

de la séance publique du conseil communal
du 25 février 2019

Présents : M. LECERF, Président,
M. BEKAERT, Bourgmestre,
M. DECERF, Mmes GÉRADON, CRAPANZANO, ROBERTY, GELDOF, MM. GROSJEAN,
ONKELINX, Échevins, M. VANBRABANT, Président du Centre public d'action sociale,
MM. THIEL, DELL'OLIVO, DELMOTTE, CULOT, Mme TREVISAN, M. ROBERT, Mmes
PICCHIETTI, DELIÈGE, MM. RIZZO, NAISSE, ANCIEN, ILIAENS, Mme HAHEYEN, MM.
ROUZEEUW, WEBER, MILITELLO, Mme BERNARD, M. NOEL, Mmes STASSEN,
KOHNNEN, MM. LIMBIOUL, VUVU, MATTINA, BELLI, Mme SERVAIS, MM. NEARNO,
REINA, Mme CARBONETTI, Membres, et M. ADAM, Directeur général ff.

Excusé(s) : M. AZZOUZ, Membre.

OBJET N° 48 : Etablissement du règlement ayant pour objet la taxe sur les immeubles bâtis
inoccupés ou délabrés avec échéance au 31 décembre 2025.

Approbation de la
tutelle le **26 MARS 2019**

LE CONSEIL,

Publication le **04 AVR 2019**

de sa délibération n° 45 du 10 septembre 2018 modifiant, dès le jour de sa publication
et pour une durée échéant le 31 décembre 2019, le règlement relatif à la taxe sur les
immeubles bâtis inoccupés ou délabrés ;

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation ;

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

Vu le décret du 27 mai 2004 instaurant une taxe sur les sites d'activités économiques
désaffectés, tel que modifié, notamment par le décret du 19 décembre 2012 ;

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

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 ;

Considérant que la taxe établie par le présent règlement a, comme pour les décisions
antérieures en la matière, un caractère principalement et fondamentalement budgétaire ;

Considérant que les règles constitutionnelles de l'égalité des redevables et de la
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 des agents assermentés et qu'elle soit raisonnablement justifiée par un
taux progressif du montant de la taxe durant les trois premières années de taxation ;

Considérant en effet que la présente taxe ambitionne de frapper tous les propriétaires
de bâtiments (ou 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'Etat 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 (A.I.S.) ;

Considérant que la Ville de SERAING se doit d'obtenir des recettes afin de se procurer
les ressources nécessaires en vue du financement des dépenses de sa politique générale et de
ses missions de service public ;

Considérant que le maintien des immeubles inoccupés ou délabrés est manifestement
un frein au développement du logement, du commerce ou de l'industrie ;

Considérant que cette taxe vise à :

- promouvoir la politique foncière communale en permettant l'usage adéquat des
immeubles ;
- supprimer l'impact inesthétique sur l'environnement ;
- atténuer des situations génératrices d'insécurité et de manque de salubrité ;

Considérant que la taxe sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés tend à inciter le
propriétaire (ou autre titulaire de droits réels) à occuper, à 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'État ;

Considérant enfin que l'absence d'occupation d'immeuble génère un manque de
recettes fiscales dans le cadre des taxes communales commerciales et industrielles et de
l'impôt des personnes ;

Attendu que sur base de l'article L1124-40 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation, l'avis de légalité de Mme la Directrice financière a été sollicité en date du 15 février 2019 ;

Considérant qu'en date du 15 février 2019, Mme la Directrice financière a remis un avis favorable ;

Vu la décision du collège communal du 15 février 2019 arrêtant l'ordre du jour de la présente séance ;

Vu le procès-verbal de la commission préparatoire relatif au présent point,

ARRÊTE

par 34 voix "pour", 0 voix "contre", 4 abstentions, le nombre de votants étant de 38, le règlement relatif à la taxe sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés comme suit :

ARTICLE 1.- Il est établi, au profit de la Ville, dès le jour de la publication du présent règlement et pour une durée échéant le 31 décembre 2025, une taxe communale annuelle sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés.

Ne sont pas visés par la présente taxe, les biens du domaine public et ceux du domaine privé de l'État entièrement affectés à un service public ou à un service d'utilité publique.

ARTICLE 2.- Pour l'application du 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 mai 2004 relatif aux sites d'activité économique désaffectés de plus de mille mètres carrés ;
2. immeuble sans inscription : immeuble (ou 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 de l'article 3 ;
3. immeuble incompatible : indépendamment de toute inscription dans les registres de la population ou d'attente ou à la Banque-Carrefour des entreprises, immeuble (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 ledit établissement fait l'objet d'un ordre d'arrêter l'exploitation, d'un retrait ou d'une suspension d'autorisation prononcés 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 prononcés en vertu des dispositions de la loi du 13 août 2004 susmentionnée ;
 - 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 ;
4. immeuble inoccupé : immeuble (ou partie d'immeuble) bâti répondant à la définition d'immeuble sans inscription ou d'immeuble incompatible, ou les deux ;
5. immeuble délabré : 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.

