

PROVINCE DE HAINAUT

Arrondissement de Charleroi

COMMUNE

de

**CHAPELLE-LEZ-HERLAIMONT**

(7160)



EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS

**DU CONSEIL COMMUNAL**

Séance du 26 octobre 2020.

**Présents :** M. Karl DE VOS, Bourgmestre-Président ;  
M. Dominique DELIGIO, Conseiller communal et Président du CPAS ;  
~~M. Bruno SCALA, Mme Céline MEERSMAN, M. Luigi CHIANTA,~~  
Mme Tatiana JEREBKOV, ~~Mme Nathalie GILLET,~~ Echevins ;  
MM. Alain JACOBUS, David DEMINNE, Mourad SAHLI, Jean-Marie BOURGEOIS, Bruno VANHEMELRYCK, Eric CHARLET, Mmes Dagmår CORNET, Cinzia BERTOLIN, Bénédicte MOREAU, MM. Julien CARNOLI, Sylvio JUG, ~~Quentyn LARY,~~ Mmes Silvana ZACCAGNINI, Anna GANGI, M. Eric CROUSSE et Mlle Zoé STREBELLE, Conseillers communaux ;  
et M. Laurent TAYMANS, Directeur Général f.f-Secrétaire.

**Objet : 21. Finances - 040/367-15 - Règlement-taxe sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés**

Le Conseil communal, siégeant publiquement :

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

Vu la loi du 13 avril 2019 introduisant le Code du recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales ;

Vu le décret du 14 décembre 2000 (M.B. 18.1.2001) et la loi du 24 juin 2000 (M.B. 23.9.2004, éd.2) portant assentiment de la Charte européenne de l'autonomie locale, notamment l'article 9.1 de la Charte ;

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation (C.D.L.D.) et notamment les articles L1122-30, L1133-1, L1133-2, L3131-1§ 3°, L3132-1 et L3321-1 à L3321-12 ;

Vu le décret-programme du 12 décembre 2014 (M.B. 29.12.2014 p. 106.358) portant des mesures diverses liées au budget en matière de calamité naturelle, de sécurité routière, de travaux publics, d'énergie, de logement, d'environnement, d'aménagement du territoire, du bien-être animal, d'agriculture et de fiscalité et notamment ses articles 152 à 157 relatifs aux dispositions afférentes aux sites d'activité économique désaffectés ;

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 l'arrêt de la Cour d'Appel de Mons du 27 avril 2012 ;

Vu le jugement prononcé le 23 juin 2014 par le Tribunal civil de Nivelles ;

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

Vu la circulaire budgétaire du 09 juillet 2020 relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne pour l'année 2021 ;

Vu la communication du projet de délibération au Directeur financier en date du 08 octobre 2020 ;

Vu l'avis favorable remis par le Directeur financier en date du 08 octobre 2020 et joint en annexe ;

Considérant que l'objectif de cette taxe est d'éviter l'abandon total d'un immeuble pouvant engendrer à terme des désordres publics ;

Considérant que la commune de Chapelle-lez-Herlaimont est sensible à cet impact visuel négatif et au sentiment d'insécurité et d'insalubrité que les immeubles inoccupés et/ ou délabrés suscitent ;

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

Considérant que des précisions sont à apporter au règlement-taxe du Conseil communal du 13 décembre 2019 sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés ;

Considérant que le but principal d'une société de logements sociaux est la location et l'exploitation des logements sociaux ;

Considérant que la vision stratégique des sociétés des logements sociaux présente notamment pour objectif de poursuivre et intensifier le programme de pérennisation des logements vides en vue de mettre en location des logements de qualité ;

Considérant, par conséquent, que ces sociétés de logements sociaux, gèrent un nombre assez important de chantiers de rénovation ;

Considérant, par conséquent, que cela représente une lourdeur administrative assez conséquente vu le nombre d'immeubles en travaux ;

Considérant que la déclaration sur l'honneur est utilisée dans le cadre d'autres taxes ;

Considérant la situation financière de la Commune ;

Considérant que la Commune doit se doter des moyens nécessaires afin d'assurer l'exercice de sa mission de service public ;

Sur proposition du Collège communal du 13 octobre 2020 ;

Après en avoir délibéré, par 17 voix pour et 1 voix contre (Monsieur Bruno Vanhemelryck), **DECIDE** :

**Article 1er** : il est établi au profit de la commune, pour les exercices d'imposition 2020 à 2025 inclus, une taxe communale annuelle sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés, ou les deux.

**Art 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**": l'immeuble (ou la 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, 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;

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 prononcés en vertu des dispositions de la loi du 13 août 2004 susmentionnée;

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 (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 C.D.L.D., et désigné par le Collège communal;

**Art 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 moyennant notamment reportage photographique.

**Art 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.

**Art 5** : 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. La période imposable est l'année au cours de laquelle le constat visé à l'article 10 §2 ou un constat annuel postérieur à celui-ci, tel que visé à l'article 10 §3 établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé ou délabré maintenu en l'état, est dressé.

**Art 6** : la taxe est due par le titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier,...) sur tout ou partie d'un immeuble inoccupé ou délabré 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.

**Art 7** : le taux de la taxe est fixé à :

- lors de la 1ère taxation: 180 euros par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti;
- lors de la 2ème taxation: 210 euros par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti;
- à partir de la 3ème taxation: 240 euros par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti;

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, peu importe que les taxations se soient faites sur base de différents règlements qui se sont succédés au fil du temps.

