



VILLE DE BRAINE-LE-COMTE

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

SEANCE DU 04 NOVEMBRE 2019

Ville de Braine-le-Comte

Service : Recette

Correspondant : Valérie Hubert

Références : Ref.
20191104/11

PRESENTS :

M Maxime DAYE, Bourgmestre - Président;
M Léandre HUART, Mme Ludivine PAPLEUX, Echevins;
Mme Bénédicte THIBAUT, Présidente du CPAS;
MM André-Paul COPPENS, Olivier FIEVEZ
Mme Angélique MAUCQ, Echevins ;
MM. Jean-Jacques FLAHAUX, Nino MANZINI. Mme Martine DAVID, MM. Michel BRANCART, Yves GUEVAR, Pierre André DAMAS, Mme Stéphany JANSSENS, M. Henri-Jean ANDRE, Mmes Nathalie WYNANTS, Méline STRENS, MM. Christophe DECAMPS, Guy DE SMET, Mmes Gwennaëlle BOMBART, Anne-Françoise PETIT JEAN, Anne-FERON, Inge VAN DORPE, Lara QUERTON, M. Youcef BOUGHRIF, Mmes Christiane OPHALS, Muriel DE DOBBELEER, Conseillers Communaux.
Mme Lena FANARA, Directrice Générale, f.f.

OBJET N° 11 : Taxe sur les immeubles inoccupés - exercices 2020-2025.

LE CONSEIL COMMUNAL, réuni en séance publique,

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

Vu la première partie du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et notamment les articles L1122-30, L1124-40, L1133-1 et 2, L3131-1 § 1er- 3°, L3132-1 et L3321-1 à 12 ;

Vu le décret du 14 décembre 2000 et la loi du 24 juin 2000 portant assentiment de la Charte européenne de l'autonomie locale, notamment l'article 9.1. de la Charte ;

Vu l'Arrêté royal du 12 avril 1999 déterminant la procédure de réclamation ;

Vu la circulaire du 17 mai 2019 relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne, aux recommandations fiscales, à l'élaboration des budgets des entités sous suivi du Centre Régional d'Aide aux communes et à l'élaboration du Plan de convergence pour l'année 2020 ;

Vu la nécessité de respecter la règle essentielle de l'équilibre budgétaire global contenu dans l'article L 1314-1 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Vu la loi du 20 février 2017 modifiant l'article 298 du Code d'impôts sur les revenus 1992 en ce qu'elle supprime l'obligation du recommandé préalable au commandement par voie d'huissier et établit de nouveaux délais de procédure ;

Considérant que le rappel qui est imposé par la loi avant de procéder au commandement par voie d'huissier peut se faire par envoi « simple » ;

Considérant que cette disposition est applicable à la matière des taxes

communales dans la mesure où l'article L3321-12 du CDLD stipule que les dispositions des chapitres 1er, 3,4 et 7 à 10 du titre VII du CIR sont applicables aux taxes provinciales et communales pour autant qu'elles ne concernent pas spécialement les impôts sur les revenus ;

Considérant que la circulaire budgétaire précitée prévoit au niveau de la « Fiscalité communale : recommandations générales » et plus particulièrement en son point VI.4.9 si la commune veut récupérer les frais liés aux rappels « qu'en tout état de cause, il conviendrait de ne pas dépasser 10 € pour ces frais quand il s'agit d'un rappel par recommandé » ;

Vu les frais engendrés par la Ville par les divers rappels rendus obligatoires par le CIR et le CDLD (charge administrative, consommables, frais d'envoi) ;

Considérant que l'envoi d'un recommandé préalablement au commandement par voie d'huissier constitue une sécurité juridique en cas de contestation du contribuable (preuve de l'envoi) et qu'il convient dès lors de conserver cette formule ;

Considérant qu'il convient dès lors de conserver la formule d'un premier rappel par envoi simple, suivi d'un second rappel par envoi par recommandé avant le commandement par voie d'huissier ;