ARTICLE 3.- 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 à l'article 5, de logement ou de lieu d'exercice d'activités de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, sociale, culturelle ou de services.

ARTICLE 4.- N'est pas considérée comme une occupation, l'occupation sans droit ni titre, ni l'occupation proscrite par un arrêté pris sur base de l'article 135 de la nouvelle loi communale.

ARTICLE 5.- Le fait générateur de la taxe est le maintien en l'état, pendant l'année civile précédent le 1^{er} janvier de chaque exercice d'imposition visé à l'article 6, paragraphes 1 et 2, d'un immeuble inoccupé ou délabré visé ci-dessus qui a fait l'objet d'un constat établi et notifié conformément aux articles 8 à 10.

ARTICLE 6.-

Paragraphe 1.- La taxe est due pour la première fois le 1^{er} janvier de la deuxième année qui suit celle au cours de laquelle le constat visé à l'article 8 établissant qu'un immeuble bâti est inoccupé ou délabré est notifié, nonobstant le prescrit de l'article 10.

Paragraphe 2.- Pour les exercices d'imposition ultérieurs, la taxe est due au 1^{er} janvier de chaque exercice d'imposition.

ARTICLE 7.- La taxe est due aussi longtemps que le redevable ne met pas en œuvre la procédure déterminée à l'article 17.

ARTICLE 8.- Le constat établissant qu'un immeuble est inoccupé ou délabré est dressé par le fonctionnaire visé à l'article 2, 6°.

ARTICLE 9.- Le constat est notifié au titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble par ledit fonctionnaire par recommandé postal.

Le titulaire du droit réel peut faire connaître, par écrit, ses remarques et ses observations dans les trente jours à dater de la notification au signataire de celle-ci.

ARTICLE 10.- Lorsqu'un deuxième constat a été effectué dans le cadre des règlements ayant pour objet la taxe sur les immeubles inoccupés des 25 avril 2005 et 22 octobre 2007, celui-ci vaut constat visé à l'article 8 de même que sa notification vaut notification visée à l'article 9.

Toutefois, la notification de ce deuxième constat doit avoir été effectuée avant le 1^{er} janvier 2010.

ARTICLE 11.- La taxe est due par le titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble inoccupé aux dates visées à l'article 6.

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

ARTICLE 12.- Ne donne pas lieu à la perception de la taxe, l'immeuble inoccupé ou délabré pour lequel le titulaire du droit réel démontre que l'inoccupation ou l'état de délabrement est indépendant de sa volonté, cette exonération n'étant applicable qu'un an.

ARTICLE 13.-

Paragraphe 1.- La base imposable de la taxe est établie par le produit de la longueur en mètre courant ou fraction de mètre courant de façade du bâtiment par le nombre de niveaux inoccupés autres que les caves, sous-sols et greniers non aménagés que comporte le bâtiment. Lorsque l'immeuble est à rue, la mesure de la façade s'effectue sur la longueur de la façade principale, à savoir celle où se situe la porte d'entrée principale, tandis que s'il possède plusieurs façades, la mesure est la longueur de la plus grande façade.

Paragraphe 2.- Le calcul de la base visé au paragraphe 1 s'effectue au prorata du revenu cadastral lorsque l'immeuble comporte plusieurs parties distinctes.

ARTICLE 14.-

Paragraphe 1.- Le taux de la taxe est fixé à 180 € par mètre et par an.

Paragraphe 2.- Pour les premier et deuxième exercices d'imposition, le taux de la taxe est ramené respectivement à 20 et 40 €.

Les montants fixés par le présent règlement seront automatiquement revus et appliqués au 1^{er} janvier de chaque année, sur base des fluctuations de l'indice des prix à la consommation. Les nouveaux montants qui comprendraient des cents d'euro seront arrondis à l'euro supérieur ou à l'euro inférieur selon que la fraction d'euro sera supérieure ou inférieure à cinquante cents. Le coefficient d'adaptation est obtenu en divisant l'indice des prix à la consommation du mois de janvier de l'année précédant celle de la révision automatique des prix (sur base de l'indice 2013) par l'indice des prix à la consommation du mois de janvier 2012 (97,94 % sur base de l'indice 2013).

ARTICLE 15.- La taxe est indivisible et est due pour toute l'année.

ARTICLE 16.- La taxe est recouvrée par voie de rôle dressé et rendu exécutoire par le collège communal.

