

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

SÉANCE DU 22 OCTOBRE 2019

Présents : M. Yves Leroy, **Conseiller - Président**
Mme Julie Chantry, **Bourgmestre**
M. Cédric du Monceau, Mme Annie Leclef-Galban, M. David da Câmara Gomes, M. Benoît Jacob, M. Philippe Delvaux, M. Abdel Ben El Mostapha, **Échevins**
Mme Marie-Pierre Lambert-Lewalle, **Présidente du CPAS**
M. Jacques Otlet, Mme Jeanne-Marie Oleffe, Mme Bénédicte Kaisin-Casagrande, M. Hadelin de Beer de Laer, M. Nicolas Van der Maren, M. Dominique Bidoul, M. Cédric Jacquet, Mme Isabelle Joachim, Mme Mia Nazmije Dani, Mme Natacha Legrand, Mme Marie Delatte, M. Vincent Malvaux, Mme Justine Matheï, Mme Nadine Fraselle, Mme Anne Chaidron-Vander Maren, M. Pierre Laperche, M. Basil Gomes, Mme Cécilia Torres, Mme Raphaëlle Buxant, Mme Viviane Willems, Mme Géraldine Pignon, Mme Christine Van de Goor-Lejaer, **Conseillers**
M. Grégory Lempereur, **Directeur général**

48.-Règlement établissant une taxe sur les immeubles bâtis inoccupés - Exercices 2020 à 2025 - Pour approbation

Le Conseil communal en séance publique,
Vu les articles 41, 162 et 170 § 4 de la Constitution,
Vu les articles L1122-30 et L3131-1 §1, 3° du Code de la démocratie locale et de la décentralisation,
Vu le décret du 14 décembre 2000 (M.B. 18.1.2001) et la loi du 24 juin 2000 (MB 23.9.2004, éd. 2) portant assentiment de la Charte européenne de l'autonomie locale, notamment l'article 9.1. de ladite Charte,
Vu les dispositions légales et réglementaires en vigueur en matière d'établissement et de recouvrement de taxes communales,
Vu la circulaire ministérielle du 17 mai 2019 relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne pour l'année 2020,
Considérant le règlement établissant une taxe sur les immeubles bâtis inoccupés approuvé par le Conseil communal en sa séance du 18 décembre 2018 ; lequel règlement est devenu exécutoire par expiration du délai de tutelle en date du 19 janvier 2019,
Considérant que ce règlement arrive à échéance le 31 décembre 2019,
Considérant que le maintien des immeubles inoccupés est manifestement un frein au développement du logement, du commerce ou de l'industrie,
Considérant le manque récurrent de logements auquel est confronté la Ville,
Considérant que cette taxe vise 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,
Considérant que cette taxe tend à inciter le titulaire du droit réel à occuper ou exploiter son immeuble bâti inoccupé, ou à proposer son occupation ou son exploitation par des locataires,
Considérant que la Ville doit se doter des moyens nécessaires afin d'assurer l'exercice de sa mission de service public,
Considérant la situation financière de la Ville,
Considérant la transmission du dossier au Directeur financier pour avis préalable en date du 08 octobre 2019,
Considérant l'avis Positif du Directeur financier remis en date du 09 octobre 2019,

DECIDE A L'UNANIMITE :

1. D'approuver le règlement établissant une taxe sur les immeubles bâtis inoccupés - Exercices 2020 à 2025, rédigé comme suit :

"Règlement établissant une taxe sur les immeubles bâtis inoccupés - Exercices 2020 à 2025

Article 1.- : Objet du règlement

Il est établi, pour les exercices 2020 à 2025, une taxe communale sur les immeubles bâtis inoccupés.
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 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.

Article 2.- : Lexique

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 à l'article 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 :
 - 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 ;
 - 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 :
 1. 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 oeuvre 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 ;
 2. 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 du décret du 5 février 2015 relatifs 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 ;
 3. 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 ;
 4. faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité en application du code wallon du logement ;
 5. 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.

Article 3.- : Fait générateur

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 7 §2, ou un constat annuel postérieur à celui-ci, tel que visé à l'article 7 §3 établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé maintenu en l'état, est dressé.

Article 4.- : Contribuable

La taxe est due par le titulaire du droit réel (propriétaire, possesseur, usufruitier, emphytéote, superficière, etc.), démembré ou non, sur tout ou partie d'un immeuble inoccupé à la date du 2ème 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 5.- : Taux 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 : 180,00 euros par mètre courant de façade ;

Lors de la 2ème taxation : 210,00 euros par mètre courant de façade ;

A partir de la 3ème taxation : 240,00 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 ce, peu importe que les taxations aient été établies sur base de différents règlements qui se seraient 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.

