

**EXTRAIT DU REGISTRE AUX PROCES-VERBAUX DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAL**

12 novembre 2019

**Présents : MM.** Michel JANUTH - Bourgmestre, président ;  
Sabine DESMEDT - Première Echevine ;  
Michel PICALAUSA excusé, Mourad ABDELALI, Walter BASEGGIO, Sandra DUMONCEAU - Echevins ;  
Jean-Marc ZOCASTELLO, Fabienne FERIER excusés, Jean-Armand WAUTIER, Lyseline LOUVIGNY,  
Frédéric JADIN, Benoit LANGENDRIES, Pierre PINTE, Maïté SAINT-GUILAIN, Guy LECLERCQ-HANNON,  
Pierre ANTHOINE, Hicham EL-KROUT, Jean-Pierre FUMIERE, Giovanni CAPIZZI excusé, Marc JONVILLE,  
Nunzia FONTANAZZA, Annie MEYNEN, Adriana ROCCO, Ali MOHAMED YOUSOUF, Catherine PAYEN, Lise  
JAMAR, Sophie SIMAL, Samuel D'ORAZIO, Marianne ZAPPONE - Conseillers.  
Etienne LAURENT - Directeur général.

Benoit LANGENDRIES est absent aux points 1 à 7.  
Pierre PINTE est absent des points 58/1 à 75.  
Samuel D'ORAZIO est absent des points 59 à 75.  
Sabine DESMEDT et Marianne ZAPPONE sont désignées scrutatrices.

**Séance publique**

20191112 (28) 040/367-15 - Règlement-taxe sur les immeubles inoccupés pour les exercices 2020 à 2025

Le Conseil,

Considérant la transmission du dossier au Directeur financier pour avis préalable en date du 21/10/2019,  
Considérant l'avis Positif du Directeur financier remis en date du 31/10/2019.

Vu les articles 41, 162 et 170, § 4 de la Constitution ;  
Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation, et notamment l'article L1122-30 ;  
Vu les dispositions légales et réglementaires en vigueur en matière d'établissement et de recouvrement de taxes communales, notamment les articles L3321 du CDLD et l'A.R. du 12 avril 1999 ;  
Vu la circulaire de la Région Wallonne du 17 mai 2019 relative au budget 2020 ;  
Vu la délibération du Conseil communal du 17 décembre 2019 établissant, pour l'exercice 2019, une taxe communale sur les immeubles bâtis inoccupés ;  
Considérant que le dudit règlement vient à échéance le 31 décembre 2019 ;  
Concernant la situation financière de la Ville ;  
Considérant que MM(mes) WAUTIER, LOUVIGNY, LANGENDRIES, PINTE, JONVILLE, FONTANAZZA, MEYNEN, D'ORAZIO et ZAPPONE ont répondu non ; que les autres membres présents ont répondu oui ;

DECIDE :

Article 1er - Il est établi, pour les exercices 2020 à 2025, une taxe communale annuelle 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 m<sup>2</sup> visés par le décret du 27 mai 2004.

Ne sont pas soumis à la présente taxe, les biens du domaine public et ceux du domaine de l'Etat entièrement affectés à un service public ou à un service d'utilité générale.

Article 2 - 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 sans inscription : l'immeuble (ou la partie d'immeuble) bâti pour lequel aucune personne n'est inscrite dans les registres de population ou d'attente, ou pour lequel il n'y a pas d'inscription à la Banque Carrefour des Entreprises ;
3. immeuble incompatible : indépendamment de toute inscription dans les registres de la population ou d'attente ou à la Banque Carrefour des Entreprises, l'immeuble (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 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 prononcés en vertu du décret susmentionné ;

**EXTRAIT DU REGISTRE AUX PROCES-VERBAUX DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAL**

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 du décret du 05 février 2015 relative aux 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 ou d'une mesure de sanction prévue à l'article 68 du décret précité ;

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

d) 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** : l'immeuble (ou partie d'immeuble) bâti répondant à la définition d'immeuble sans inscription ou d'immeuble incompatible, ou les deux ;

5. **immeuble délabré** : l'immeuble bâti dont l'état du clos (c'est-à-dire des murs, huisseries, fermetures, etc.) ou du couvert (c'est-à-dire la couverture, charpente, etc.) présente en tout ou en partie soit des signes de délabrement résultant d'un état de vétusté manifeste, soit par un manque d'entretien manifeste, ou encore qui n'est pas compatible avec l'occupation à laquelle il est structurellement destiné.

Article 3 - 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 d'une période minimale de 6 mois. La période sera identique pour chaque redevable.

Le premier 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 premier constat en se basant sur les dispositions du présent règlement.

En cas de changement de propriétaire, un nouveau cycle de taxation progressive sera appliqué.

Article 4 - La taxe est due par le titulaire du droit réel de jouissance (propriétaire, usufruitier,...) sur tout ou partie d'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 de jouissance, chacun d'entre eux est solidairement redevable de la taxe.

Article 5 - La période imposable est l'année au cours de laquelle le constat visé à l'article 8, §2, ou un constat annuel postérieur à celui-ci, tel que visé à l'article 8, §3, établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé maintenu en l'état est dressé.

Article 6 - 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.

Le taux de la taxe est de :

- 60,00 euros par mètre courant de façade au premier enrôlement suivant le deuxième constat ;
- 120,00 euros par mètre courant de façade au second enrôlement ;
- 180,00 euros par mètre courant de façade à partir du troisième enrôlement ;

Le montant de la taxe est obtenu comme suit : taux de la taxe multiplié par le nombre de mètres courants de façade et par le nombre de niveaux partiellement ou totalement inoccupés, autres que les caves, les sous-sols et les greniers non-aménagés. Lorsque l'immeuble est à la 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 plus grande longueur du bâti.