ARTICLE 17.-

Paragraphe 1.- Il appartient au titulaire du droit réel de signaler à l'Administration communale toute modification de la base imposable, en ce compris le fait que l'immeuble, en totalité ou en partie, n'entre plus dans le champ d'application de la taxe.

Paragraphe 2.- À cet effet, le contribuable doit informer l'Administration communale par écrit, par recommandé postal ou par dépôt à l'Administration, les jours et heures d'ouverture, de la modification intervenue à l'immeuble en identifiant clairement le bien visé, la partie éventuelle à considérer et la date de la modification.

Cette formalité doit intervenir dans les quinze jours de la date de la modification.

À défaut, la date de la modification sera censée être le quinzième jour précédant la réception de l'information.

Paragraphe 3.- Le fonctionnaire visé à l'article 2, 6°, procède à un constat dans les trois mois afin de prendre acte des éléments indiqués par le contribuable et de vérifier si ceux-ci sont de nature à modifier ou annuler la base imposable.

Paragraphe 4.- Dans ce but, s'il échet, le contribuable est tenu de faire visiter audit fonctionnaire le bien faisant l'objet de la taxe aux jour et heure fixés par l'Administration communale, entre le lundi et le vendredi, de 9 à 16 h, exceptés les jours fériés. La date et l'heure de la visite sont communiquées par l'Administration au contribuable au moins un mois avant celle-ci.

Paragraphe 5.- Si la visite ne peut avoir lieu du fait du contribuable, la procédure initiée par ce dernier est nulle.

Paragraphe 6.- Le constat visé au paragraphe 3 est formalisé dans les soixante jours, soit à dater de la visite, soit de la réception de l'information visée au paragraphe 2 s'il n'y a pas lieu d'effectuer une visite et est notifié au contribuable par le fonctionnaire.

ARTICLE 18.- Les délais prévus en jours sont comptés en jours calendrier. Lorsqu'ils expirent un samedi, un dimanche ou un jour férié légal, ils sont prorogés jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

ARTICLE 19.- Le contribuable est tenu de signaler immédiatement à l'Administration communale tout changement d'adresse, de raison sociale, de dénomination.

ARTICLE 20.- Toute mutation de propriété d'un immeuble (ou partie d'immeuble) bâti visé doit également être signalée immédiatement à l'Administration communale par le propriétaire cédant.

ARTICLE 21.- Les dispositions des règlements relatifs à la taxe sur les immeubles bâtis inoccupés des 25 avril 2005, 22 octobre 2007 et 18 octobre 2010 sont abrogées, nonobstant le prescrit de l'article 10.

ARTICLE 22.- Les clauses concernant l'établissement, le recouvrement et le contentieux sont celles des articles 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.

Les contribuables recevront sans frais, par les soins du directeur financier, les avertissements-extraits mentionnant les sommes pour lesquelles ils sont portés au rôle.

ARTICLE 23.- Le paiement devra s'effectuer dans les deux mois à dater de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.

À défaut de paiement dans le délai précité, les sommes dues sont productives, au profit de la Ville, pour la durée du retard, d'un intérêt qui est appliqué et calculé suivant les règles en vigueur pour les impôts de l'État.

Conformément aux dispositions de l'article 298 du CIR 92, au plus tôt à l'expiration d'un délai de dix jours à compter du premier jour suivant l'échéance de paiement, un rappel sera adressé au redevable, pour lequel des frais d'un montant de 10 € pour un envoi recommandé lui seront réclamés et ajoutés au montant dû.

Le rappel sera réputé reçu le troisième jour qui suit la date d'envoi.

Les mesures d'exécution à défaut de paiement pourront être mises en œuvre au plus tôt à l'expiration d'un délai d'un mois prenant cours à la date de réception du rappel de paiement.

ARTICLE 24.- Le redevable de la présente imposition peut introduire auprès du collège communal une réclamation par écrit, motivée et remise ou présentée par envoi postal dans les six mois à compter du troisième jour ouvrable qui suit la date d'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.

Quant aux erreurs matérielles provenant de double emploi, erreurs de chiffres, etc., les contribuables pourront en demander le redressement au collège communal conformément aux dispositions de l'article 376 du Code des impôts sur les revenus.

ARTICLE 25. 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 26.- La présente délibération entrera en vigueur après accomplissements des formalités légales de publications prévues aux articles L1133-1 et L1133-2 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation,

PRÉCISE

que les recettes seront inscrites au budget ordinaire de l'exercice concerné, à l'article 04000/367-15, ainsi libellé : "Taxe sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés".

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL FF,
B. ADAM

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME :

LE BOURGMESTRE,
F. BEKAERT

