

de la séance publique du conseil communal
du 12 juin 2023

Présents :

O. LECERF, Conseiller-Président,
D. GÉRADON, Bourgmestre,
A. DECERF, L. CRAPANZANO, A. ONKELINX, J. GELDOLF, P. GROSJEAN, P. STASSEN,
R. ROUZEEUW, Échevins,
E. VANBRABANT, Président du CPAS,
S. ROBERTY, A. DELL'OLIVO, J. THIEL, F. BEKAERT, F. CULOT, M. TRÉVISAN, D. ROBERT,
L. PICCHIETTI, C. DELIÉGE, G. NAISSE, P. ANCION, D. ILIAENS, K. HAEYEN, M. WEBER,
W. MILITELLO, A. BERNARD, H. NOËL, K. AZZOUZ, D. KOHNEN, D. LIMBIOL, N. VUVU,
F. MATTINA, F. BELLI, F. SERVAIS, D. REINA, D. CARBONETTI, J. STAS, C. HOLZEMANN,
Conseillers,

B. ADAM, Directeur général.

Excusé :

S. RIZZO, Conseiller.

OBJET N° 25 : Modification 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 13/07/23

LE CONSEIL,

Publication le 13/07/23 Vu les articles 41, 162 et 170 § 4 de la Constitution ;

Vu le décret du 14 décembre 2000 (Moniteur belge du 18 janvier 2001) et la loi du 24 juin 2000 (Moniteur belge du 23 septembre 2004, ed. 2) portant assentiment de la Charte européenne de l'autonomie locale, notamment l'article 9.1 de la Charte ;

Vu le Code wallon de l'habitation durable (C.W.H.D.) et plus particulièrement l'article 80, § 1, 3°, al. 2.

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 janvier 2022 relatif à la fixation et à la gestion des données relatives aux consommations minimales d'eau et d'électricité pouvant réputer un logement inoccupé en vertu de l'article 80 du C.W.H.D. ;

Vu le Code de la démocratie locale et de décentralisation, notamment les articles L1122-30 et L 3321-1 à 12 ;

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

Vu la circulaire budgétaire du 19 juillet 2022, de M. le Ministre du Logement, des Pouvoirs locaux et de la Ville relative au budget, pour 2023, des communes de la Région wallonne ;

Vu sa délibération n° 48 du 25 février 2019 établissant, dès le jour de sa publication et pour une durée échéant le 31 décembre 2025, le règlement relatif à la taxe sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés ;

Vu sa délibération du 12 juin 2023 portant sur 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 la Ville de SERAING ;

Considérant qu'il appartient à l'autorité communale, dans le cadre de son autonomie fiscale et sous le contrôle de l'autorité de tutelle, de déterminer les éléments constitutifs des impôts qu'elle établit, soit les bases, l'assiette et le taux des impositions dont elle apprécie la nécessité au regard des besoins auxquels elle estime devoir pourvoir, sous la réserve imposée par la Constitution, à savoir la compétence du législateur d'interdire aux communes de lever certains impôts ;

Considérant que l'objectif principal poursuivi par la présente taxe est de procurer à la Ville de SERAING les moyens financiers nécessaires à ses missions et aux politiques qu'elle entend mener, ainsi que son équilibre financier ;

Considérant la volonté de la Ville d'inciter à la réhabilitation et à la réintroduction sur le marché locatif des immeubles inoccupés ;

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'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 (A.I.S.) ;

Considérant la volonté de la Ville de réduire la pollution visuelle résultant de l'inesthétique aspect des immeubles laissés à l'abandon ou délabrés, et ce afin d'améliorer le cadre de vie des citoyens ;

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 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 ;

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 et atténuer des situations génératrices d'insécurité et de manque de salubrité ;

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

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 qu'il soit raisonnable d'exonérer les biens du domaine public et ceux du domaine privé de l'Etat qui ont été entièrement affectés à un service public ou à un service d'utilité publique, ceux-ci ayant rempli et remplissant toujours des missions d'intérêt général ;

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 1er juin 2023 ;

Considérant qu'en date du 1er juin 2023, Mme la Directrice financière a remis un avis favorable, lequel est joint en annexe ;

Vu la décision du collège communal du 1er juin 2023 arrêtant l'ordre du jour de la présente séance ;

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

ARRÊTE

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

ARTICLE 1.- Dès l'entrée en vigueur du présent règlement, la délibération n°48 du 25 février 2019, établissant dès le jour de sa publication et pour une durée échéant le 31 décembre 2025 le règlement relatif à la taxe sur les sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés, est abrogée.

ARTICLE 2.- Il est établi, au profit de la Ville, dès l'entrée en vigueur du présent règlement et pour une durée échéant le 31 décembre 2025, une taxe sur les 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 3.- 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 4 ;
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 :
 - o 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 ;
 - o 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 4.- 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 6, de logement ou de lieu d'exercice d'activités de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, sociale, culturelle ou de services.

ARTICLE 5.- 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 6.- Le fait générateur de la taxe est constitué par le maintien d'un immeuble bâti en l'état d'immeuble inoccupé ou délabré pendant la période comprise entre deux constats successifs qui seront distants d'une période minimale de 6 mois.

La période imposable est l'année au cours de laquelle le constat visé à l'article 11 ou un constat annuel postérieur à celui-ci, tel que visé à l'article 7, §3 établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé ou délabré maintenu en l'état, est dressé.

ARTICLE 7.-

Paragraphe 1.- La taxe est due pour la première fois l'année au cours de laquelle le constat visé à l'article 11 établissant qu'un immeuble bâti est inoccupé ou délabré est notifié, nonobstant le prescrit de l'article 12.

Paragraphe 2.- Un contrôle est effectué annuellement au moins six mois après l'établissement du constat précédent.

