



Présents :

M. Bruno LEFEBVRE, Bourgmestre-Président,  
MM. Christophe DEGAND, Florent VAN GROOTENBRULLE,  
Ronny BALCAEN, Mmes Nathalie LAURENT,  
Jessica WILLOCQ, Echevins ;  
M. Jérôme SALINGUE, Président du CPAS ;  
MM. Jean-Luc FAIGNART, ~~Patrice BOUGENIES~~,  
Raymond VIGNOBLE, Mme Cécile DASCOTTE,  
~~Ludivine GAUTHIER~~, MM. Marc DUVIVIER,  
~~Philippe DUVIVIER~~, Bruno MONTANARI,  
Mme Christelle HOSSE, MM. Vincent BEROUDIA,  
Pierre CAPPELLE, Dany VANDENBRANDE,  
Didier PARENT, Julien DESIDERIO,  
Mmes Coralie FONTAINE, Esther INGABIRE UWIBAMBE,  
M. Laurent DELVAUX, Mme Pascale NOULS-MAT,  
MM. Philippe CHEVALIER, Serge DUMONT et Laurent POSTIAU,  
Conseillers ;  
M. Bruno BOËL, Directeur général.

**040/367-15 : taxe directe sur les immeubles bâtis inoccupés**

Le Conseil communal réuni en séance publique,

Vu les articles 41, 162 & 170 de la Constitution ;

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

- les articles L3321-1 à L3321-12 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation relatifs à l'établissement et au recouvrement des taxes communales et provinciales ;
- 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 la première partie du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et notamment l'article L1122-30 ;

Considérant l'article 298 du Code d'impôts sur les revenus 1992 (CIR92), tel que modifié par la loi du 20/02/2017, supprimant l'obligation du recommandé préalable au commandement par voie d'huissier ;

Considérant que dans un souci de transparence et afin de limiter les frais de recouvrement pour le redevable, le Conseil communal souhaite maintenir l'envoi d'un rappel recommandé préalable au commandement par voie d'huissier ;

Considérant la jurisprudence qui conseille de ne pas dépasser les 10 € de frais à répercuter auprès du redevable pour la confection et l'envoi des rappels recommandés ;

Vu la communication du projet de délibération au Directeur financier faite en date du 30/08/2019 et ce conformément à l'article L1124-40 §1er, 3° du CDLD;

Vu l'avis favorable remis par le Directeur financier en date du 30/08/2019, joint en annexe ;

Considérant que l'objectif de cette taxe est la réhabilitation et la réintroduction sur le marché locatif des immeubles laissés à l'état d'inoccupation en évitant l'abandon total de ces immeubles ou parties d'immeubles pouvant engendrer à terme des désordres publics ;

Considérant que la Ville d'Ath est sensible à cet impact visuel négatif et au sentiment d'insécurité qu'il suscite ;

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

DECIDE, à l'unanimité :

Article 1er - §1. Il est établi, les exercices 2020 à 2025 une taxe communale annuelle 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, ou immeubles bâtis considérés comme ruines, 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 tel que modifié.

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 §1er, 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, d'étrangers 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 :

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 ;

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 ;

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/ou dont, le cas échéant, le permis d'urbanisme ou le permis unique en tenant lieu, est périmé ;

faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité en application du Code wallon du logement et de l'habitat durable ;

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 ou occupation à titre provisoire en vertu de l'arrêté royal du 16 juillet 1992 (M.B. 15.08.1992).

§2. Le fait générateur de la taxe est le maintien en l'état d'un immeuble ou partie d'immeuble visé ci-dessus.

Pour le premier exercice d'imposition, le maintien en état doit exister pendant la période comprise entre deux constats consécutifs qui seront distants d'une période minimale de six mois.

Pour les exercices d'imposition ultérieurs, la taxe est due au 1er janvier de l'exercice d'imposition.

Il appartient au titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier, ...) de signaler à l'Administration communale toute modification de la base imposable, en ce compris le fait que l'immeuble ou partie d'immeuble n'entre plus dans le champ d'application de la taxe, par écrit, par voie recommandée, ou par dépôt à l'Administration contre accusé de réception pendant les heures d'ouverture, en identifiant clairement le bien visé, la partie éventuelle considérée et la date de modification.

Cette formalité doit intervenir dans les quinze jours de la date de modification. À défaut, la date de la notification sera censée être le quinzième jour précédant la réception de l'information par l'Administration communale.

À défaut de preuves formelles d'occupation, le fonctionnaire visé à l'article 5, §1er, a), procédera à un nouveau constat dans les trente jours de l'information donnée à l'Administration communale afin de prendre acte des éléments indiqués par le titulaire du droit réel.

Le titulaire du droit réel est tenu de signaler immédiatement à l'Administration communale tout changement d'adresse, de raison sociale ou de dénomination.