Tout mètre commencé est dû en entier à multiplier par le nombre de niveaux inoccupés ou délabrés de l'immeuble, à l'exception des caves, sous-sols et combles non aménagés. 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. La taxe est due au prorata des mois d'inoccupation ou de délabrement après l'écoulement du délai de 72 mois prévu pour l'exécution de travaux/ de conclusion d'une vente/ de règlement d'une succession. Tout mois d'inoccupation ou de délabrement entamé est dû dans son entièreté.

**Art 8** : ne donnent pas lieu à la perception de la taxe :

- les biens du domaine public et ceux du domaine privé de l'Etat entièrement affectés à un service public ou à un service d'utilité générale;
- l'immeuble bâti inoccupé ou délabré pour lequel le titulaire du droit réel démontre que l'inoccupation ou le délabrement est indépendante de sa volonté;
- les immeubles frappés par des dispositions d'un plan d'expropriation approuvé par arrêté royal;
- les immeubles accidentellement sinistrés depuis moins de 2 ans à la date du deuxième constat;
- les immeubles qui ont fait l'objet pendant la période comprise entre les deux constats consécutifs d'un acte translatif de propriété ou de mise en location;
- les immeubles (hormis les immeubles frappés d'un arrêt d'inhabitabilité) qui ont fait l'objet de travaux pendant la période comprise entre les deux constats consécutifs, pour une période limitée à 72 mois au plus à partir de l'établissement du 1er constat, de réhabilitation ou d'achèvement, en vue de les rendre habitables ou exploitables, justifiés par des factures;
- les immeubles repris dans une procédure de succession pendant la période comprise entre les deux constats consécutifs, pour une période limitée à 72 mois au plus, à partir de l'établissement du 1er constat justifié par la preuve du règlement de la succession en cours;
- les immeubles faisant l'objet d'une mise en vente ou d'une mise en location pendant la période comprise entre les deux constats consécutifs, pour une période limitée à 72 mois au plus, à partir de l'établissement du 1er constat justifié par tout contrat de mise en vente ou de mise en location ou par toute autre preuve justifiant la mise en vente en cours ou la location en cours;
- les immeubles dont la date d'achat est antérieure à huit mois de la date du 1er constat.

**Art 9** : une simplification administrative est accordée aux sociétés de logements sociaux pour les immeubles inoccupés en travaux.

Ces sociétés devront fournir une déclaration sur l'honneur attestant que les immeubles inoccupés repris dans les constats qui leur sont adressés (1er constat, 2e constat, constat annuel) sont bien inoccupés pour cause de travaux signés par le Directeur et le Président de la société de logements sociaux afin de pouvoir

bénéficier du délai de 72 mois repris à l'article 8 pour les immeubles qui ont fait l'objet de travaux pendant la période comprise entre les deux constats consécutifs, pour une période limitée à 72 mois au plus à partir de l'établissement du 1er constat, de réhabilitation ou d'achèvement en vue de les rendre habitables ou exploitables.

L'Administration se réserve le droit de demander des justificatifs en cas de contrôle de la déclaration sur l'honneur.

**Art 10** : l'Administration communale appliquera la procédure de constat suivante :

§1: a) les fonctionnaires désignés par le Collège communal dressent un constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé ou délabré;

b) le constat est notifié par voie recommandée au titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier,...) 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;

§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 1er du présent paragraphe, un second constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé ou délabré est dressé, l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé ou délabré est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 1er. La période entre les deux constats sera identique pour tous les redevables visés;

§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 ou délabré est dressé, l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé ou délabré est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 1er;

§4: la procédure d'établissement du second constat et des constats ultérieurs est réalisée conformément au § 1er;

§5: le délai d'exécution des travaux/ de conclusion d'une vente/ de règlement d'une succession est limité à 72 mois au plus à partir de l'établissement du premier constat;

§6: le redevable fournira par tout moyen de droit la preuve de l'exécution des travaux/ de conclusion d'une vente/ de règlement d'une succession.

**Art 11** : le rôle de la taxe sera dressé et rendu exécutoire par le Collège communal.

**Art 12** : les clauses concernant l'établissement, le recouvrement et le contentieux sont celles des articles L3321-1 à L3321-12 du C.D.L.D., des articles du code judiciaire relatifs aux contentieux en matière fiscale et de l'arrêté royal du 12 avril 1999, déterminant notamment la procédure devant le Collège des Bourgmestre et échevins en matière de réclamation contre une imposition communale.

**Art 13** : le présent règlement sera publié comme précisé aux articles L1133-1 et L1133-2 du C.D.L.D. et entrera en vigueur le 1er jour de sa publication.

**Art 14** : la présente délibération sera transmise au Gouvernement wallon dans le cadre de la tutelle spéciale d'approbation.

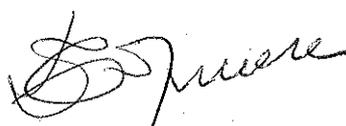
Par le Conseil,

Le Secrétaire,

Le Président,

(s) Laurent TAYMANS.

Le Directeur général f.f.,

  
Laurent TAYMANS

Pour extrait conforme, le 27 octobre 2020



(s) Karl DE VOS.

Le Bourgmestre,

  
Karl DE VOS