Considérant qu'il convient dès lors que ces frais de recommandé soient répercutés sur les contribuables qui se sont mis dans cette situation volontairement ou par négligence ;

Vu la situation financière actuelle de la Ville ;

Vu également la difficulté de maintenir l'équilibre global des finances communales étant donné l'augmentation constante des charges supportées par la Ville ;

Vu le règlement communal d'urbanisme ;

Considérant que la Ville de Braine-le-Comte, située à proximité de Bruxelles, Braine-le-Comte n'échappe pas à la spéculation immobilière ;

Considérant que la Ville souhaite sensibiliser les propriétaires d'immeubles à l'abandon ou inoccupés au problème du logement ;

Considérant que la Ville souhaite encourager leur réhabilitation et remise sur le marché immobilier ;

Considérant que les jeunes et les ménages à bas revenus ne trouvent plus de logement dans leur commune, que des initiatives doivent être prises pour lutter contre la spéculation et permettre à tous d'accéder au logement ;

Considérant que l'application de cette taxe vise à sensibiliser les propriétaires d'immeuble bâti inoccupé au problème du logement en encourageant la rénovation et/ou la mise sur le marché immobilier ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu d'instaurer une taxe les immeubles inoccupés pour atteindre les objectifs précités ;

Considérant que l'objet de cette taxe est d'éviter que des immeubles restent à l'abandon ou inoccupés sur le territoire de la Ville ;

Considérant qu'il convient donc d'encourager les propriétaires d'agir en ce sens et donc être plus laxiste envers les propriétaires qui viennent d'acquérir le bien

ou dont le bien a été sinistré, en leur laissant 2 ans pour effectuer les travaux nécessaires pour pouvoir occuper le bien ;

Considérant qu'en ce qui concerne les immeubles déjà en possession des propriétaires, la Ville souhaite ne pas laisser traîner les travaux de rénovation en laissant à ceux-ci un délai maximum d'un an pour effectuer les travaux nécessaires ;

Considérant que la Ville reconnaît qu'un propriétaire n'a d'autre choix que de laisser un immeuble frappé par des dispositions d'un plan d'expropriation approuvé par arrêté dans l'état dans lequel il se trouve et qu'elle estime des lors que ces immeubles ne sont pas concernés par la présente taxe ;

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

Vu la communication du projet de règlement à la Directrice Financière en date du 15 octobre 2019;

Vu l'avis de légalité remis par la Directrice Financière en date du 22 octobre 2019 et joint en annexe ;

Sur proposition du Collège Communal ;

Après en avoir délibéré ;

A l'unanimité, DECIDE,

ARTICLE 1er :

Il est établi, au profit de la Ville, pour les exercices 2020 à 2025, une taxe communale annuelle sur les immeubles bâtis inoccupés, les immeubles inachevés.

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.

Ne sont pas visés les sites d'activités économiques désaffectés visés par le décret du 17 mai 2004.

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, ancre 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 la 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 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 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 1915 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 L1113-1 du CDLD ;
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 bâti dont l'état du clos (c'est-à-dire des murs, huisseries, fermetures, ...) ou du couvert (c'est-à-dire la couverture, charpente, ...) 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, établis selon la procédure mieux exposée à l'article 6, période identique pour chaque redevable.

ARTICLE 4 :

La taxe est due par le titulaire du droit réel (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 et du 1er janvier de l'année d'imposition. En cas de pluralité de titulaires du droit réel, 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 6 § 2, ou un constat annuel postérieur à celui-ci, tel que visé à l'article 6 § 3 établissant l'existence d'un immeuble inoccupé maintenu en l'état, est dressé.

ARTICLE 6 :

L'administration communale applique la procédure de constat suivante :

- les fonctionnaires désignés par le Collège communal dressent un premier constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé ;
- les fonctionnaires désignés par le Collège communal dressent un second constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé au moins six mois après l'établissement du premier constat ;
- des constats sont, le cas échéant, ensuite dressés annuellement et au moins six mois après l'établissement du précédent constat.