Toute mutation de propriété d'un immeuble, ou partie d'immeuble, bâti visé doit également être signalée à l'Administration communale par le titulaire du droit réel.

Article 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.

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.

La taxe ne sera pas due si l'immeuble a fait l'objet pendant la période comprise entre les deux constats consécutifs d'un acte translatif de propriété.

Article 3 – La première année de taxation, le taux de la taxe est fixé à 60 Euros par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti, tout mètre commencé étant dû en entier.

La deuxième année de taxation, le taux de la taxe est fixé à 120 Euros par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti, tout mètre commencé étant dû en entier.

A partir de la troisième année de taxation, le taux de la taxe est fixé à 180 Euros par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti, tout mètre commencé étant dû en entier.

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.

Dans tous les cas, le maximum de la taxe est limité à 2.500 Euros par immeuble.

#### Article 4 - Exonérations:

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

Sont également exonérés de la taxe :

les biens du domaine du public et ceux du domaine privé de l'état affectés intégralement à un service public ou à un service d'utilité générale ;

les immeubles accidentellement sinistrés depuis moins de trois ans à la date du deuxième constat ;

les immeubles qui font l'objet de travaux dûment autorisés par un permis d'urbanisme non périmé, durant les trois exercices qui suivent la délivrance dudit permis, que celui-ci porte sur la construction ou la transformation d'immeubles ;

les immeubles qui font l'objet de travaux d'améliorations ou de réparations ne nécessitant pas l'obtention d'un permis d'urbanisme en vue de les rendre habitables ou exploitables, durant les deux exercices qui suivent le constat du début des travaux, pour autant que le titulaire du droit réel puisse prouver par des documents probants (factures acquittées, bons de caisse, ...) que le montant des travaux susvisés est supérieur à 3000 Euros HTVA ;

les immeubles bâtis affectés à seconde résidence ;

les immeubles frappés par les dispositions d'un plan d'expropriation approuvé par Arrêté Royal ;

les immeubles qui font l'objet d'une convention de prise en gestion par un des opérateurs immobiliers suivants :

un pouvoir local ;

une régie communale autonome ;

une agence immobilière sociale ;

une société de logement de service public ;

une association de promotion du logement agréée par le Fonds du logement,

à condition qu'ils ne laissent pas perdurer l'état d'inoccupation au-delà de 12 mois.

les immeubles qui font l'objet d'une procédure de mise en vente instrumentée par un notaire ou une agence immobilière pour laquelle le titulaire du droit réel peut en apporter la preuve. Cette exonération est valable pour une durée n'excédant pas 12 mois à partir de l'initiation de la procédure de mise en vente ;

#### Article 5 - L'administration communale appliquera la procédure de constat suivante:

§1 a) Les fonctionnaires désignés par le Collège communal dressent un 1er constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé.

b) Ce constat est notifié par voie recommandée au titulaire du droit réel 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.

§2. 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.

§3. La procédure d'établissement du second constat et des constats ultérieurs est réalisée conformément au §1er.

Article 6 - Lorsque le deuxième constat d'inoccupation, ou le constat annuel à partir de la deuxième année de taxation est adressé au titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier, ...), celui-ci est tenu de renvoyer la déclaration dûment remplie et signée, avant l'échéance mentionnée sur celle-ci, par voie recommandée, ou par dépôt à l'Administration contre accusé de réception pendant les heures d'ouverture.

Le redevable qui n'a pas reçu de formule de déclaration est tenu de déclarer à l'Administration communale, au plus tard le 31 décembre de l'exercice d'imposition, les éléments nécessaires à la taxation.

Conformément à l'article L3321-6 du Code de la Démocratie 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 100% du montant de la taxe.

Article 7 - La taxe est perçue par voie de rôle.

Article 8 - Il appartient au titulaire du droit réel de signaler à l'Administration communale toute interruption au moins temporaire de l'inoccupation, en justifiant le fait que l'immeuble ou partie d'immeuble visé, n'entre plus dans le champ d'application de la taxe.

Article 9 - Les délais visés dans le présent règlement sont comptés en jours calendrier et non pas en jours ouvrables. Lorsque ces délais expirent un samedi, un dimanche ou un jour férié légal, le délai est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

Article 10 - 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 11 - L'envoi d'une mise en demeure préalablement à la contrainte par recommandé fera l'objet de frais d'un montant de 10€ répercutés auprès du redevable.

Article 12 - Le présent règlement sera publié conformément aux vœux de l'article L1133-1 & 2 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation.

Article 13 - Le présent règlement sera transmis aux autorités de tutelle dans le cadre de la tutelle spéciale d'approbation.

Le Directeur général,  
(s) Bruno BOËL

Le Directeur général,

Le Bourgmestre-Président,  
(s) Bruno LEFEBVRE

*Pour extrait conforme:*

Pour le Bourgmestre-Président,