

SEANCE DU 04 NOVEMBRE 2019

Arrondissement de Nivelles

**COMMUNE
de
BRAINE-L'ALLEUD**

Composition de l'assemblée :

M. V.SCOURNEAU, Bourgmestre - Président;
M. J.-M.WAUTIER, Mme C.VERSMISSEN-SOLLIE, M. G.MATAGNE, Mme V.DENIS-SIMON, M.
H.DETANDT, Mme P.DUJACQUIERE-MAHY, M. P.LAMBRETTE, M. O.VANHAM, Mmes V.LAURENT, N.du
PARC LOCMARIA-d'URSEL, C.HUENENS, MM. A.BADIBANGA, P.LACROIX, J.-C.PIERARD, Mme
G.DUSSEN, M. C.ROULIN, Mmes A.MARECHAL, A.LEFEVRE, V.DUTRY, M. E.RADELET, Mme
A.DUERINCK, MM. O.JASSOGNE, B.VOS, O.DEBUS, D.MONACHINO, Mmes M.DELFERRIERE,
G.BOULERT, MM. A.LAMBERT, B.VOKAR, Mme N.ROGGEMANS, MM. C.FERDINAND, S.PATUREAU,
Mme M.BOURGEOIS - Membres;
M. J.MAUROY, Directeur général.

FIN-TAX/20191104/45

LE CONSEIL en séance publique :

484.516 - REGLEMENT-TAXE SUR LES IMMEUBLES BATIS INOCCUPES OU DELABRES -
EXERCICES 2020 A 2025

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

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation, notamment l'article L1122-30;

Vu 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 provinciales et communales;

Vu le décret du 14.12.2000 (M.B. 18.01.2001) et la loi du 24.06.2000 (M.B. 23.09.2004, éd. 2) portant assentiment à la Charte européenne de l'autonomie locale, notamment l'article 9.1. de la Charte;

Vu l'arrêté royal du 12.04.1999 déterminant la procédure de réclamation;

Vu les recommandations de la circulaire de Madame la Ministre de la Région wallonne du 17.05.2019 relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne, à l'exception des communes relevant de la Communauté germanophone, pour l'année 2020;

Considérant qu'il convient de mettre en place un système de lutte contre les immeubles inoccupés qui peuvent à terme représenter une source de nuisances et de dangers;

Considérant que les règles constitutionnelles de l'égalité des redevables et de 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 un fonctionnaire;

Considérant que le présent règlement vise les propriétaires de certains immeubles bâtis, à savoir ceux qui sont inoccupés ou délabrés, ainsi que les titulaires d'autres droits réels sur ces biens et qui ne rentrent pas dans le champ d'application de la taxe sur les secondes résidences;

Considérant que la taxe sur les immeubles inoccupés ou délabrés tend à inciter le propriétaire (ou autre titulaire de droits réels) à occuper ou exploiter ceux-ci, ou à proposer leur occupation ou exploitation par des locataires et que cette optique a été reconnue sans ambiguïté par le Conseil d'Etat;

Considérant que le Code wallon du Logement précise en son article 80, alinéa 2, 3°, qu'est réputé inoccupé "le logement pour lequel la consommation d'eau ou d'électricité constatée pendant une période d'au moins douze mois consécutifs est inférieure à la consommation minimale fixée par le Gouvernement";

Considérant que l'arrêté du Gouvernement wallon du 20.05.1999 relatif à la lutte contre l'inoccupation des logements stipule que :

"Pour l'application de l'article 80, alinéa 2, 3°, du Code wallon du Logement, la consommation minimale est fixée comme suit:

1° la consommation d'eau est fixée à cinq m³;

2° la consommation d'électricité est fixée à 10 Kwh.";

Considérant que la Commune se doit de maintenir l'équilibre de ses finances et de se procurer, dès lors, les moyens nécessaires à l'exercice de sa mission de service public;

Vu la communication du dossier à Monsieur Y. DAEMS, Directeur financier, en date du 08.08.2019, et ce, conformément à l'article L1124-40 § 1 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation;

Vu l'avis favorable émis par le Directeur financier en date du 08.08.2019 et joint en annexe;

Sur proposition du Collège communal qui en a délibéré en séance du 08.08.2019;

Vu l'amendement proposé par M. C. FERDINAND libellé comme suit:

"DéFI propose d'être plus tolérant et donc plus social au début (1ère taxation) mais moins tolérant et donc plus responsabilisant (taxe pigouviennne) pour les récalcitrants et donc de porter cette taxe sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés fixée à l'article 3, à savoir

Taux

Article 3 : les taux de la taxe sont fixés comme suit :

- 1re taxation : 60,00 € par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou partie d'immeuble bâti inoccupé ou délabré
- 2e taxation : 120,00 € par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou partie d'immeuble bâti inoccupé ou délabré
- 3e taxation : 180,00 € par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou partie d'immeuble bâti inoccupé ou délabré.