Paragraphe 3.- Si un nouveau constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé ou délabré est dressé, l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé ou/et est considéré comme maintenu en l'état. Ce nouveau constat constituera le fait générateur de la taxe lors de l'année ou le constat suivant le 2^{ème} constat est dressé. Les nouveaux constats sont établis dans les mêmes formes et délais que les 1^{ers} et 2^{èmes} constats visés aux articles 9, 10 et 11.

ARTICLE 8.- La taxe est due aussi longtemps que le redevable ne met pas en œuvre la procédure déterminée à l'article 19.

ARTICLE 9.- Un premier constat établissant qu'un immeuble est inoccupé ou délabré est dressé par le fonctionnaire visé à l'article 3, 6°.

ARTICLE 10.- Le constat est notifié au titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble par ledit fonctionnaire par recommandé postal, dans les 30 jours.

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 11.- Un deuxième constat subséquent au 1^{er} constat visé à l'article 9, est de nouveau dressé par le fonctionnaire visé à l'article 3, ce constat établissant le maintien en l'état de l'immeuble inoccupé ou délabré. Ce deuxième constat est notifié dans les mêmes formes et délai décrites à l'article 10.

ARTICLE 12.- 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 9 de même que sa notification vaut notification visée à l'article 10.

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

ARTICLE 13.- La taxe est due par le titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble inoccupé aux dates visées à l'article 7.

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

ARTICLE 14.- 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 15.-

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 16. -

Paragraphe 1. - Le taux de la taxe est fixé à 250 € par mètre et par an.

Paragraphe 2. - Pour les premier et deuxième exercices d'imposition, le taux de la taxe est ramené respectivement à 25 et 50 €.

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 2022 (118.32 sur base de l'indice 2013).

ARTICLE 17. - La taxe est indivisible et est due pour toute l'année.

ARTICLE 18. - La taxe est recouvrée par voie de rôle dressé et rendu exécutoire par le collège communal.

ARTICLE 19. -

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 3, 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 20. - 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 21. - Le contribuable est tenu de signaler immédiatement à l'Administration communale tout changement d'adresse, de raison sociale, de dénomination.

ARTICLE 22. - 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 23. - 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 12.

ARTICLE 24. - 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 déterminant la procédure devant le gouverneur ou devant le collège des bourgmestre et échevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale - Moniteur belge du 22 avril 1999.

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 25.- 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.

En cas de non-paiement de la taxe à l'échéance fixée à l'alinéa précédent, 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 administratifs inhérents à cet envoi seront à la charge du contribuable et s'élèveront aux frais de recommandé, dont les tarifs sont fixés et revus annuellement par la poste. Ces frais seront recouverts de la même manière que la taxe à laquelle ils se rapportent.

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 26.- 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 un délai d'un an 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 27.- Règlement Général sur la Protection des Données

Le traitement de données à caractère personnel nécessaire à la mise en œuvre du présent règlement se fera suivant les règles ci-après :

- Responsable de traitement : La Ville de SERAING.
- Finalité du traitement : Etablissement et recouvrement de la taxe.
- Base juridique justifiant la collecte des données : Obligation légale (le présent règlement).
- Catégories de données : Données d'identification et pour les immeubles affectés au logement : les données de consommation d'eau et d'électricité des ménages.
- Durée de conservation : La Ville de SERAING s'engage à conserver les données pour un délai de 10 ans et à supprimer les données qui ne revêtiraient plus d'intérêts administratifs ou judiciaires. Certaines données dont l'intérêt historique est confirmé par les directives émises par les Archives de l'Etat en matière de tri des archives communales, pourraient être conservées à plus long terme.
- Méthode de collecte : Les données sont collectées sur informations des autorisations délivrées : Déclaration et contrôles ponctuels et/ou 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 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 distribution et la Ville de SERAING dans le cadre de la taxation des immeubles inoccupés et/ou délabrés et affectés au logement.
- Communication des données : Les données se seront communiquées qu'à des tiers autorisés par ou en vertu de la loi, notamment en application de l'article 327 du CIR92 et de l'article 77 § 1er du Code du recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales ou à des sous-traitants de la Ville.
- Droits du redevable :
 - Le redevable a le droit de demander l'accès à ses données ainsi qu'une copie.
 - De même, si des données sont incorrectes, le redevable a le droit de demander leur rectification.
 - Si le redevable estime que les données ne sont plus nécessaires par rapport à la finalité ou qu'elles font l'objet d'un traitement illicite, il peut demander leur effacement. Cet effacement est limité aux données à caractère personnel mais ne supprime en aucun cas l'écriture comptable y liée.

Pour des raisons similaires à l'effacement, le redevable peut demander une limitation du traitement, notamment pour demander une conservation à plus long terme des données si celles-ci s'avèrent nécessaires pour la constatation, l'exercice ou la défense de droits en justice. Cela permet également d'arrêter temporairement le traitement des données le temps d'appliquer le droit du redevable à la rectification.

- Exercice des droits : Le redevable peut contacter le service Recettes du Service des Finances pour la plupart des droits. Si la réponse du service Recettes ne convient pas

ou que des questions subsistent par rapport au traitement, le redevable peut contacter le Délégué à la protection des données (dpo@SERAING.be).

- Pour toute réclamation plus large qui n'aurait pas eu de réponse satisfaisante de la Ville de SERAING, le redevable peut contacter l'Autorité de la Protection des Données ([https://www.autoriteprotectiondonnees.be/citoyen,onglet "Agir"](https://www.autoriteprotectiondonnees.be/citoyen,onglet%20%22Agir%22)).

ARTICLE 28.- 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 29.- 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,
Bruno ADAM



La BOURGMESTRE,
Déborah GÉRADON