



*Présents* : Monsieur Olivier MAROY, *Président* ;  
Monsieur Hugues GHENNE, *Bourgmestre* ;  
Messieurs Alain OVART et Didier HOUART, *Echevins*,  
Madame Maud STORDEUR, *Echevine*,  
Monsieur Christian DELVIGNE, *Echevin*,  
Messieurs Philippe LEFEVRE, Emmanuel VRANCKX,  
Julien GASIAUX, Madame Sophie AGAPITOS,  
Monsieur Gilbert VANNIER, Madame Nathalie XHONNEUX,  
Monsieur Robert GYSEMBERGH, Mesdames Audrey BUREAU,  
Sarah REMY, Laura SADIN, Annick NEMERY,  
Thérèse d'UDEKEM d'ACOSZ, Monsieur Cédric MAILLAERT  
*Conseillères et Conseillers communaux* ;  
et Madame Sabrina SANTUCCI, *Directrice générale, Secrétaire*

CDU : -1.713.113

réseau : Orga/Finances/Taxe/Règlement/Règlements 2020-2025/ CS1945 2.6. Règlement-taxe sur les immeubles bâtis inoccupés et/ou délabrés pour les exercices 2020 à 2025

Objet : Approbation d'un règlement-taxe sur les immeubles bâtis inoccupés et/ou délabrés pour les exercices 2020 à 2025

### LE CONSEIL,

\*Vu les articles 162 et 170, § 4 de la Constitution qui confère à la Commune une autonomie fiscale ;

\*Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation, notamment l'article L1122-30 ;

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

\*Vu les recommandations émises par la circulaire budgétaire relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne, à l'exception des communes de la Communauté germanophone, pour l'année 2020 ;

\*Considérant que le présent règlement vise les propriétaires des 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 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 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 ;

\*Attendu qu'il convient également de veiller à l'amélioration du cadre de vie et des possibilités de logement, ainsi qu'à dissuader le développement des taudis et autres chancre en incitant les propriétaires à prendre des mesures de conservation et d'éviter une dégradation de leur bâtiment ;

\*Considérant que la Commune se doit d'obtenir des recettes afin de se procurer les ressources nécessaires en vue du financement des dépenses de sa politique générale et de ses missions de service public ;

\*Vu la demande d'avis de légalité faite au Directeur financier en date du 25 octobre 2019 ;

\*Vu l'avis favorable rendu par le Directeur financier le 28 octobre 2019 ;

\*Sur proposition du Collège communal ;

\*Après en avoir délibéré ;

### **DECIDE, à l'unanimité des membres présents :**

Article 1<sup>er</sup> : §1. Il est établi, pour **les exercices 2020 à 2025**, une taxe communale annuelle sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés ou les deux.

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.

Ne sont pas visés les sites d'activités économiques désaffectés de plus de 1.000 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 et de l'habitat durable ;

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.

3. « immeuble délabré » : l'immeuble (ou partie d'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.

§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. Cette période entre les deux constats sera identique pour tous les redevables. Les 1<sup>er</sup> et/ou 2<sup>ème</sup> constats établis durant la période de validité d'un règlement antérieur au présent règlement gardent toute leur 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 ou délabré maintenu en l'état, est dressé.

Article 2 : La taxe est due par le titulaire du droit réel de jouissance (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 3 : Le taux de la taxe est fixé à :

- 50 euros par mètre courant de façade lors de la 1<sup>ère</sup> taxation ;
- 100 euros par mètre courant de façade lors de la 2<sup>ème</sup> taxation ;
- 200 euros par mètre courant de façade à partir de la 3<sup>ème</sup> taxation.

Par façade d'immeuble, il y a lieu d'entendre la façade principale c'est-à-dire celle où se trouve la porte d'entrée principale ; tout mètre commencé étant dû en entier.

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 4 : Exonérations: Ne donne pas lieu à la perception de la taxe, l'immeuble bâti inoccupé ou délabré pour lequel le titulaire du droit réel de jouissance démontre, par tous documents probants, que l'inoccupation ou l'état de délabrement est indépendant de sa volonté.

Article 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 ou délabrés.

b) Le constat est notifié par voie recommandée au titulaire du droit réel de jouissance (propriétaire, usufruitier,...) sur tout ou partie de l'immeuble dans les trente jours.

c) Le titulaire du droit réel de jouissance 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 ou délabré est dressé, l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé ou délabré est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 1er.

§3. Un contrôle est effectué annuellement au moins 6 mois après l'établissement du constat précédent.

Si un nouveau constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé ou délabré est dressé, l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé ou délabré 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>. La durée entre les deux constats sera identique pour tous les redevables.

Article 6 : La taxe est perçue par voie de rôle.

Article 7 : En cas de défaut de paiement de la présente créance fiscale et d'établissement d'une sommation, les frais de rappel de l'envoi recommandé seront réclamés au redevable de la taxe impayée. Le montant des frais de rappel correspondra au prix coutant des frais postaux.

- Article 8 : 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 communal en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.
- Article 9 : Dans l'hypothèse où le même bien pourrait également être soumis à la taxe sur les secondes résidences, seule la taxe sur les secondes résidences sera due.
- Article 10 : Le présent règlement entrera en vigueur après accomplissement des formalités de la publication faite conformément aux articles L1133-1 et L1133-2 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation.
- Article 11 : La présente délibération sera soumise à la tutelle spéciale d'approbation du Gouvernement wallon.
- Article 12 : La présente délibération sera transmise au Directeur financier.

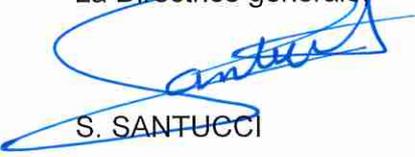
Par le Conseil

La Secrétaire,  
(s) S. SANTUCCI

Le Président,  
(s) O. MAROY

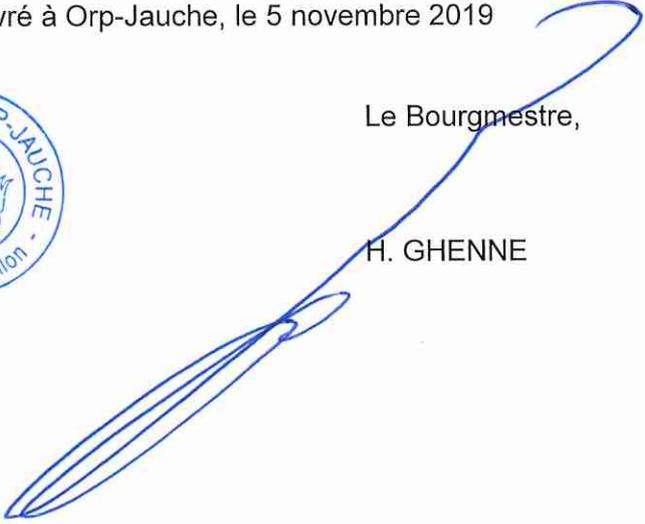
Pour extrait certifié conforme, délivré à Orp-Jauche, le 5 novembre 2019

Par ordonnance :  
La Directrice générale,

  
S. SANTUCCI



Le Bourgmestre,

  
H. GHENNE