ainsi que c'est également le cas lors de la fixation du revenu cadastral d'un immeuble à destination commerciale ;

Vu le procès-verbal de la Commission Communale des Finances du 22.10.2019 ;

Attendu qu'il s'indique pour la présente assemblée de voter, pour les exercices 2020 à 2025 inclus, les taxes et redevances ;

Attendu que les crédits budgétaires relatifs à cette taxe seront prévus aux budgets ad hoc à l'article 040/367-15 ;

Vu la communication du projet de règlement au Directeur Financier en date du 17.10.2019 ;

Vu l'avis n°13-2019 rendu en date du 23.10.2019, joint en annexe ;

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Échevins :

DÉCIDE, à l'unanimité :

Art. 1. - Il est établi, pour les exercices 2020 à 2025 inclus, une taxe communale directe sur les immeubles bâtis inoccupés.

Sont visés :

- les immeubles bâtis et inoccupés qui sont structurellement destinés au logement ou à l'exercice d'activités économiques de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, sociale, culturelle ou de services.

Ne sont pas visés les sites d'activités économiques désaffectés de plus de 1.000 m² visés par le décret du 27 mai 2004.

1. Est considéré comme « immeuble bâti » : tout bâtiment, ouvrage ou installation, 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. Est considéré comme « immeuble inoccupé » :

- l'immeuble ou partie d'immeuble (appartement, studio, ...) pour lequel aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population ou d'attente au cours de la période comprise entre deux constats d'inoccupation consécutifs, distants d'une période minimale de 6 mois, à moins que le redevable ne prouve que l'immeuble a effectivement servi d'habitation au cours de cette période. La période entre les deux constats sera identique pour chaque redevable ;
- l'immeuble ou partie d'immeuble qui n'a pas servi au cours de la période comprise entre deux constats d'inoccupation consécutifs, de lieu d'exercice d'activités économiques de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, de commerce ou de services, à moins que le redevable n'en apporte la preuve contraire ;
- l'immeuble ou partie d'immeuble occupé sans droit ni titre ;
- l'immeuble ou partie d'immeuble dont l'exploitation relève du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, dès lors que soit, le permis d'environnement, le permis unique ou la déclaration requise n'a pas été mise 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 prononcée en vertu du décret susmentionné ;
- l'immeuble ou partie d'immeuble 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'implantation commerciale, lorsque ladite implantation fait l'objet d'un ordre de fermeture, d'un retrait ou d'une suspension d'autorisation prononcée en vertu des dispositions de la loi du 13 août 2004 susmentionnée ;
- l'immeuble ou partie d'immeuble dont l'état 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 ;
- l'immeuble ou partie d'immeuble faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité en application du Code Wallon du Logement et de l'Habitat Durable ;

- l'immeuble ou partie d'immeuble faisant l'objet d'un arrêté ordonnant la démolition ou interdisant l'occupation, pris en application de l'article L 1113-1 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

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 consécutifs qui seront distants d'une période de six mois. Cette période entre les deux constats sera identique pour tous les redevables.

Les constats établis durant la période de validité d'un règlement antérieur au présent règlement gardent toute leur validité. Il n'est donc pas nécessaire d'établir de nouveaux constats en se basant sur les dispositions du présent règlement.

La période imposable est l'année au cours de laquelle le second constat ou un constat annuel postérieur visé à l'article 2 est dressé.

Art. 2. – L'Administration Communale appliquera la procédure de constat suivante :

A. Les fonctionnaires désignés par le Collège des Bourgmestre et Échevins dresseront un constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé.

Le constat sera notifié par voie recommandée au titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble dans les trente jours.

Le titulaire du droit pourra faire connaître, par écrit, ses remarques et observations dans les 30 jours à dater de la notification du constat. De même, il pourra apporter 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.

B. Un contrôle sera effectué six mois après l'établissement du constat visé au point A.

Si, suite à ce contrôle, 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}.

C. Un contrôle sera effectué 1 an 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 sera considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 1^{er}.

D. La procédure d'établissement du second constat et des constats ultérieurs sera réalisé conformément au point A.

E. Les constats dressés et notifiés au plus tard le 31.12.2016, notamment ceux dressés dans le cadre du règlement-taxe sur les immeubles inoccupés du 21.10.2013-22^{ème} objet, restent applicables en tant que fait générateur de la taxe.

