

SEANCE du 2 septembre 2024

Présents :

Madame Valérie WARZEE-CAVERENNE, Bourgmestre - Présidente;
Monsieur Pierre-Henri ROLAND, Monsieur David JADOT, Monsieur Cédric BERTRAND, Madame Anne-Laure PESESSE-GROTZ, Échevins;
Madame Françoise DAWANCE, Présidente du CPAS;
Monsieur Michel PHILIPPART, Madame Anne-Sophie MONJOIE, Monsieur Pascal LECLERCQ, Madame Laurence CHILIATTE, Monsieur Serge ALHADEFF, Monsieur Philippe MACORS, Madame Josée LIBION, Madame Florine COLLARD, Monsieur Auguste CARTON, Monsieur Laurent DEKEERSMAEKER, Madame Christine CHERMANNE, Monsieur Lucien LEMOINE, Monsieur Olivier LAURENT, Conseillers;
Monsieur Marc WILMOTTE, Directeur Général;

Excusée :

Madame Marie-Dominique PROESMANS, Conseillère;

Du registre aux délibérations du Conseil Communal de cette commune a été extrait ce qui suit :

Objet : Règlement taxe sur les immeubles bâtis inoccupés : Exercices 2025 - 2031 - Adoption - Décision

Le Conseil Communal, réuni en séance publique

Taxe sur les immeubles bâtis inoccupés - Exercices 2025 à 2031 - Décision

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

Vu le décret du 14 décembre 2000 (M.B. 18.1.2001) et la loi du 24 juin 2000 (M.B. 23.9.2004, éd. 2) portant assentiment de la Charte européenne de l'autonomie locale, notamment l'article 9.1. de la Charte ;

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

Vu l'arrêté royal du 12 avril 1999 déterminant la procédure devant le Gouverneur ou devant le collège communal en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale ;

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation, notamment les articles L1122-20, alinéa 1er, L1122-26 §1er, 1122-30 L1122-31, L1132-3, L1133-1, L1133-2 L1131§1er, 3°, L1132-1, L1133-4 et L1132-1 à 12 ;

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

Vu les recommandations émises par les circulaires du 20 juillet 2023 et du 30 mai 2024 relatives à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne, pour les années 2024 et 2025 ;

Vu la délibération de Conseil communal du 2 septembre 2024 relative à l'adhésion à l'Accord relatif aux modalités techniques et organisationnelles de l'échange de données entre les exploitants du service public de distribution d'eau publique, les gestionnaires de réseaux de distribution et les communes wallonnes dans le cadre de la taxation des immeubles inoccupés et/ou délabrés et affectés au logement ;

Vu la communication du dossier au directeur financier faite en date du 29 juillet 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 8 août 2024 et joint en annexe ;

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

Considérant que la commune souhaite lutter contre l'abandon et l'inoccupation des immeubles en incitant les propriétaires à remettre leur bien sur le marché de l'immobilier;
Sur proposition du collège communal ;
A l'unanimité;

DECIDE:

Article 1er

§1. Il est établi, pour les exercices 2025 à 2031, une taxe communale annuelle sur les immeubles bâtis inoccupés.

Sont visés :

- Les immeubles bâtis, structurellement destinés au logement qui sont restés inoccupés pendant une période comprise entre deux constats consécutifs distants d'une période minimale de 6 mois ;
- Les immeubles bâtis, structurellement destinés 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 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 §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 :
 - 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 ;
 - dont l'occupation relève d'une activité commerciale soumise à permis d'urbanisme ou permis unique, relatif au décret du 13 décembre 2023 modifiant le Code du Développement territorial et abrogeant le décret du 05 février 2015 relatif aux implantations commerciales (paru au Moniteur belge le 07 mars 2024) entré en vigueur le 1^{er} août 2024 ;
 - 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 ;
 - faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité en application du code wallon du logement ;
 - 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 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 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 codébiteur 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 1ère taxation : 100 euros par mètre courant de façade

Lors de la 2ème taxation : 150 euros par mètre courant de façade

A partir de la 3ème taxation : 180 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 succédé 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. Tout mètre entamé est compté.

