

PROVINCE
DE
NAMUR

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL
SÉANCE DU 27 MAI 2024

ARRONDISSEMENT
DE
DINANT

COMMUNE
DE
SOMME-LEUZE

Présents :

Mme V. LECOMTE, Bourgmestre - Présidente;
M. A. BORSUS, Mme S. BLERET-DE CLEERMAECKER, M. T.
VANDERWAEREN, Mme J. CARPENTIER, Échevins;
Mme M. COLLIN-FOURNEAU, Présidente du CPAS;
M. A. LEBOUTTE, M. D. LECARTE, M. Chr. MEUNIER, M. B. BONJEAN, M. J.F.
LEBOUTTE, Mme C. JOTTARD, M. N. VILMUS, M. L. PETITFRERE, Mme D.
ELLEBOUDT, Mme I. FIACRE-DUTERME, M. R. DOCHAIN, Conseillers;
Mme I. PICARD, Directrice générale;

Objet N°22 : Taxe communale sur les immeubles bâtis inoccupés

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. 23.09.2004, 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 ses articles L1122-30, L1124-40, § 1er, 1°, L1133-1 à 3, L3131-1 §1er, 3° et L3321-1 à L3321-12 ;

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

VU la Loi du 20 novembre 2022 (M.B. 30.11.2022) portant des dispositions fiscales et financières diverses ;

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

VU la circulaire du 20 juillet 2023 du Ministre du Logement, des Pouvoirs Locaux et de la Ville relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne pour l'année 2024 ;

VU la communication du dossier au directeur financier faite en date du 27/05/2024, conformément à l'article L1124-40 §1, 3° et 4° du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

VU l'avis favorable rendu par le directeur financier en date du 27/05/2024 et joint en annexe;

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

CONSIDERANT l'accroissement des dépenses obligatoires à charge du budget ordinaire ;

CONSIDERANT que l'objet poursuivi par la présente taxe est de procurer à la Commune les moyens financiers nécessaires à ses missions et aux politiques qu'elle entend mener ;

CONSIDERANT que la présente taxe vise les propriétaires de certains immeubles bâtis, à savoir ceux qui sont inoccupés, ainsi que les titulaires d'autres droits réels sur ces biens ;

CONSIDERANT que la présente taxe ambitionne effectivement de frapper tous les propriétaires de bâtiments ou les titulaires d'autres droits réels 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 ou que les pouvoirs publics mettent en place des processus d'aide aux propriétaires comme les agences immobilières sociales (AIS) ;

CONSIDERANT que le maintien des immeubles inoccupés est donc manifestement un frein au développement du logement ou du commerce ;

CONSIDERANT que cette taxe vise donc à promouvoir la politique foncière communale en permettant l'usage adéquat des immeubles, à supprimer l'impact inesthétique sur l'environnement et à atténuer des situations génératrices d'insécurité et de manque de salubrité ;

CONSIDERANT que la taxe sur les immeubles bâtis inoccupés 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 ;

Après en avoir délibéré,

ARRETE, en séance publique et à l'unanimité des membres présents,

Article 1^{er} – Il est établi à partir de l'exercice 2025 et pour une durée de 6 ans, une taxe communale sur les immeubles bâtis inoccupés ;

Par immeuble bâti inoccupé, on entend un immeuble, non visé par le décret du 27 mai 2004 relatif aux sites d'activité économique désaffectés de plus de 1.000 m², qui à la fois est :

- Bâti, c'est-à-dire tout bâtiment, ouvrage ou installation, 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 ;
- Et inoccupé ;

- soit un immeuble ou partie d'immeuble pour lequel ou laquelle aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population ou d'attente au cours de la période comprise entre deux constats d'inoccupation consécutifs, à moins que le redevable ne prouve que l'immeuble a effectivement servi d'habitation au cours de la période ;
- soit un immeuble ou partie d'immeuble qui n'a pas servi au cours de la période comprise entre deux constats consécutifs, de lieu d'exercice d'activités économiques de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, de commerce ou de services, à moins que le redevable n'en apporte la preuve contraire.

N'est pas considéré comme étant occupé, l'immeuble occupé sans droit ni titre.

Ne sont pas considérés comme immeubles bâtis inoccupés, ceux pour lesquels un permis d'urbanisme a été délivré dans les deux ans qui précèdent le 2^{ème} constat et est toujours en cours de validité.

Sont exclus, les immeubles inoccupés pour lesquels la non-habitation ou la non-exploitation résulte d'une circonstance indépendante de la volonté du propriétaire, ainsi que ceux qui sont par ailleurs soumis à la taxe communale sur les secondes résidences.