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 total 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 ou délabrés de l'immeuble, à l'exception des caves, sous-sols et combles non aménagés.

Comme suit:

Article 3: les taux de la taxe sont fixés comme suit:

1ère taxation: 40,00€ par ... (inchangé)

2ème taxation: 120,00€ par ... (inchangé)

3ème taxation et suivante: 240,00€ par ...

... inchangé."

A l'unanimité des membres;

DECIDE:

Article unique: de marquer son accord sur l'amendement proposé par M. C. FERDINAND;

A l'unanimité des membres présents;

DECIDE :

PRINCIPE

Article 1er : il est établi, pour les exercices 2020 à 2025, une taxe communale annuelle sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés.

DEFINITION

Article 2 : § 1er. 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 délabrés pendant une période comprise entre deux constats consécutifs distants d'une période minimale de 6 mois.

Ne sont pas visés les sites d'activité économique désaffectés de plus de 1.000 m² visés par le décret du 27.05.2004.

Au sens du présent règlement, on entend par :

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, non visé par le décret du 27.05.2004 relatif aux sites d'activité économique désaffectés de plus de mille mètres carrés
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, sauf le prescrit du § 2
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 11.03.1999 relatif au permis d'environnement, dès lors que soit, le permis d'exploiter, d'environnement, unique ou la déclaration requise n'a pas été mise 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
 - b. dont l'occupation relève d'une activité soumise à autorisation d'implantation commerciale en vertu du décret du 05.02.2015 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 susmentionné

- 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
4. immeuble inoccupé : l'immeuble (ou partie d'immeuble) bâti répondant à la définition d'immeuble sans inscription ou d'immeuble incompatible, ou les deux
 5. immeuble délabré : l'immeuble (ou partie d'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
 6. Fonctionnaire : tout agent communal assermenté en vertu de l'article L3321-7 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation et désigné par le Collège communal

§2. L'immeuble sans inscription n'est pas inoccupé si le titulaire du droit réel prouve que l'immeuble ou la partie d'immeuble bâti sert effectivement, pendant la période visée au §3, de logement ou de lieu d'exercice d'activités de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, sociale, culturelle ou de services.

§3. 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 qui auront été établis et notifiés. 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 6 § 2 ou un constat annuel postérieur à celui-ci, tel que visé à l'article 6 § 3, établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé ou délabré maintenu en l'état, est dressé.

TAUX

Article 3 : les taux de la taxe sont fixés comme suit :

- 1re taxation : **40,00 €** par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou partie d'immeuble bâti inoccupé ou délabré
- 2e taxation : **120,00 €** par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou partie d'immeuble bâti inoccupé ou délabré
- 3e taxation : **240,00 €** par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou partie d'immeuble bâti inoccupé ou délabré.

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 total 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 ou délabrés de l'immeuble, à l'exception des caves, sous-sols et combles non aménagés.

REDEVABLE

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, de chaque constat postérieur à celui-ci.

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

EXONERATIONS

Article 5 : est exonéré de la taxe :

- l'immeuble bâti inoccupé pour lequel le titulaire du droit réel démontre que l'inoccupation est indépendante de sa volonté
- l'immeuble bâti inoccupé pour cause de travaux en cours ne nécessitant pas d'autorisation
- l'immeuble bâti inoccupé faisant l'objet de travaux d'achèvement dûment autorisés
- l'immeuble occupé à titre de seconde résidence et pour lequel aucune personne n'est inscrite au registre de la population.

Précisions quant aux exonérations

Les titulaires du droit réel d'un immeuble bâti inoccupé pour cause de travaux nécessitant une autorisation ou pas sont tenus de transmettre, à l'appui de leur demande d'exonération, tout document probant tel que factures, permis d'urbanisme,... permettant de confirmer cet état de fait. Le cas échéant, une visite sur place pourra être réalisée par le fonctionnaire visé à l'article 2 § 1er, 6), du lundi au vendredi de 9h00 à 16h00.

Il convient de préciser que la notion de "**circonstance indépendante de la volonté**" n'est pas limitative et doit s'apprécier dans un sens large dans la mesure où la circonstance a un lien étroit avec le logement.

