

PROVINCE DE HAINAUT

VILLE DE LA LOUVIERE

Du registre aux délibérations du Conseil communal a été extrait ce qui suit :

Séance du 22 octobre 2019

Présents :

en séance publique

DIVISION FINANCIERE -
Cellule Recette

M.J.GOBERT, Bourgmestre
Mme F. GHIOT, MM. L. WIMLOT, A. GAVA, Mme N. CASTILLO,
M. P. LEROY, Mme E. LELONG, Mme L. LEONI, Echevins,
M. N. GODIN, Président du CPAS,
M. J.C.WARGNIE, Mme D. STAQUET, M. M. DI MATTIA, M. O.
DESTREBECQ, Mme O. ZRIHEN, M. F. ROMEO,
Mme F. RMLI, MM. A. FAGBEMI, M. VAN HOOLAND, Mme A.
DUPONT, MM. J. CHRISTIAENS,
A. HERMANT, A. CERNERO, A. AYCİK, E. PRIVITERA, D. CREMER,
M. BURY, Mme B. KESSE,
M. L. RESINELLI, Mmes N. NANNI, L. LEONI, Ö. KAZANCI, MM. X.
PAPIER, S. ARNONE,
M. M. KURT, Mme L. RUSSO, MM. O. LAMAND, M. SIASSIA-BULA,
Mmes A. LECOQ, L. LUMIA, MM. A. CLEMENT, C. DUPONT, M.
PUDDU, Mme A. SOMMEREYNS, Conseillers communaux,
Mme L. ANCIAUX, Présidente du Conseil communal,
M. R. ANKAERT, Directeur Général
En présence de Mme V. DESSALLES, Directrice Financière, en
ce qui concerne les points ayant une incidence financière
En présence de M.E. MAILLET, Chef de Corps, en ce qui
concerne les points « Police »

36. Finances – Fiscalité 2020 – 2025 -Taxe sur les immeubles bâtis inoccupés

Le Conseil,

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 Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, notamment l'article L1122-30, L1133-1 et 2, L3131-1, §1er, 3°, L3132-1 et L3321-1 à 12 ;

Vu l'arrêté royal du 12 avril 1999 déterminant la procédure devant le Gouverneur ou devant le Collège des Bourgmestre et Echevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale ;

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, à l'exception des communes et des CPAS relevant des communes de la Communauté germanophone, pour l'année 2020;

Revu sa délibération du 12 novembre 2013 établissant, pour les exercices 2014 à 2019 inclus, une taxe communale sur les immeubles bâtis inoccupés ;

Considérant que ladite délibération est devenue exécutoire à l'expiration du délai de tutelle pour statuer ;

Considérant que la Ville a établi la présente taxe afin de se procurer les moyens financiers nécessaires à l'exercice de ses missions de service public et aux politiques qu'elle entend mener, ainsi que d'assurer son équilibre financier et considérant que, dans la poursuite de cet objectif, il apparaît juste de tenir compte de la capacité contributive des contribuables, dans un souci d'assurer une répartition équitable de la charge fiscale ;

Considérant que l'autonomie fiscale permet également de poursuivre un objectif secondaire par l'adoption du règlement-taxe ;

Considérant que, en effet, aucune disposition légale ou réglementaire n'interdit à une commune, lorsqu'elle établit une taxe justifiée par l'état de ses finances, de la faire porter par priorité sur des activités qu'elle estime plus critiquables que d'autres ou dont elle estime le développement peu souhaitable ;

Considérant que l'objectif de cette taxe est d'éviter l'abandon total d'un immeuble ou partie d'immeuble (étages inoccupés, annexes, ...) pouvant engendrer à terme des désordres publics;

Considérant que la Ville de La Louvière est sensible à cet impact visuel négatif et au sentiment d'insécurité et d'insalubrité qu'il suscite;

Considérant que le règlement s'inscrit donc dans le cadre de la rénovation qualitative de la Ville et qu'il vise également à améliorer le cadre de vie ;

Considérant que la vente d'un bien immobilier se fait généralement dans les 12 mois de sa mise en vente ;

Vu la communication du dossier à la directrice financière conformément à l'article L1124-40 §1,3° et 4° du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Vu l'avis favorable de la Directrice financière ;

Sur proposition du Collège communal ;

Par 34 oui et 5 abstentions,

DECIDE :

Article 1er : Objet

Il est établi au profit de la Ville, pour les exercices d'imposition 2020 à 2025 inclus, une taxe communale directe sur les immeubles ou parties d'immeubles bâtis inoccupés.