Art. 2 – Le fait générateur de la taxe est le maintien en l'état d'un immeuble ou partie d'immeuble pendant la période comprise entre deux constats consécutifs pour un même bien et auprès d'un même propriétaire. Cette période est de six mois et 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.

Art. 3 – Le taux de la taxe est fixé par mètre courant ou fraction de 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, le taux de la taxe est fixé à 75 EUR par mètre courant ou fraction de mètre de façade.

Lors de la 2^{ème} taxation, le taux de la taxe est fixé à 120 EUR par mètre courant ou fraction de mètre de façade.

À partir de la 3^{ème} taxation, le taux de la taxe est fixé à 200 EUR par mètre courant ou fraction de mètre de façade.

Par façade d'immeuble, il y a lieu d'entendre la façade principale c'est-à-dire celle présentant la plus grande longueur de bâti.

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 ou fraction de mètre courant de façade d'immeuble à chacun des niveaux inoccupés de l'immeuble, à l'exception des caves, sous-sols et combles non aménagés.

Art. 4 – Est redevable de la taxe, le titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier, ...) sur tout ou partie de l'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.

Art. 5 – Sont exonérés de la taxe :

- Les sociétés régionales ou locales de logement social ;
- Les bâtiments dont le propriétaire apporte la preuve qu'il entame un projet de réhabilitation au moment de l'établissement du rôle (permis d'urbanisme) ;
- Les bâtiments dont le propriétaire apporte la preuve qu'il cherche à céder son immeuble (publicité, contrat avec une agence immobilière, ...).

Art. 6 – L'administration communale appliquera la procédure de constat suivante : à

§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 §1^{er} 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}.

Art. 7 – A l'issue du deuxième constat et des constats ultérieures, l'Administration communale adresse au contribuable une formule de déclaration ne portant que sur les éléments nécessaires à la taxation que le contribuable est tenu de renvoyer, dûment remplie et signée, dans un délai de 30 jours à compter de l'envoi de ladite formule .

Conformément à l'article L3321-6 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%.

Art. 8 – La taxe est perçue par voie de rôle et est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement extrait de rôle.

En cas de non-paiement de la taxe, conformément à l'article L3321-8bis du Code de la démocratie locale et de la décentralisation, une sommation de payer sera envoyée au contribuable.

Cette sommation de payer se fera par courrier recommandé et les frais postaux de cet envoi seront à charge du redevable. Ces frais seront recouvrés de la même manière que la taxe à laquelle ils se rapportent.

En outre, à défaut de paiement dans ce délai, il est fait application des règles relatives aux intérêts de retard en matière d'impôts d'Etat sur le revenu.

Art. 9 – Le redevable peut introduire une réclamation auprès du Collège communal.

Pour être recevable, celle-ci devra être faite par écrit, motivée et remise ou présentée par envoi postal dans un délai d'un an à dater de la délivrance de l'avertissement extrait de rôle par le réclamant ou son représentant en mentionnant :

- les noms, qualité, adresse ou siège du redevable à charge duquel l'imposition est établie, objet de la réclamation et un exposé des faits et moyens ;
- le réclamant ne doit pas justifier du paiement de la taxe.

Le délai de réclamation commence à courir à compter du troisième jour ouvrable qui suit la date d'envoi de l'avertissement extrait de rôle mentionnant le délai de réclamation, telle qu'elle figure sur ledit avertissement.

Art. 10 – 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.

Art. 11 – 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 1^{er} janvier 2025.

Art. 12 – 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.

Art. 13 – Le traitement des données à caractère personnel nécessaire à la mise en œuvre du présent règlement se fera suivant les règles suivantes :

- Responsable de traitement des données : Commune de Somme-Leuze ;
- Finalité du traitement : établissement et recouvrement de la taxe ;
- Catégorie de données : données d'identification ;
- Durée de conservation : la Commune s'engage à conserver les données pour un délai de 10 ans et à les supprimer par la suite ou à les transférer aux archives de l'Etat suivant leurs instructions ;
- Méthode de collecte : constats et déclaration ;

- Communication des données : les données ne seront communiquées qu'à des tiers autorisés par ou en vertu de la loi, notamment en application de l'article 327 du CIR92, ou à des sous-traitants de la Commune.

Par le Conseil :

La Directrice générale,
(s) I. PICARD

Pour extrait certifié conforme :
Le 28 mai 2024



La Présidente,
(s) V. LECOMTE

La Directrice générale,

Isabelle PICARD

La Bourgmestre,

Valérie LECOMTE