Art. 3. –

§1. La taxe est due par le titulaire du droit réel 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.

Lorsqu'un immeuble appartient à plusieurs propriétaires en indivision, la taxe est portée au rôle d'un ou plusieurs propriétaires, précédé du mot « indivision ».

En cas de pluralité de titulaires du droit réel, chacun d'entre eux est solidairement redevable de la taxe.

§ 2. En cas de démembrement du droit de propriété, la taxe sera due solidairement par l'usufruitier et le(s) nu(s)-propriétaire(s).

Art. 4. - La taxe est fixée à 150,00 EUR par mètre courant ou fraction de mètre de façade principale d'immeuble ou de partie d'immeuble. Tout mètre commencé est dû en entier. Est considéré la façade principale la façade où se trouve la porte d'entrée principale.

Le montant de la taxe est le résultat de la multiplication du nombre de mètres courants de façade par le nombre de niveaux partiellement ou totalement inoccupés, autres que les caves, les sous-sols et les greniers non aménagés.

Art. 5. - En cas d'inoccupation continue du bien immeuble concerné, le montant de taxe est fixé à 195,00 EUR pour l'exercice qui suit le premier enrôlement et à 240,00 EUR pour les exercices suivants.

Art. 6. - La taxe n'est pas due lorsque l'immeuble bâti en question est inoccupé pour les raisons indépendantes de la volonté du redevable. Par « raisons indépendantes de la volonté du redevable », il y a lieu d'entendre des éléments de droit et/ou de fait, objectifs, dûment étayés par le redevable. En ce sens, cet(ces) élément(s) présentera(ront) un lien étroit avec l'immeuble.

Art. 7. - La taxe est due aussi longtemps que le redevable ne signale pas 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.

A cet effet, il doit informer l'Administration par écrit de la modification intervenue à l'immeuble en identifiant clairement le bien visé, la partie éventuelle à considérer et la date de modification. Cette formalité doit intervenir dans les 15 jours de la date de modification. A défaut, la date de modification sera censée être le 15^{ème} jour précédent la réception de l'information.

Les fonctionnaires désignés par le Collège des Bourgmestre et Echevins procèdent alors à un contrôle dans les 3 mois de la connaissance de l'information susvisée afin de prendre acte des éléments indiqués par le contribuable et de vérifier si ceux-ci sont de nature à modifier, voire à annuler, même partiellement, la base imposable. Dans ce but, s'il échet, le contribuable est tenu de faire visiter auxdits fonctionnaires le bien faisant l'objet de la taxe au jour et heure fixés de commun accord. Cette visite est formalisée par un écrit (rapport de contrôle) dans les 60 jours soit à dater de la visite, soit à dater de la réception de l'information, s'il n'y a pas lieu d'effectuer une visite, et est notifié par l'Administration au redevable.

Art. 8. - Les délais prévus en jours au présent règlement sont comptés en jours calendaires. Lorsqu'ils expirent un samedi, un dimanche ou un jour férié légal. Ils sont prorogés jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

Art. 9. - Le contribuable est tenu de signaler immédiatement à l'Administration tout changement d'adresse, de raison sociale, de dénomination.

De même, toute mutation de propriété d'un immeuble (ou partie d'immeuble) bâti doit également immédiatement être signalé à l'Administration par le propriétaire cédant.

Art. 10. - La taxe est une et indivisible et est due pour toute l'année.

Art. 11. - Les clauses concernant l'établissement, le recouvrement et le contentieux sont celles des articles L 3321-1 à L 3321-12 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation codifié 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.

Art. 12. - 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, s'élèveront à 10,00 EUR et seront également recouverts par la contrainte prévue à cet article.

Art. 13. - Le Collège des Bourgmestre et Échevins est chargé de l'exécution de la présente décision. A ce titre, il peut procéder à des arrêts de rôles trimestriels.

Art. 14. - La présente délibération sera transmise, en 2 exemplaires, à Monsieur le Gouverneur de la Province du Hainaut, en vue de l'exercice de sa tutelle générale et communiquée à Monsieur le Directeur Financier ainsi qu'au service des taxes et au service du logement.

PAR LE CONSEIL :

Le Secrétaire,
(s) C. VANYSACKER.

La Présidente,
(s) A. LEEUWERCK.

POUR EXTRAIT CONFORME :

Le Directeur Général,

La Bourgmestre,

Cédric VANYSACKER.

Alice LEEUWERCK.

