



Séance du 25 novembre 2020

**ADMINISTRATION COMMUNALE**

**5330 ASSESSE**

**Présents :**

Madame Caroline DAWAGNE, Conseillère - Présidente;  
Monsieur Jean-Luc MOSSERAY, Bourgmestre;  
Madame Nadia MARCOLINI, Monsieur Paul-Bernard LESUISSE,  
Madame Sylviane QUEVRAIN, Monsieur Julien DELFOSSE, Échevins;  
Monsieur Vincent WAUTHIER, Président du CPAS;  
Monsieur Marc PIERSON, Monsieur Sébastien HUMBLET, Monsieur  
Valery GREGOIRE, Monsieur Gilles GRAINDORGE, Monsieur Benjamin  
LEYDER, Monsieur Marielle MERCIER, Monsieur Gauthier  
COOPMANS, Madame Marie BODSON, Monsieur Roger FRIPPIAT,  
Madame Dominique RAES, Conseillers;  
Madame Valentine ROSIER, Directrice Générale f.f.;

**Excusée :**

Madame Maria-Gina CRISTINI, Conseillère;

**OBJET : Règlement-taxe sur les immeubles inoccupés - Exercices 2021 à 2025 inclus**

Le Conseil Communal,

En séance publique,

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

Vu le décret du 14 décembre 2000 (M.B. 18.01.2001) et la loi du 24 juin 2000 (M.B. 23.09.2001, éd. 2) portant assentiment de la Charte européenne de l'autonomie locale, notamment l'article 9.1. de la charte;

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, notamment les articles L1122-30, L1133-1 & 2, L3131-1§1-3°, L3132-1, L3321-1 à 12;

Vu le Code Wallon du Logement, et plus particulièrement l'art. 80 définissant un logement inoccupé;

Vu le Code Wallon du Logement, et plus particulièrement l'art. 1er, 3°, 4°, 6° définissant les logements inoccupés individuels et collectifs;

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 relative à l'élaboration des budgets des communes et des CPAS de la Région wallonne, à l'exception des communes et des CPAS relevant des communes de la Communauté germanophone, pour l'année 2021;

Considérant que l'existence sur le territoire de la Commune de sites d'activité économique désaffectés et d'immeubles laissés partiellement ou totalement à l'abandon, freineraient et compromettraient le renouvellement ou la restauration du patrimoine immobilier sis sur le territoire de la Commune et présenteraient parfois un danger réel;

Considérant qu'il convient dès lors de prendre toutes les mesures utiles en vue d'amener les propriétaires à exécuter les travaux de remise en état nécessaires pour atteindre un environnement de qualité;

Considérant la nécessité de lutter contre les taudis, d'améliorer l'habitat et de garantir le droit au logement pour tous conformément à la Constitution;

Considérant que les règles constitutionnelles de l'égalité des redevables et de la non-discrimination n'excluent pas qu'une différence de traitement soit établie entre des catégories de personnes, pour autant qu'elle repose sur des critères objectifs relevés dans les constats effectués par des agents assermentés et qu'elle soit raisonnablement justifiée par un taux progressif du montant de la taxe durant les trois premières années de taxation;

Considérant en effet que la présente taxe proposée ambitionne de frapper tous les propriétaires ou titulaires de droits réels qui ne les occupent pas ou ne les exploitent pas eux-mêmes ou ne permettent pas qu'ils puissent être occupés ou exploités par autrui alors que l'État 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) ;

Vu la situation financière de la commune;

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

Vu la communication du dossier à Mme la Directrice financière faite en date du 22 octobre 2020 conformément à l'article L1124-40 §1,3° et 4° du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation;

Vu l'avis de légalité positif avec remarques n°2020/163 rendu par la Directrice financière en date du 30 octobre 2020, joint en annexe et faisant partie intégrale de la présente délibération;

Considérant que l'article 6 du règlement ci-après a été adapté compte tenu des remarques formulées par la Directrice financière;

Sur proposition du Collège communal;

Après en avoir délibéré:

**Décide, à l'unanimité:**

## **Article 1er**

### **§ 1**

Il est établi, pour les exercices 2021 à 2025 inclus, 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 six 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, tout ouvrage 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 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 oeuvre 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 du décret du 5 février 2015 relatif aux 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 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales susmentionné ;

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.

