



PROVINCE DE NAMUR – ARRONDISSEMENT DE DINANT
COMMUNE DE HASTIERE

Du registre aux délibérations du CONSEIL COMMUNAL de cette commune, il a été extrait
ce qui suit : séance du 27 novembre 2019

Présents : BULTOT Claude, Bourgmestre;
ROUSSEAUX Maud, DE RYCKE Fabrice, VINCKE Philippe,
CASTELEYN Joëlle, Echevins;
GEORGE Michaël, NENNEN Jean-Joseph, LIBERT Michel, HEES
Véronique, MORELLE Mathieu, JAMAR Corine, KESTEMAN Sylvie,
CARTIAUX Emmanuel, PAIRON Anne, PERILLEUX Olivier,
BOULANGER André, Conseillers;
FONTINOY Annick, Présidente du CPAS;
DEFECHE Valérie, Directrice générale.

29 - CDU / 102855

Taxe sur les immeubles inoccupés-décision

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 notamment l'article 1er 3°, 4°, 6° et 40° et l'article 80 ;

Vu le Décret du 27 mai 2004 instaurant une taxe sur les sites d'activité économique désaffectés ;

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

*Vu les recommandations émises par la circulaire du 17 mai 2019 relative à l'élaboration des budgets des
communes et des CPAS de la Région wallonne pour l'année 2020 ;*

*Attendu la communication du dossier au Directeur financier faite en date du 07 novembre 2019
conformément à l'article L1124-40 §1,3° et 4° du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;*

Attendu l'avis favorable rendu par le Directeur financier en date du 18 novembre 2019;

*Considérant la nécessité de générer des recettes communales afin de garantir l'équilibre des finances
communales ;*

*Considérant qu'afin de combattre la présence de ce qui s'apparente parfois à des chancre et qui
provoque des nuisances dans les quartiers (squats, nuisances sonores, dégradations, sentiment
d'insécurité...);*

*Considérant qu'afin d'accroître la qualité du cadre de vie des Hastiérois, une qualité qui est mise en péril
par la présence d'immeubles inoccupés sur le territoire de la Commune;*

*Considérant que le fait générateur de la taxe est le maintien en l'état d'un immeuble inoccupé ou délabré
qui a fait l'objet d'un constat établi et notifié ;*

*Considérant que la présente taxe ambitionne de frapper tous les titulaires du droit réel d'immeubles 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'État tente par certains incitants d'augmenter l'offre locative de logements ;*

*Considérant que le maintien des immeubles inoccupés est manifestement un frein au développement du
logement, du commerce ou de l'industrie ;*

Considérant que cette taxe vise donc à promouvoir la politique foncière communale en permettant

l'usage adéquat des immeubles ou parties d'immeubles, à supprimer l'impact inesthétique sur l'environnement et à atténuer des situations génératrices d'insécurité et le manque de salubrité ;

Sur proposition du Collège communal ;

Après en avoir délibéré ;

DECIDE à l'unanimité :

Article 1.

Il est établi, pour les exercices 2020 à 2025, une taxe communale annuelle sur les immeubles bâtis inoccupés.

Sont visés les immeubles bâtis situés sur le territoire de la Commune, 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 d'abord pendant une période comprise entre deux constats consécutifs distants d'une période minimale de 6 mois puis chaque année postérieure jusqu'à preuve du contraire.

N'est pas visé par la taxe l'immeuble bâti visé par le décret du 27 mai 2004 relatif aux sites d'activité économique désaffectés de plus de 1000 m².

Article 2.

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 sans inscription » : l'immeuble (ou la partie d'immeuble) bâti pour lequel aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population ou d'attente, ou pour lequel il n'y a pas d'inscription à la Banque-Carrefour des Entreprises ;
3. « immeuble incompatible » : indépendamment de toute inscription dans les registres de la population ou d'attente ou à la Banque-Carrefour des Entreprises, l'immeuble (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 prononcés 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 prononcés en vertu des dispositions de la loi du 13 août 2004 ou d'une mesure de sanction prévue par l'article 68 du décret précité ;
 - c) Faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité en application du Code wallon du logement ;
 - d) 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 ;
 - e) Dont la présence de mobilier indispensable à son affectation fait défaut ;

4. « immeuble délabré » : l'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.