Article 2 : définitions

Sont visés les immeubles ou parties d'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 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 comprise entre deux constats consécutifs distants d'une période minimale de 6 mois, 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, est considéré comme inoccupé 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 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 ;
- dont l'état du clos (c'est-à-dire des murs, huisseries, fermetures) ou du couvert (c'est-à-dire de la couverture, charpente) 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 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.
- dont 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, sauf si le titulaire de droits réels justifie que cette circonstance est indépendante de sa volonté
- n'étant pas garni du mobilier indispensable à son affectation pendant une période d'au moins douze mois consécutifs;

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 dressés par un fonctionnaire qui seront distants d'une période minimale de 6 mois. Cette période minimale entre les deux constats sera identique pour tous les redevables.

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.

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 3 : Redevable

La taxe est due par le titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier, ...) sur tout ou partie d'un immeuble inoccupé à la date du premier et du deuxième constat, et, le cas échéant, de chaque constat postérieur à celui-ci, sauf si le redevable prouve que l'immeuble ou la partie d'immeuble visé sert ou a servi, pendant la période visée à l'article 4, de logement ou de lieu d'exercice d'activités de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, sociale, culturelle ou de services.

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

Article 4 : Procédure de constat

§1er : Le 1er constat établissant qu'un immeuble (ou partie d'immeuble) est inoccupé, est dressé par le fonctionnaire assermenté et notifié au titulaire du droit réel par voie recommandée.

Le titulaire du droit réel dispose de trente jours à dater de la notification du constat d'inoccupation pour faire parvenir ses remarques ou observations par écrit à l'Administration.

§2 : Si un 2ème constat d'inoccupation (effectué au minimum 6 mois après le 1er constat) est dressé par ledit fonctionnaire, l'immeuble sera considéré comme maintenu en l'état.

La notification de ce 2ème constat entraînera l'enrôlement de la taxe.

L'immeuble bâti confirmé inoccupé par un second constat est considéré maintenu en l'état pour les exercices d'imposition ultérieurs.

§3 : La notification du second constat est accompagnée d'un formulaire de déclaration que le contribuable est tenu de renvoyer sous pli affranchi ou de déposer à l'Administration, dûment signé et contenant tous les éléments nécessaires à la taxation, conformément aux indications qui y figurent, dans les quinze jours de la date d'envoi mentionnée sur la notification.

Le contribuable qui n'a pas reçu de formulaire de déclaration comme prévu ci-avant est tenu de donner spontanément à l'administration tous les éléments nécessaires à la taxation dans le même délai de quinze jours de la date d'envoi mentionnée sur la notification du second constat.

A défaut de déclaration, ou lorsque celle-ci est incomplète, imprécise ou incorrecte, la procédure de taxation d'office sera appliquée conformément aux articles L3321-6 et L3321-7 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation.

Avant de procéder à la taxation d'office, l'Administration de la Ville 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.

Si dans les trente jours à compter de la date d'envoi de cette notification, le redevable n'a émis aucune observation, le Collège communal ordonnera la taxation d'office avec une majoration égale à cinquante pour cent du montant de la taxe due.

§4 : 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.

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

Article 5 : Cas d'exonération

Ne donne pas lieu à la perception de la taxe, l'immeuble bâti inoccupé pour lequel le propriétaire démontre, par tout moyen de droit, qu'il a mis tout en œuvre pour remédier concrètement à l'inoccupation constatée et/ou que l'inoccupation est indépendante de sa volonté (par raison indépendante de la volonté du redevable, il faut entendre toutes raisons réglementaires ou temporairement exceptionnelles qui oblige le redevable à maintenir le bien dans l'état).

Est également exonéré de la taxe :

- l'immeuble ou partie d'immeuble bâti inoccupé pour cause de travaux en cours ne nécessitant pas de permis d'urbanisme. Cette exonération est valable pour l'exercice fiscal en cours en fonction de la date du constat d'inoccupation et sur base de tout moyen de droit fourni annuellement par le redevable pour prouver du bon avancement de ses travaux (photo travaux par l'agent recenseur, factures matériaux) ;

- l'immeuble ou partie d'immeuble bâti inoccupé pour cause de travaux nécessitant un permis d'urbanisme. Cette exonération est d'application à partir de la date d'accusé de réception (attestant d'un dossier complet et conforme) du dossier de demande de permis par le service urbanisme et ce pour une période de cinq ans fermes à dater de la délivrance du permis (délais légal pour entamer de manière significative les travaux repris au permis d'urbanisme).
- l'immeuble ou partie d'immeuble bâti mis en vente ou en location. Cette exonération est valable pour une période d'un exercice fiscal à dater du jour de sa mise en vente ou location ;
- l'immeuble ou partie d'immeuble bâti dont l'état d'inoccupation résulte d'un litige empêchant l'inoccupation. Cette exonération est d'application pendant la période nécessaire à le résoudre.

Ces différents motifs d'exonération sont renouvelables.

Ces différents motifs d'exonération sont cumulables.

