

Séance du : 12 novembre 2020

Présents : Ph. LEJEUNE, Bourgmestre  
J-Ph. GOFFIN, J. VANDER JEUGT, Echevins  
E. WIARD, A. REMANT, H. PREVOT, C. PREAUX, H. POIRET, F. MANIAS, Ph.  
DEWOLF, A. BRUNEBARBE, Conseillers  
L.DEJARDIN, Directrice Générale ff

**Objet** : 040-36715 - Taxe communale sur les immeubles bâtis inoccupés – Exercices 2021 à 2025.

Le Conseil communal siégeant publiquement,

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

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation, notamment les articles L1122-30, L1124-40 § 1<sup>er</sup>, L1133-1 et 2, L3131-1 § 1<sup>er</sup>, 3<sup>e</sup>, L 3132-1 et L3321-1 à 12 ;

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 le décret-programme du 12 décembre 2014 (M.B. 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'activité économique désaffectés ;

Vu l'Arrêté royal du 12 avril 1999 déterminant la procédure devant le Gouverneur ou devant le Collège des Bourgmestre et Echevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale ;

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

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

Vu la communication du dossier au directeur financier faite en date du 29 octobre 2020 conformément à l'article L 1124-40 §1 du CDLD ;

Vu l'avis du Directeur Financier rendu en date du 29 octobre 2020 joint en annexe ;

Considérant que la commune doit se doter des moyens nécessaires afin d'assurer l'exercice de ses missions ;

Sur proposition du Collège Communal ;

Après en avoir délibéré ;

A l'unanimité, arrête :

**Art 1.** §1. Pour les exercices 2021 à 2025, il est établi une taxe communale 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 1000 m<sup>2</sup> 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<sup>er</sup>, 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:

- 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 ;

- 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 :

- 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 prononcé 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 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 ;

- c) 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 ;

- d) faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité en application du code wallon du logement ;

- e) 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.

Le 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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.

**Art 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.

**Art 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<sup>ère</sup> taxation : 40 euros par mètre courant de façade.

Lors de la 2<sup>ème</sup> taxation : 60 euros par mètre courant de façade.

A partir de la 3<sup>ème</sup> taxation : 200 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 succédé au fil du temps.

Par façade d'immeuble, il y a lieu d'entendre la façade principale c-à-d 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. La taxe est due dès le 2ème constat.

#### **Art 4.** Exonérations :

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

Pour prouver que cette inoccupation est indépendante de sa volonté, le titulaire doit rapporter la preuve que les conditions cumulatives suivantes sont remplies :

- L'occupation de l'immeuble ne doit pas être simplement difficile ; elle doit être impossible.
- L'obstacle à cette occupation et auquel doit faire face le titulaire doit être insurmontable, irrésistible.
- Cette inoccupation doit être extérieure au titulaire du droit réel : elle doit résulter d'une cause étrangère.
- Cette inoccupation doit être imprévisible : elle ne peut être considérée comme ayant pu être envisagée par tout homme prudent et diligent placé dans les mêmes circonstances.

Est également exonéré de la taxe :

- Pendant une durée de 1 an, l'immeuble bâti inoccupé pour cause de travaux en cours ne nécessitant pas d'autorisation.
- Pendant une durée de 2 ans, l'immeuble bâti faisant effectivement l'objet de travaux d'achèvement dûment autorisés.
- 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.

#### **Art 5.** L'administration communale appliquera la procédure de constat suivante :

§1<sup>er</sup> 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 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 1<sup>er</sup> 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 §1<sup>er</sup>.

**Art 6.** 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, de l'Arrêté Royal du 12 avril 1999 et de la Loi-programme du 20 juillet 2006 ainsi que la Loi du 13 avril 2019 introduisant le Code du recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales.

**Art 7.** Dans l'hypothèse où le même bien pourrait également être soumis à la taxe sur les secondes résidences, seule cette dernière sera due.

La taxe est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle. En cas de réclamation, celle-ci doit, à peine de nullité, être introduite par écrit auprès du Collège communal.

Pour être recevables, les réclamations doivent être motivées et introduites ; sous peine de déchéance, dans un délai de six mois à compter du troisième jour ouvrable qui suit la date de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.

**Art 8.** En cas de non-paiement de la taxe à l'échéance, conformément aux dispositions légales en la matière, un rappel sera envoyé au contribuable. Ce rappel se fera par courrier recommandé. Les frais de cet envoi seront à la charge du redevable. Ces frais s'élèveront au montant des frais postaux et seront également recouvrés conformément à l'article 6 du présent règlement.

**Art 9.** Le présent règlement entrera en vigueur le premier jour de la publication faite conformément aux articles L1133-1 à 3 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

**Art 10.** Le présent règlement sera transmis au Gouvernement Wallon conformément aux articles L3131-1 et suivants dans le cadre de la tutelle spéciale d'approbation.

La Directrice Générale ff,  
L. DEJARDIN



Par le Conseil,



Le Bourgmestre,  
P. LEJEUNE



**Avis rendu au Conseil communal de la commune de Merbes-le-Château en vertu de l'article L1124-40 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation**

**Avis n° 2020/35**

**Caractéristiques du dossier**

**Intitulé :** Taxe communale sur les immeubles bâtis inoccupés – Exercices 2021 à 2025.

**Date de réception du dossier par le receveur régional :** 29 octobre 2020.

**Avis en urgence :** non.

**Date limite de remise d'avis :** 13 novembre 2020.

**Date du présent avis :** 29 octobre 2020.

**Incidence financière :** 25.000,00 € HTVA sur 5 ans.

**Documents reçus :** Projet de règlement.

**Projet de décision**

Vote par le Conseil du Règlement taxe communale sur les immeubles bâtis inoccupés – Exercices 2021 à 2025.

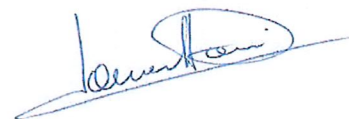
**Avis**

Le projet du texte « Règlement Taxe communale sur les immeubles bâtis inoccupés – Exercices 2021 à 2025 » soumis à la décision du Conseil communal a été présenté par téléphone à l'agent de la tutelle pour un avis préalable le 22 octobre 2020.

Les corrections de fonds et de forme émises par cet agent ont été actées dans le règlement présenté au Conseil communal. Le taux à partir de la troisième taxation a été adapté pour répondre aux prescrits de la circulaire budgétaire 2021. Deux articles relatifs au recouvrement (art. 6) et aux frais d'envoi de rappel (art. 8) ont été adaptés.

Tenant compte de ces éléments lors de la rédaction du présent avis, le receveur n'a pas de remarque quant à la légalité de ce règlement.

Beez, le 29 octobre 2020



Laurent DASSI,  
Receveur régional.