## **§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 six mois. Cette période entre les deux constats sera identique pour tous les redevables.

Le 1er 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 1er 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.

## **Article 2**

La taxe est due par le titulaire d'un 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.

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

## **Article 3**

Le taux de la taxe est fixé à :

- 100,00 euros (cent euros) par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti, lors de la 1ère taxation;
- 140,00 euros (cent quarante euros) par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti, lors de la 2ème taxation;
- 180,00 euros (cent quatre-vingts euros) par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti, à partir de la 3ème taxation.

Tout mètre courant de façade commencé étant dû en entier.

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 succédés 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.

Le calcul de la base visé au paragraphe ci-avant s'effectue au prorata du revenu cadastral lorsque l'immeuble comporte plusieurs parties distinctes (par exemple les immeubles à appartements).

Le montant de la taxe ne pourra toutefois excéder 5.000,00 EUR (cinq milles euros).

#### **Article 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.

Sont également exonérées de la taxe les superficies relatives à

1° les immeubles frappés par les dispositions d'un plan d'expropriation approuvé par l'autorité compétente ;

2° les immeubles qui ont été accidentellement sinistrés, pendant les deux années d'imposition qui suivent l'année du sinistre ;

3° les immeubles qui font l'objet de travaux dûment autorisés par un permis d'urbanisme non périmé, durant les cinq exercices qui suivent la délivrance dudit permis pour autant que les travaux prévus au permis aient débuté significativement dans les deux ans de la délivrance du permis d'urbanisme, que ledit permis porte sur la construction ou la transformation d'immeubles ;

4° 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 de jouissance puisse prouver par des documents probants (factures acquittées, tickets de caisse, ...) que le montant des travaux susvisés est supérieur au montant de la taxe qui serait due.

5° 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 douze mois à partir de l'initiation de la procédure de mise en vente.

6° les immeubles dont l'inoccupation est subséquente au décès de la seule personne y domiciliée. Dans ce cas, le délai de réaffectation est de douze mois.

Les exonérations prévues aux points 3° et 4° sont cumulables mais ne peuvent pas excéder cinq ans.

#### **Article 5**

L'administration communale appliquera la procédure de constat suivante:

##### **§1**

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 de jouissance (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 1er 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 ter.

### §4

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

### Article 6

La taxe est perçue par voie de rôle.

Le rôle de la taxe est dressé par le collège communal.

Elle est payable dans les deux mois de la délivrance de l'avertissement-extrait de rôle.

En cas de non-paiement de la taxe à l'échéance, conformément aux dispositions légales applicables en la matière, un rappel sera envoyé au contribuable. Ce rappel se fera par courrier recommandé. Les frais de cet envoi seront à charge du redevable.

### Article 7

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 échevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

### Article 8

La présente délibération sera transmise au Gouvernement wallon conformément aux articles L3131-1 et suivants du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation pour exercice de la tutelle spéciale d'approbation.

### Article 9

La présente délibération entrera en vigueur après accomplissement des formalités de la publication faites conformément aux articles L1133-1 à L1133-3 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

### Article 10

Ce règlement remplace, à partir de l'exercice 2021, le règlement de la taxe sur les immeubles inoccupés adopté par le Conseil communal en séance du 27 novembre 2019.

Ainsi fait en séance susmentionnée

Par le Conseil Communal,

La Directrice Générale f.f.,  
(s) Valentine ROSIER.

Le Bourgmestre,  
(s) Jean-Luc MOSSERAY.

La Directrice générale f.f.,  
V. ROSIER

Pour extrait conforme,



Le Bourgmestre,  
J.L. MOSSERAY