Ces différents motifs d'exonération ne peuvent excéder 5 ans, même en cas de cumul.

Article 6 : Les étages d'immeubles inoccupés

§ 1 : Sont visés par la taxe, les étages de commerces en activités si ceux-ci ne servent pas de logement ou de lieu d'exercice d'activités économiques de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, sociale, culturelle ou de services, qu'ils soient ou non accessibles par une entrée privative sauf les cas visés à l'article 6 §2.

§ 2 : Les étages des bâtiments dont la façade à rue mesure moins de 6m sont exonérés de la taxe.

§ 3 : Dans le cas d'un bail commercial sur l'ensemble de l'immeuble, il appartient au propriétaire d'apporter les preuves à l'administration de l'exploitation des étages par son locataire et de la présence des installations et conditions de sécurité et de salubrités indispensables à leur exploitation. En l'absence de preuves formelles (au minimum un dossier photo réalisé par le propriétaire, ou visite du fonctionnaire sur demande du propriétaire ou de l'occupant des lieux par exemple), la taxe sera due par le propriétaire au moment du renouvellement du bail commercial qui se fait après 9, 18 et 27 ans.

La taxe sera également due si le constat a été dressé avant le délai légal de préavis du bail commercial.

Article 7 : Montant de la taxe

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 : 75 euros par mètre courant de façade

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

À partir de la 3ème taxation : 240 euros par mètre courant de façade

Le montant de la taxe est obtenu comme suit :

Produit de la longueur en mètre courant de façade du bâtiment par le nombre de niveaux inoccupés, autres que les caves, sous-sol et greniers non aménagés que comporte le bâtiment.

Dans le cas où le bâtiment est implanté de mitoyen à mitoyen et ne possède donc qu'une seule façade à front de rue, il y a lieu de prendre en compte, pour mesure, la largeur de ladite façade (où se situe la porte d'entrée principale). Par contre, si le bâtiment est implanté en ordre ouvert (avec une ou plusieurs façades à rue), la façade à prendre en considération, pour mesure, est celle située à front de la rue où est référencé d'adresse du bien.

Dans le cas d'un appartement situé dans un immeuble à appartements dont il est impossible de mesurer la façade, le calcul de la base imposable s'effectuera au prorata du revenu cadastral.

Article 8 : Cessation d'application de la taxe

§ 1: Il appartient au propriétaire de signaler à l'administration toute interruption au moins temporaire de

l'inoccupation, en justifiant le fait que l'immeuble ou partie d'immeuble visé, n'entre plus dans le champ d'application de la taxe.

§ 2 : A cet effet, le contribuable doit informer l'administration par écrit, par voie recommandée, ou par dépôt à l'administration contre accusé de réception pendant les heures d'ouverture, de la modification intervenue en identifiant clairement le bien visé, la partie éventuellement considérée et la date de modification.

Cette formalité doit intervenir dans les quinze jours calendriers de la date de la modification. A défaut, la date de la notification sera censée être le quinzième jour précédent la réception de l'information par l'administration communale.

§ 3 : Le fonctionnaire désigné par le Collège communal procède à défauts de preuves formelles d'occupation à un nouveau constat dans les trente jours de l'information donnée à l'administration communale afin de prendre acte des éléments indiqués par le contribuable et de vérifier si les éléments ne constituent pas une preuve ferme d'occupation ou de cas d'exonération.

§ 4 : Le contribuable est tenu de signaler immédiatement à l'administration tout changement d'adresse, de raison sociale ou de dénomination. Toute mutation de propriété d'un immeuble (ou partie d'immeuble) bâti visé doit également être signalée à l'administration par le propriétaire.

Article 9 : Modalités d'enrôlement, de recouvrement et de réclamation

La taxe est perçue par voie de rôle. Les clauses relatives à l'enrôlement, au recouvrement et au contentieux sont celles des articles L3321-1 à L3321-12 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation, de l'Arrêté royal du 12 avril 1999 et de la loi-programme du 20 juillet 2006.

Article 10

En cas de non paiement de la taxe à l'échéance, conformément à l'article 298 du Code des Impôts sur les Revenus 1992, un rappel sera envoyé au contribuable.

Ce rappel se fera par courrier recommandé. Les frais de cet envoi seront à charge du redevable. Ces frais s'élèveront à € 10,00 et seront également recouverts par la contrainte prévue par cet article.

Article 10 : Modalités de mise en application du présent règlement

Le présent règlement sera publié comme il est dit aux articles L1133-1 et L1133-2 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation.

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.

Par le Conseil :

Le Directeur Général,

R.ANKAERT

Le Directeur Général,


Rudy ANKAERT

Le Bourgmestre,

J.GOBERT

Pour expédition conforme :

Par délégation du Bourgmestre,
l'Echevin



Laurent WIMLOT