DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAL DE COLFONTAINE

Séance publique du 25 juin 2019 Point n°24

Présents : MM. Luc LEFEBVRE, Francis COLLETTE, Karim MARIAGE, Mathieu MESSIN, Martine HUART, Olivier MATHIEU, Cécile DASCOTTE, Jean-François LACOMBLET, Antonio DE ZUTTER, Guiseppe SCINTA, Giuseppe LIVOLSI, Jean-François HUBERT, Abdellatif SOUMMAR, Lionel PISTONE, Olivier HERMAND, Maria PARDINI, Maxim COCU, Salvatore CARRUBBA, Erine FERRARI, Giuseppina NINFA, Didier GOLINVEAU, Santa TERRITO, Christophe ANASTAZE , Philippe SCUTNAIRE

Sylvie MURATORE, Présidente du CPAS

D. BLANQUET, Directeur général

Excusé(e)(s) : Luciano D'ANTONIO, Lino RIZZO, Anne-Sophie JURA

Absent(e)(s) : -

OBJET : Règlement de taxe sur les immeubles bâtis inoccupés - années 2020 à 2025- renouvellement

---

LE CONSEIL COMMUNAL,

Vu la Constitution, les articles 41,162 et 170;
Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, les articles L1122-30, L1133-1, L1133-2, L1331-3 alinéa 1er, L3131-1 §1er 3°, L3132-1, L1124-40 §1er 3° et L3321-1 à L3321-12;
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 la circulaire budgétaire pour l'exercice 2020 du 17 mai 2019;
Vu la communication du projet de règlement au Directeur Financier en date du 05/06/2019 ;
Vu l'avis du Directeur Financier remis en date du 05/06/2019 , joint en annexe;
Vu les finances communales;
Sur proposition du Collège Communal en séance du 12/06/19;

DECIDE

A l'unanimité,

Article 1 :
§1 Il est établi, pour les exercices 2020 à 2025, une taxe 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, de commerces ou de services, qui sont restés inoccupés pendant une période comprise entre deux constats consécutifs distants d'une période minimale de 6 mois, période identique pour chaque redevable.
Ne sont pas concernés les sites d'activités économiques désaffectés visés par le décret du 27 mai 2004 ainsi que 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.
Au sens du présent règlement, est considéré comme :
1. Immeuble bâti : tout bâtiment ou toute installation 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, démoli 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 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 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 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 vertus 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 distincts d'une période de 6 mois minimum. La durée de cette période sera identique pour tous les redevables.
La période imposable est l'année au cours de laquelle le constat visé à l'article 5, §2 établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé maintenu en l'état, est dressé.
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. En cas de pluralité de titulaires du droit réel , chacun d'entre eux est solidairement redevable de la taxe.
Article 3 : Le taux de la taxe est fixé à:
- 180,00€ par mètre courant de façade lors de la 1ère taxation;
- 200,00€ par mètre courant de façade lors de la 2ème taxation;
- 240,00€ par mètre courant de façade à partir de la 3ème taxation;
tout mètre commencé étant dû en entier.
Pour apprécier la récurrence de la taxation, il y a lieu de remonter au premier exercice fiscal au cours duquel la taxe a été établie, peu importe que les taxations aient été établies sur base de différents règlements successifs.
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.
Si la porte d'entrée principale de l'immeuble à rue se situe sur un coin, la façade qui servira pour le calcul du métrage sera celle donnant sur la rue reprise pour l'adresse au registre de population. Dans ce cas, la longueur de façade inclura la projection de la façade de coin sur le plan de la façade prise en compte pour le mesurage.
Lorsque l'immeuble n'est pas à rue, la mesure s'effectue sur la plus grande longueur du bâti.
Lorsque l'immeuble est une ruine et que la situation ne permet pas de réaliser le mesurage sur place, celui-ci se fait sur base du plan de cadastre.
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 : Est exonéré de la taxe :
1. L'immeuble bâti inoccupé pour cause de travaux en cours nécessitant un permis d'urbanisme octroyé pendant la durée de ce permis.
2. L'immeuble bâti inoccupé pour cause de travaux en matière de salubrité et/ou de sécurité ne nécessitant pas d'autorisation et justifiés par des factures d'un montant minimum global de 2.000,00 euros TVA comprise par année.

La date des factures présentées sera postérieure au premier constat.
L'exonération de la taxe est effective pour un an, renouvelable une fois, à dater du premier constat.
3. L'immeuble bâti inoccupé pour lequel le titulaire du droit réel démontre que l'inoccupation est indépendante de sa volonté.

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

§1

a) Les fonctionnaires désignés par le Collège communal dressent une liste établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé.

b) Cette liste est soumise à l'approbation du Collège communal qui constate l'inoccupation.

c) L'inoccupation est notifiée au titulaire connu du droit réel (propriétaire, usufruitier, …) sur tout ou partie de l'immeuble dans les 30 jours suivant délibération du Collège communal.

Un 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 au Collège Communal dans un délai de 30 jours à dater de la notification visée au point c).

Lorsque les délais, visés au point 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 6 mois après l'établissement de la première liste visée au point a) et une seconde liste est rédigée.

Cette seconde liste est soumise à l'approbation du Collège communal qui constate à nouveau l'inoccupation. Si, suite au contrôle visé à l'alinéa 1er du présent paragraphe, un second constat effectué par le Collège communal 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.

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

Article 7 : A défaut de paiement, une mise en demeure avant contrainte sera envoyée, dont les frais sont fixés à 10,00€ et à charge du redevable.

Article 8: 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 9: 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 des Bourgmestre et Echevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

Article 10: La présente délibération sera transmise pour approbation au Gouvernement wallon dans le cadre de la tutelle spéciale d'approbation par application de l'article L1133-1 et L1133-2 du Code de la démocratie locale et de la Décentralisation.

PAR LE CONSEIL COMMUNAL

Le Directeur général,
(s) Daniel Blanquet

Le Président ff,
(s) Luc Lefebvre

POUR EXPEDITION CONFORME

Colfontaine, le 28 juin 2019

Le Directeur général,

Daniel Blanquet

COMMUNE DE COLFONTAINE
COMMUNAUTE FRANÇAISE

Pour le Bourgmestre,
l'Echevin délégué

Luc Lefebvre,
Echevin des Finances