5. « immeuble inoccupé » : l'immeuble (ou partie d'immeuble) bâti répondant à la définition d'immeuble sans inscription ou d'immeuble incompatible ou d'immeuble délabré, ou les trois ;

Si l'immeuble comporte plusieurs parties distinctes comme (non exhaustivement) des appartements, des espaces à destinations différentes, des espaces appartenant à des personnes différentes, chaque partie est considérée distinctement.

6. « période imposable » : l'année durant laquelle est dressé le second constat d'immeuble inoccupé ou chaque année postérieure au second constat ;

7. « façade d'immeuble » : pour les immeubles à rue, le mur ou l'ensemble des murs extérieurs qui composent la face à front de voirie d'un bâtiment où s'ouvre l'entrée principale.

Pour les immeubles n'étant pas à rue, la façade est le mur simple ou l'ensemble des murs extérieurs qui composent la face ayant la plus grande mesure ;

8. « fait indépendant de sa volonté » : fait ayant lieu de manière imprévisible et impérieuse.

En tout état de cause, la mise en vente d'un immeuble est un fait dépendant de la volonté du titulaire du droit réel.

Article 3.

Le fait générateur de la taxe est le maintien en l'état d'un immeuble ou partie d'immeuble visé à l'article 2, 5.

Pour le premier exercice d'imposition, le maintien en l'état doit être établi par un deuxième constat effectué durant les 30 jours suivant l'échéance de 6 mois après le premier constat (cette période est identique pour tous les redevables) ou par un troisième constat suivant la période d'exonération.

Les 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 les constats en se basant sur les dispositions du présent règlement.

Pour les exercices suivants, la taxe est due au 1^{er} janvier de l'année.

Article 4.

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, le 1^{er} janvier de chaque exercice postérieur à l'année du deuxième ou troisième constat.

En cas de pluralité de titulaires du droit réel, chacun d'entre eux est solidairement redevable de la taxe.

Article 5.

Le taux de la taxe est fixé comme suit :

- Lors de la 1ère taxation : taux de 100 euros par mètre courant de façade
- Lors de la 2ème taxation : taux de 150 euros par mètre courant de façade
- A partir de la 3ème taxation : taux de 240 euros par mètre courant de façade

Tout mètre commencé étant dû en entier.

Le montant de la taxe est obtenu en multipliant le taux de la taxe par la mesure en mètre de la façade d'immeuble ou partie d'immeuble.

Le cas échéant, chaque partie d'immeuble étant considérée distinctement, le montant est la somme des produits de chaque partie distincte.

Lorsque l'immeuble comporte plusieurs parties distinctes, le calcul de la base visé à l'alinéa précédent s'effectue au prorata de la surface détenue par chaque propriétaire par rapport à la surface totale de l'ensemble des parties inoccupées.

Ce calcul s'effectue niveau par niveau.

Article 6.

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.

Article 7.

Exemption :

Ne donne pas lieu à la perception de la taxe, l'immeuble ou la partie d'immeuble bâti qui 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 cours de la période comprise entre les deux premiers constats. La charge de la preuve appartient au redevable qui peut l'apporter par toutes voies de droit

Article 8.

Exonérations :

- a) du premier exercice d'imposition, le titulaire du droit réel de l'immeuble bâti inoccupé qui démontre que l' inoccupation est indépendante de sa volonté ;
- b) des deux premiers exercices d'imposition, le titulaire du droit réel de l'immeuble bâti inoccupé qui démontre par des pièces justificatives probantes que l' inoccupation est due par des travaux ne nécessitant pas d' autorisation ;
- c) des cinq premiers exercices d'imposition : le titulaire du droit réel de l'immeuble bâti inoccupé qui effectue des travaux dûment autorisés par un permis d'urbanisme, pour autant que les travaux soient entamés dans les 2 ans de la délivrance du permis d'urbanisme et terminés dans les 5 ans de la délivrance du permis d'urbanisme ;

En tout état de cause, une seule exonération, unique et non reconductible, est applicable et prend fin le 31/12 de l'exercice d'imposition peu importe que cette exonération ait été octroyée sur base de règlements antérieurs. Cette exonération et son terme sont signifiés par voie recommandée.