Article 6.-: Exonérations

6.1. Sont exonérés de la taxe :

- L'immeuble ou partie d'immeuble bâti qui a fait l'objet pendant la période comprise entre les deux constats consécutifs d'un acte translatif de propriété. Cette exonération est applicable durant les deux exercices qui suivent la date de l'acte authentique ou la date à laquelle la déclaration de succession a été déposée au Bureau de l'Enregistrement (en cas d'absence d'acte notarié).
- L'immeuble ou partie d'immeuble bâti qui a fait l'objet pendant la période comprise entre les deux constats consécutifs de travaux de réhabilitation ou d'achèvement nécessitant l'obtention d'un permis d'urbanisme, en vue de le rendre habitable ou exploitable, pour autant que le propriétaire puisse prouver notamment par des factures acquittées pour le bien concerné que le montant des travaux susvisés est supérieur au montant de la taxe qui serait due. Cette exonération est applicable durant les cinq exercices qui suivent la délivrance du permis d'urbanisme pour autant que les travaux prévus au permis aient débuté dans les deux ans de la délivrance du permis.
- L'immeuble ou partie d'immeuble bâti qui a fait l'objet pendant la période comprise entre les deux constats consécutifs de travaux d'amélioration ou de réparation ne nécessitant pas l'obtention d'un permis d'urbanisme, pour autant que le propriétaire puisse prouver notamment par des factures acquittées pour le bien concerné que le montant des travaux susvisés est supérieur au montant de la taxe qui serait due. Cette exonération est applicable pour l'exercice imposable au cours duquel le second constat d'inoccupation a été réalisé ainsi que pour l'exercice suivant, soit pour une durée totale de deux exercices.
- L'immeuble ou partie d'immeuble mis en vente ou en recherche de location. Cette exonération est applicable durant les trois exercices qui suivent la date de mise en vente ou en recherche de location.

6.2. Ces exonérations sont cumulables mais ne peuvent excéder cinq exercices.

Article 7.-: Procédure de constat

L'Administration communale appliquera la procédure de constat suivante :

7.1. 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, possesseur, emphytéote, superficiaire,...) 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.

7.2. Un contrôle est effectué au moins six mois après l'établissement du constat visé au point a).

Si, suite à ce contrôle, 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.

7.3. 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.

7.4. La procédure d'établissement du 2ème constat et des constats ultérieurs est réalisée conformément au § 1er.

Article 8.-: Mutation de propriété

Toute mutation de propriété d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble après la date de la notification du 1er constat doit être signalée immédiatement à l'Administration par le propriétaire cédant.

Article 9.- : Enrôlement

La taxe est perçue par voie de rôle.

Article 10.- : Établissement - Recouvrement - Contentieux

En cas de non paiement de la taxe à l'échéance, conformément aux dispositions légales applicables en la matière, un 1er rappel sera envoyé gratuitement au contribuable. En cas de non paiement après ce 1er rappel, un 2ème rappel lui sera envoyé par courrier recommandé. Les frais de ce 2ème envoi seront à charge du

contribuable. Ces frais s'élèveront à 10,00 euros et seront également recouverts par la contrainte.

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 Collège communal en matière de réclamation contre une imposition communale.

Article 11.- : Recours

Le redevable peut introduire une réclamation auprès du Collège communal, avenue des Combattants, 35 à 1340 Ottignies-Louvain-la-Neuve.

Pour être recevables, les réclamations doivent être faites par écrit, signées, motivées et remises ou présentées par envoi postal dans les 6 mois à compter du 3ème jour ouvrable qui suit la date d'envoi des avertissements-extrait de rôle sous peine de déchéance.

La décision prise par le Collège communal peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal de Première Instance du Brabant wallon. Les formes, délais et la procédure applicables au recours ainsi que les possibilités d'appel sont fixés par le Code de la démocratie locale et de la décentralisation.

Le réclamant ne doit pas justifier du paiement de la taxe.

Article 12.- : Tutelle - Affichage - Entrée en vigueur

La présente délibération sera transmise au Gouvernement wallon conformément aux articles L3131-1 et suivants du Code de la démocratie locale et de la décentralisation dans le cadre de la tutelle spéciale d'approbation.

La présente délibération entrera en vigueur le jour de sa publication prévue aux articles L1133-1 à 3 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation et au plus tôt le 1er janvier 2020."

2. De charger le Collège communal de l'exécution de la présente décision.

Ainsi délibéré en séance date que dessus.

Par le Conseil Communal :

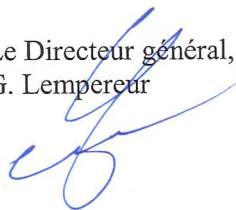
Le Secrétaire,

(s) Grégory Lempereur, Directeur général

Pour extrait conforme, délivré à Ottignies-Louvain-la-Neuve, le 25 octobre 2019.

Par Ordonnance :

Le Directeur général,
G. Lempereur



La Bourgmestre,

(s) Julie Chantry

L'Échevin délégué,

P. Delvaux