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.

Est également exonéré de la taxe :

1. L'immeuble bâti inoccupé pour cause de travaux en cours ne nécessitant pas d'autorisation pour autant que ces travaux justifient l'inoccupation de l'immeuble, qu'ils soient poursuivis et terminés dans un délai raisonnable d'un an maximum à dater du premier constat et 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 ;
2. L'immeuble bâti faisant effectivement l'objet de travaux dûment autorisés par permis d'urbanisme pour autant que ces travaux justifient l'inoccupation de l'immeuble, qu'ils soient poursuivis et terminés dans le délai prévu par le Code du Développement Territorial ;
3. L'immeuble mis en vente pour une période maximum de 18 mois à dater de la date où l'immeuble est réputé inoccupé au sens de l'article 1er du présent règlement ;
4. L'immeuble accidentellement sinistré depuis moins de deux ans au moment de l'établissement du constat d'inoccupation ;
5. L'immeuble bâti affecté en seconde résidence ayant fait l'objet d'une déclaration au moment de l'émission du constat d'inoccupation ;
6. L'immeuble bâti affecté à l'accueil touristique ayant fait l'objet d'une déclaration officielle et d'une reconnaissance au moment de l'émission du constat d'inoccupation ;
7. L'immeuble bâti inoccupé pour cause de placement en maison de repos ou hospitalisation du titulaire du droit réel pour autant que l'inoccupation ne dépasse pas un délai de deux ans.

Article 5 – L'administration communale appliquera la procédure de constat suivante :

§1er

a) Le fonctionnaire désigné par le collège communal dresse 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 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 1er.

§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 et est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement extrait de rôle.

Article 7 – En cas de non-paiement de la taxe à l'échéance fixée à l'article 6, 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 recouverts de la même manière que la taxe à laquelle ils se rapportent.

Article 8 – 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 9 – Dans l'hypothèse où le même bien pourrait également être soumis à la taxe sur les secondes résidences, seule la taxe sur les immeubles bâtis inoccupés sera due.

Article 10 – Le traitement de données à caractère personnel nécessaire à la mise en œuvre du présent règlement se fera suivant les règles suivantes :

1. Responsable de traitement : la Commune de Hamois ;

2. Finalité du traitement : établissement et recouvrement de la taxe.

Les données de consommations d'eau et d'électricité pourront uniquement servir d'indices d'inoccupation des logements ;

3. Catégorie de données : données d'identification. Pour les immeubles affectés au logement : les données de consommation d'eau et d'électricité des ménages ;

4. 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 (selon les instructions du service) ;

ATTENTION pour les données relatives aux consommations d'eau et d'électricité l'accord prévoit une conservation des données pour 30 ans ;

5. Méthode de collecte : recensement par l'administration. Pour les immeubles affectés au logement : les données de consommation d'eau et d'électricité sont obtenues auprès du distributeur et du gestionnaire du réseau de distribution, dans les conditions de l'accord relatif aux modalités techniques et organisationnelles de l'échange de données entre les exploitants du service public de distribution d'eau publique, les gestionnaires de réseaux de distribution et les communes wallonnes dans le cadre de la taxation des immeubles inoccupés et / ou délabrés et affectés au logement ;

6.

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.

Article 11 - Le présent règlement sera 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.

Article 12 - Le présent règlement entrera en vigueur après accomplissement des formalités de la publication faites conformément aux articles L1133-1 à 3 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation.

Ce règlement abroge le règlement-taxi sur les immeubles bâtis inoccupés adopté par le Conseil communal le 29 juin 2018.

Le Directeur Général
MARC WILMOTTE

Le Directeur Général,
M. WILMOTTE

Par le Conseil



Pour extrait conforme,

La Bourgmestre - Présidente
VALÉRIE WARZEE-CAVERENNE

Le Bourgmestre,
Valérie WARZEE-CAVERENNE