Il peut être raisonnablement établi que, hormis des cas exceptionnels - **après une période d'un an**, venant s'ajouter à la période laissée entre le constat et la première taxation - la notion de circonstances indépendantes de la volonté, pour un même fait, devient difficilement justifiable.

PROCEDURE DE CONSTAT

Article 6 : l'Administration communale appliquera la procédure de constat suivante :

§ 1er.

a) le(s) fonctionnaire(s) désigné(s) par le Collège communal dresse(nt) un premier constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé ou délabré

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 du constat

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 au(x) fonctionnaire(s) susmentionné(s) dans un délai de trente jours calendrier 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 prolongé 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 ou délabré est dressé, l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé ou délabré est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 2.

§ 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 ou délabré est dressé, l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé ou délabré est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 2.

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

DECLARATION

Article 7 : la notification des constats postérieurs au 1er constat est accompagnée d'une formule de déclaration que le titulaire du droit réel est tenu de renvoyer, dûment remplie et signée, avant l'échéance mentionnée sur ladite formule.

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

Article 8 : la déclaration reste valable jusqu'à révocation.

Toute modification de la base imposable devra être signalée, par voie recommandée, à l'Administration communale dans un délai de 10 jours.

La charge de la preuve de l'envoi incombe au contribuable.

Le fonctionnaire désigné par le Collège communal procède à un constat dans les trois mois de cette notification afin de prendre acte des éléments précisés par le contribuable et de vérifier si ceux-ci sont de nature à modifier ou annuler la base imposable.

Pour ce faire, le contribuable est tenu de faciliter le contrôle éventuel de sa déclaration en fournissant notamment tous les documents et renseignements qui lui seraient réclamés à cet effet ainsi que d'autoriser, s'il échet, l'accès à son immeuble afin de vérifier celle-ci.

TAXATION D'OFFICE

Article 9 : conformément à l'article L3321-6 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation, la non-déclaration dans les délais prévus ou la déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise entraîne l'enrôlement d'office de la taxe. Le contribuable est imposé d'office, d'après les éléments dont l'Administration communale peut disposer.

Avant de procéder à la taxation d'office, le Collège communal notifie au redevable, par lettre recommandée à la poste, les motifs du recours à cette procédure, les éléments sur lesquels la taxation est basée, ainsi que le mode de détermination de ces éléments et le montant de la taxe.

Si dans les trente jours à compter de la date d'envoi de cette notification, le contribuable n'a émis aucune observation par écrit, il sera procédé à l'enrôlement d'office de la taxe.

Article 10 : en cas d'enrôlement d'office, la taxe qui est due est majorée de la manière suivante :

- première infraction : plus dix pour cent

- deuxième infraction : plus cinquante pour cent
- troisième infraction : plus cent pour cent.

EXIGIBILITE DE LA TAXE

Article 11 : la taxe est perçue par voie de rôle, arrêté et rendu exécutoire par le Collège communal.

Article 12 : la taxe est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.

RECOUVREMENT

Article 13 : les normes applicables à la présente taxe et concernant l'établissement, le recouvrement et le contentieux sont celles, d'une part, des articles L3321-1 à L3321-12 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation ainsi que les dispositions du CIR 1992 non abrogées auquel ledit code fait référence, d'autre part, de l'arrêté royal du 12.04.1999 déterminant la procédure devant le Gouverneur ou devant le Collège des bourgmestre et échevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale, et enfin, des articles 1 à 96 de la loi du 13.04.2019 relatif au Code du recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales pour autant qu'ils ne concernent pas spécialement les impôts sur les revenus.

Article 14 : en cas de non-paiement, un rappel "simple" sera transmis, sans frais, aux redevables concernés. Un second rappel sera envoyé par "recommandé" aux redevables n'ayant pas réagi au premier rappel. Dans ce cas, les frais de ce courrier recommandé seront à charge du redevable. Ces frais s'élèveront à 10,00 € et seront recouverts par la contrainte conformément aux dispositions légales applicables en la matière.

DISPOSITIONS FINALES

Article 15 : la présente délibération sera transmise pour approbation au Gouvernement wallon, conformément aux articles L3131-1 et suivants du Code de la démocratie locale et de la décentralisation.

Article 16 : la présente délibération entrera en vigueur le jour de sa publication, et ce, conformément aux articles L1133-1 et -2 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation.

PAR LE CONSEIL :

Le Directeur général,

(s) J. MAUROY
Pour extrait certifié conforme, le 8 novembre 2019
Le Directeur général,

J. MAUROY

Le Président,

(s) V. SCOURNEAU
Le Bourgmestre,

V. SCOURNEAU