Ces constats sont soit :

- notifiés par voie recommandée ;
- remis en main propre contre accusé de réception lors d'un constat établi de manière contradictoire ;

au propriétaire ou au titulaire du droit réel, qui peut faire connaître par écrit au Collège communal ses remarques ou observations dans un délai de trente jours à dater de cette notification.

Lorsque ces délais expirent un samedi, un dimanche ou un jour férié légal, le délai est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

ARTICLE 7 :

a) Le taux de la taxe est fixé à 22 € par mètre courant ou fraction de mètre courant de façade du bâtiment la première année d'imposition.

b) Le taux de la taxe est fixé à 44,15 € par mètre courant ou fraction de mètre courant de façade du bâtiment la deuxième année d'imposition.

c) A partir de la troisième année d'imposition, le taux de la taxe est fixé à 198,80 € par mètre courant ou fraction de mètre courant de façade du bâtiment.

Le nombre d'année d'imposition court à partir de la première année où une taxe sur les immeubles inoccupés a été mise en vigueur par la Ville.

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 plus grande longueur du bâti.

La base imposable est établie par le produit de la longueur en mètre courant ou fraction de mètre courant de façade du bâtiment et du nombre de niveaux inoccupés autres que les caves, sous-sol et greniers non aménagés que comporte le bâtiment.

Le calcul de la base imposable s'effectue au prorata du revenu cadastral lorsque l'immeuble comporte plusieurs parties distinctes (par exemple pour les immeubles à appartement).

ARTICLE 8 :

Sont exonérés de la taxe :

a) les immeubles bâtis inoccupés dont l'occupation est indépendante de la volonté du contribuable ;

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 ;

b) les immeubles frappés par les dispositions d'un plan d'expropriation approuvé par arrêté ;

c) les immeubles accidentellement sinistrés depuis moins de deux ans à la date du second constat ;

d) les immeubles qui ont fait l'objet d'un acte translatif de propriété endéans les deux ans. Copie de l'acte signé entre les parties doit alors être transmis à l'administration ;

e) les immeubles qui ont fait l'objet pendant la période comprise entre deux constats consécutifs, de travaux de réhabilitation ou d'achèvement, en vue de les rendre habitables ou exploitables, pour autant que le propriétaire puisse prouver par des factures acquittées que le montant des travaux susvisés est supérieur au montant de la taxe qui serait due ;

f) L'exonération n'est pas applicable à l'immeuble proposé à la vente ou à la location pendant la période comprise entre les deux constats consécutifs.

ARTICLE 9 :

La taxe est perçue par voie de rôle.

ARTICLE 10 :

Dans l'hypothèse où le même bien pourrait également être soumis à la taxe sur les secondes résidences, seule cette dernière sera due.

ARTICLE 11 :

Les clauses concernant l'établissement, le recouvrement et le contentieux sont celles des articles L3321-1 à L3321-12, et de l'arrêté royal du 12 avril 1999,

déterminant la procédure devant le Collège des Bourgmestre et Echevins en matière de réclamation contre une imposition communale.

ARTICLE 12 :

En cas de non-paiement de la taxe à l'échéance, conformément à l'article 298 du Code des Impôts sur les revenus 1992, un rappel sera envoyé au contribuable. Ce rappel se fera par courrier recommandé. Les frais de cet envoi seront à charge du redevable. Ces frais s'élèveront à 10 € et seront également recouverts par la contrainte prévue à cet article.

ARTICLE 13 :

Le présent règlement entrera en vigueur dès le jour de sa publication par affichage conformément au prescrit des articles L1133-1 et L1133-2 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation.

ARTICLE 14 :

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

PAR LE CONSEIL COMMUNAL

La Directrice Générale, f.f.

Le Président,

Lena FANARA

Maxime DAYE

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Directeur Général,

Le Bourgmestre-Président,



Bernard ANTOINE



Maxime DAYE