Article 9.

L'administration communale applique la procédure de constat suivante :

§1^{er} Premier constat

- a) Les agents communaux désignés par le Collège communal dressent un constat établissant l'existence d'un immeuble ou partie d'immeuble bâti inoccupé ;
 - b) Le 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 peut apporter, par écrit, toute observation ou toutes preuves d'exonération liées au constat 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 Second constat

- a) Un contrôle est effectué dans les 30 jours à l'échéance de 6 mois écoulés après l'établissement du constat visé au §1^{er} point a).
- Si suite à ce contrôle, un second constat établissant l'existence d'un immeuble ou partie d'immeuble bâti inoccupé est dressé, l'immeuble ou la partie d'immeuble est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 1^{er} ;
- b) Le second constat est notifié par voie recommandée au titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble dans les trente jours l'avertissant de l'application du présent règlement ;
 - c) Le titulaire du droit réel peut apporter, par écrit, toute observation ou toutes preuves d'exonération liées au constat 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.

§3 Troisième constat

- a) Le cas échéant, un contrôle est effectué durant le mois de janvier de l'année qui suit l'exonération visée à l'article 7.
- b) Si suite à ce contrôle un troisième constat établissant l'existence d'un immeuble ou partie d'immeuble bâti inoccupé est dressé, l'immeuble ou la partie d'immeuble est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 1^{er} ;
- c) Toute exonération valablement octroyée sur base d'un règlement antérieur dont le terme échet durant la période imposable du présent règlement est soumise au présent paragraphe.

Article 10.

Les éléments d'observation apportés par le redevable dans le délai imparti, à dater de la réception de la notification, sont instruits dans les 30 jours à dater de la réception du courrier afin de déterminer s'ils sont de nature à modifier ou annuler la base imposable. Dans ce but et en cas de nécessité, le redevable doit faire visiter l'immeuble visé par la taxe aux agents communaux désignés aux dates et heures fixées du lundi au vendredi entre 9h et 17h et communiquées par pli simple au redevable 1 mois à l'avance. Si la visite ne peut avoir lieu du fait du redevable, la procédure initiée par celui-ci est nulle.

Article 11.

Le deuxième ou troisième constat prévu à l'article 9 fait foi jusqu'à preuve du contraire. Le redevable est tenu de signaler toute modification (base imposable, titulaire du droit réel,..) en ce compris le fait que l'immeuble, en tout ou partie, n'entre plus dans le champ d'application de la taxe. A cet effet, le redevable communique immédiatement par écrit le

changement intervenu en identifiant clairement l'immeuble visé, la partie éventuelle à considérer et la date de modification. L'administration applique l'article 10 .

Article 12.

Dans l'éventualité où l'immeuble peut aussi bien être soumis à la taxe sur les secondes résidences qu'à la taxe sur les immeubles inoccupés, seule la taxe sur les immeubles inoccupés est due.

Article 13.

La taxe est perçue annuellement par voie de rôle à partir de l'établissement du second ou du troisième constat.

La taxe 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 par pli simple est envoyé au contribuable.

Article 14.

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 en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

Article 15.

Le présent règlement entre en vigueur après accomplissement des formalités légales de la publication prévues aux articles L1133-1 et L1133-2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et au plus tôt le 1er janvier 2020.

Article 16.

Le présent règlement est transmis 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.

PAR LE CONSEIL,
s)La Directrice générale,
Valérie DEFECHE

s)Le Président,
Michaël GEORGE

POUR EXTRAIT CONFORME LE 28/11/2019
La Directrice générale,

Le Bourgmestre,

Valérie DEFECHE

Claude BULTOT

