



EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

Séance du 23/10/2019

Présents : DANVOYE Denis, Bourgmestre-Président;
LOUETTE Baudouin, MAUFROID Hélène, THIRY Eric, VAN TONGELEN Jocelyne,
Echevins;
BIARD Eric, Président du CPAS;
BAÏOLET Nicolas, JACQMIN Bernard, DOMER Stéphane, MEERTENS Willy, METENS
Marc, DARDENNE Tanguy, VAN DE WEGHE Benoit, SOBRY Olivier, THONET Florent,
GOENE Hary, FASSIAUX-LOOTEN Françoise, MEESEN Stéphan, GENOVA Martine,
CORDIER Gaston, BENOIT Marie-Pierre, Conseillers communaux;
PETIT Sylvain, Directeur général f.f. ;
WOLTECHE Stéphane, Directeur général;

OBJET : Service Finances - Taxe sur les immeubles bâtis inoccupés

Le Conseil communal,
En séance publique

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

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et plus particulièrement ses articles L. 1122-20, L. 1122-24, L. 1122-26 §1, L. 1122-30, L. 1122-31, L. 1133-1 et 2, L. 3131-1 §1^{er} 3°, L. 3132-1

Vu les dispositions légales et réglementaires en vigueur en matière d'établissement et de recouvrement de taxes communales, notamment les articles L. 3321-1 à L. 3321-12 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Vu la circulaire du 17 mai 2019 relative à l'élaboration des budgets communaux pour l'exercice 2020 ;

Vu la communication du dossier au directeur financier faite en date du 14/10/2019 conformément à l'article L. 1124-40 §1, 3° et 4° du Code de la démocratie locale et de la décentralisation ;

Vu l'avis de la Directrice Financière en date du 14/10/2019 joint en annexe ;

Vu les besoins de financement de la Commune et la nécessité de lever des taxes pour satisfaire aux mieux ces besoins ;

Considérant qu'il est dans l'intérêt de la ville de Chimay d'inciter à la réhabilitation et la réintroduction sur le marché locatif des immeubles inoccupés, de développer l'aménagement de logements au dessus de commerces et/ou d'en faire procéder à la vente dans une optique d'habitation ou de développement d'activités économiques et des étages se situant au dessus des immeubles commerciaux ;

Considérant que la ville de Chimay est une citée ancienne avec un fort potentiel touristique. La présence d'immeubles inoccupés, et donc susceptibles de se dégrader, serait de nature à nuire à l'image de la ville de Chimay et à son potentiel touristique.

DECIDE A L'UNANIMITE

Article 1^{er}

§1. Il est établi, pour les exercices 2020 à 2025, une taxe communale annuelle sur les immeubles bâtis inoccupés et/ou délabrés.

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 ou considérés comme délabrés 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 m² 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^{er}, 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 :
 - a) 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 ;
 - b) 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 :
 - i. 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 ;
 - ii. 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 ;
 - iii. 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 ;
 - iv. Faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité en application du code wallon du logement ;
 - v. 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 6 mois. Cette période entre les deux constats sera identique pour tous les redevables.

Le 1^{er} 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 1^{er} 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 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 par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti, tout mètre commencé étant dû en entier.

Lors de la 1^{ère} taxation : **40 euros par mètre courant de façade** ;

Lors de la 2^{ème} taxation : **80 euros par mètre courant de façade** ;

A partir de la 3^{ème} taxation : **120 euros par mètre courant de façade**.

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'est à dire 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 taux de la taxe est de 40 au premier anniversaire, de 80 à la date du 2^{ème} constat, et de 120 aux dates anniversaires suivantes.

Article 4

Sont exonérés de la taxe :

- Les immeubles inoccupés pour une raison indépendante de la volonté du redevable ;
- L'immeuble bâti ou partie d'immeuble affecté à seconde résidence ;
- L'immeuble bâti ou partie d'immeuble bâti se situant dans les limites d'un plan d'expropriation approuvé par l'autorité compétente ou ne pouvant plus faire l'objet d'un permis d'urbanisme parce qu'un plan d'expropriation est en préparation ;
- Les immeubles bâti inoccupé mis en vente pour lequel le titulaire du droit réel peut apporter la preuve via une attestation du notaire ou de l'agence immobilière que les formalités de la mise en vente sont entamées. Le détail d'exonération est de un an à dater du second constat.
Si la vente de l'immeuble est prouvée (exemple : par signature de l'acte), dans ce cas le délai de réaffectation est de 12 mois ;
- Les immeubles qui ont fait l'objet pendant la période comprise entre les deux constats consécutifs de travaux de réhabilitation ou d'achèvement, en vue de les rendre habitables ou exploitables, pour autant que le propriétaire puisse prouver par des factures acquittées que le montant des travaux susvisés est supérieur au montant de la taxe qui serait due ;
- Les immeubles (hormis les immeubles frappés d'un arrêté d'inhabitabilité) inoccupés par le résultat de la force majeure ou les immeubles dont l'inoccupation ne résulte pas, de toute évidence, de la volonté du contribuable tel que visé à l'article 2 du présent règlement. Ne constitue pas une cause étrangère à la volonté du contribuable l'inoccupation de l'immeuble résultant de la proposition à la vente ou à la location pendant la période comprise entre les deux constats consécutifs

Article 5

L'administration communale appliquera la procédure de constat suivante :

§1^{er} 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 (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 1^{er} 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 1^{er}.

§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 1^{er}.

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

Article 6

La taxe est perçue par voie de rôle.

Article 7

L'Administration communale adresse au contribuable une formule de déclaration que celui-ci est tenu de renvoyer, dûment remplie et signée, avant l'échéance mentionnée sur ladite formule. À défaut d'avoir reçu cette déclaration, le contribuable est tenu de donner à l'Administration communale tous les éléments nécessaires à la taxation, et ce, au plus tard le 31 mars de l'exercice d'imposition.

Article 8

Conformément à l'article L. 3321-6 du Code de la Démocratie Locale 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% par rapport au montant de la taxe normalement due.

S'ajoute également les frais de 10 euros correspondant à l'envoi d'un courrier recommandé ayant pour objet le rappel de l'obligation de paiement de la dite taxe. Ces frais seront également recouverts par la contrainte.

Article 9

Les clauses concernant l'établissement, le recouvrement et le contentieux sont celles des articles L. 3321-1 à L. 3321-12 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 10

Dans l'hypothèse où le même bien pourrait également être soumis à la taxe sur les secondes résidences, seule cette dernière sera appliquée.

Article 11

Le présent règlement sera transmis au Gouvernement Wallon conformément aux articles L. 3131-1 et suivants du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation pour exercice de la tutelle spéciale d'approbation.

Article 12

Le présent règlement entrera en vigueur après accomplissement des formalités de la publication faites conformément aux articles L. 1133-1 à 3 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

Par le Conseil communal,

Le Secrétaire,
(s) Sylvain PETIT

Le Président,
Denis DANVOYE

Le Directeur général f.f.,

Pour extrait conforme,

Le Bourgmestre,

Sylvain PETIT

Denis DANVOYE