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

Toutefois, en cas d'aliénation ou de transfert du droit de jouissance d'un immeuble dont la taxe a été payée, il ne sera pas perçu de nouvelle taxe pour l'année en cours.

Article 7 - Ne donnant pas lieu à la perception de la taxe, les cas suivants :

1. l'immeuble situé dans les limites d'un plan d'expropriation approuvé par l'autorité compétente ou ne pouvant faire l'objet d'un permis d'urbanisme parce qu'un tel plan est en préparation ;
2. l'immeuble bâti inoccupé pour cause de travaux en cours ne nécessitant pas d'autorisation. La période d'exonération est limitée à 2 ans à la date du second constat ;
3. l'immeuble bâti faisant l'objet de travaux d'achèvement dûment autorisés par un permis d'urbanisme non périmé. La première taxe est due, en cas d'inoccupation, un an après la fin des travaux, l'interruption des travaux, ou la péremption du permis ;
4. l'immeuble bâti ou partie d'immeuble bâti soumis à la taxe sur les secondes résidences ;
5. l'immeuble accidentellement sinistré depuis moins de 3 ans à la date du second constat ;
6. l'immeuble qui a fait l'objet d'un acte translatif de propriété ou d'un compromis de vente. La période d'exonération est limitée à 1 an à la date du second constat. Copie de l'acte de l'acte signé entre les parties doit alors être transmis à l'administration ;
7. l'immeuble bâti inoccupé dont l'inoccupation est due à un cas de force majeure. Pour prouver que cette inoccupation est due à un cas de force majeure, le redevable doit rapporter la preuve des conditions cumulatives suivantes :
  - l'occupation ne doit pas seulement être difficile, elle doit être impossible,
  - l'obstacle à cette occupation doit être insurmontable et irrésistible,
  - cette inoccupation doit être extérieure au redevable, elle doit résulter d'une cause étrangère,
  - cette inoccupation doit être imprévisible et indépendante de la volonté du redevable.

Article 8 - L'administration communale applique la procédure de constat suivante :

§1. a) Les fonctionnaires désignés par le Collège communal dressent un premier constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé.

b) Le constat est notifié par voir recommandée au titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier, ...) sur tout ou partie de l'immeuble dans un délai de 30 jours ;

c) Le titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble peut apporter par écrit dans les 30 jours de la réception du constat :

- les raisons de l'inoccupation de l'immeuble et les mesures qu'il compte prendre pour en assurer l'occupation ;

**EXTRAIT DU REGISTRE AUX PROCES-VERBAUX DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAL**

- 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 service;
- la preuve qu'il entre dans un des cas d'exonération prévu à l'article 5 du présent règlement ;

§2. Un second contrôle est effectué au minimum six mois après l'établissement du constat visé au §1.

Si, ce second contrôle établit l'existence d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble inoccupé, un second constat est dressé, l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 2.

§3. Un contrôle est effectué annuellement au minimum 6 mois après l'établissement du constat précédent.

Si un nouveau constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé ou d'une partie d'immeuble inoccupé est dressé, l'immeuble inoccupé est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 2.

§4. Le second constat et les constats ultérieurs sont dressés par un fonctionnaire désigné par le Collège communal et notifiés par voie recommandée au titulaire du droit réel de jouissance (propriétaire, usufruitiers, ...) sur tout ou partie d'immeuble. Le Collège communal arrête les modèles de constat.

Article 9 - Le second constat et les constats ultérieurs sont accompagnés d'un formulaire de déclaration que le contribuable est tenu de compléter en stipulant tous les éléments nécessaires à la taxation conformément aux indications qui y figurent, de signer, dater et de renvoyer sous pli affranchi, de déposer à l'administration communale, ou de transmettre par mail à l'adresse : info@tubize.be, dans les quinze jours de la date d'envoi mentionné sur la notification.

Article 10 - La non-déclaration dans les délais prévus ou la déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise de la part du contribuable entraîne l'enrôlement d'office de la taxe. Dans ce cas, le montant de la majoration sera de 50%.

Article 11 - La taxe est perçue par voie de rôle et est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement extrait de rôle.

Article 12 - A défaut de paiement dans le délai imparti, un premier rappel sera envoyé. Les frais administratifs inhérents à cet envoi sont mis à charge du redevable pour un montant de 5,00 euros.

Article 13 - A défaut de paiement après le premier rappel, le débiteur sera mis en demeure de payer par courrier recommandé. Les frais administratifs inhérents à cet envoi sont mis à charge du redevable pour un montant de 10,00 euros.

Article 14 - Les clauses concernant l'établissement, le recouvrement, le contentieux et la procédure sont celles fixées par les articles L3321-1 à L3321-12 du CDLD et l'arrêté royal du 12 avril 1999 déterminant la procédure devant le Collège communal en matière de réclamation contre une imposition communale.

Article 15 - La présente décision entre en vigueur le jour de sa publication. Celle-ci sera publiée conformément aux articles L1133-1 à L1133-2 du CDLD.

Article 16 et dernier - La présente délibération est transmise pour approbation à l'autorité de tutelle.

Pour extrait conforme le 14 novembre 2019 :

Par ordonnance :

Le Directeur général,

E. LAURENT



Le Bourgmestre,

M. JANUTH

