



**CONSEIL COMMUNAL**

Séance du 22 juillet 2019

**Présents :**

TOURNEUR Aurore, Bourgmestre,  
ANTHOINE Albert, DENEUFBOURG Delphine\*, JAUPART Alexandre, GARY Florence, Echevins,  
MINON Catherine\*, Présidente du C.P.A.S., remplacée par MOLLE Jean-Pierre, Conseiller de l'Action sociale  
BRUNEBARBE Ginette, BEQUET Philippe, DELPLANQUE Jean-Pierre, DUFRANE Baudouin,  
JEANMART Valentin\*, MANNA Brune\*, BAYEUL Olivier\*, MABILLE Jules, FOSSELARD Hélène\*,  
LAVOLLE Sophie, SCHOLLAERT Michel, VERLINDEN Caroline, VERLINDEN Olivier, Conseillers communaux,  
\*excusés  
VOLANT David, Directeur général.

**Objet n°16 : Taxe sur les immeubles inoccupés (040/367-15) - EXERCICES 2020 à 2025**

Agent traitant : Luc MAHAU

Le Conseil communal, réuni en séance publique,

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

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation et notamment les articles L 1122-30 et L1124-40 §1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup> et 4<sup>o</sup>, L1133-1 et 2, L 3131-1 §1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup> et L 3132-1;

Vu les articles L3321-1 à L3321-12 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation relatifs à l'établissement et au recouvrement des taxes communales ;

Vu l'article 26 du décret du 18 avril 2013 modifiant l'article L 1124-40 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation ;

Vu 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;

Vu la circulaire budgétaire 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 ;

Considérant la communication du projet de règlement à la Directrice financière en date du 20 juin 2019 ;

Considérant l'avis joint en annexe ;

Considérant la situation financière de la commune ;

**DECIDE A LA MAJORITE PAR 8 OUI 5 ABSTENTIONS** (P. Bequet - J.P. Delplanque - B. Dufrane - J. Mabilille - S. Lavolle)

**Article 1**

§1. 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, de commerces ou de services, qui



sont restés inoccupés pendant une période comprise entre deux constats consécutifs distants d'une période minimale de 6 mois. Cette période est identique pour chaque redevable.

Ne sont pas visés les sites d'activités économiques désaffectés 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 §1<sup>er</sup>, 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 :

a) 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 ;

b) 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 ;

c) 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 ;

d) faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité en application du code wallon du logement ;

e) 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.

Pour le premier exercice d'imposition, le maintien en état doit exister pendant la période comprise entre deux constats consécutifs qui seront distants d'une période minimale de six mois.

Pour les exercices d'imposition ultérieurs, un seul constat sera établi au plus tôt le 1<sup>er</sup> juillet de l'exercice d'imposition.

## 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 solidairement redevable de la taxe.



### Article 3

Le taux de la taxe est fixé à :

- Lors de la 1<sup>ère</sup> taxation : 60 € par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti
- Lors de la 2<sup>ème</sup> taxation : 100 € par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti
- A partir de la 3<sup>ème</sup> taxation : 240 € par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti

Dans tous les cas, l'exercice 2020, sera la première année de taxation.

Par façade d'immeuble, il y a lieu d'entendre la façade principale c-à-d 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 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. Pour prouver que cette inoccupation est indépendante de sa volonté, le titulaire doit rapporter la preuve que les conditions cumulatives suivantes sont remplies :
  - L'occupation de l'immeuble ne doit pas être simplement difficile ; elle doit être impossible.
  - L'obstacle à cette occupation et auquel doit faire face le titulaire doit être insurmontable, irrésistible.
  - Cette inoccupation doit être extérieure au titulaire du droit réel : elle doit résulter d'une cause étrangère.
  - Cette inoccupation doit être imprévisible : elle ne peut être considérée comme ayant pu être envisagée par tout homme prudent et diligent placé dans les mêmes circonstances.
- Les biens du domaine public et ceux du domaine privé de l'Etat entièrement affectés à un service public ou un service d'utilité générale.
- une exonération est également accordée :
  - pendant une durée de 2 ans, pour l'immeuble bâti inoccupé pour cause de travaux en cours ne nécessitant pas d'autorisation. La preuve des travaux doit être apportée au moyen de photos, factures, ..
  - pendant une durée de 5 ans, pour l'immeuble bâti inoccupé pour cause de travaux en cours d'achèvement dûment autorisés par un permis d'urbanisme.

### Article 5

L'administration communale appliquera la procédure de constat suivante:

§1<sup>er</sup> a) les fonctionnaires désignés par le Collège des bourgmestres et échevins dressent un constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé.

b) le constat est notifié au titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier, ...) sur tout ou partie de l'immeuble dans les 30 jours. L'administration envoie au contribuable une formule de déclaration que celui-ci est tenu de renvoyer, dûment remplie et signée, avant l'échéance mentionnée sur ladite formule.

c) le titulaire du droit réel sur tout ou une partie de l'immeuble peut apporter par écrit, la preuve que l'immeuble a effectivement servi de logement ou de lieu d'exercice d'activité de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, sociale, culturelle ou de services aux fonctionnaires susmentionnés dans un délai de 30 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 1<sup>er</sup> 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 au sens de l'article 1<sup>er</sup>.

**§3. un seul et unique contrôle est effectué l'année suivante 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 1<sup>er</sup>

§4. la procédure d'établissement du second constat et des constats ultérieurs est réalisée conformément au §1<sup>er</sup>.

Article 6

La taxe est perçue par voie de rôle.

Article 7

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 8

Le présent règlement sera publié conformément aux articles L 1133-1 et L 1133-2 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation.

Article 9

La présente délibération sera transmise au Gouvernement Wallon dans le cadre de la tutelle spéciale d'approbation.

Par le Conseil communal,

*Le Directeur général,  
(signé) David VOLANT*

*La Bourgmestre-Présidente,  
(signé) Aurore TOURNEUR*

Pour extrait conforme à l'original. Fait à Estinnes, le 25 juillet 2019.

*Le Directeur général,  
David VOLANT*

*La Bourgmestre,  
Aurore TOURNEUR*

