

Séance du 16 décembre 2019

PRESENTS : MM VANDERSTRAETEN R., Bourgmestre ;

MARIR K., WALLEMACQ H., BRANGERS J-M, WATTIEZ L.,KELIDIS M., Échevins ;

PATTE C., SAVINI A-M, MONNIEZ C. , WATTIEZ F., MARICHAL M., LECOMTE J-C, DELPOMDOR D., VANWIJNSBERGHE B., DEWEER L., MAHIEU A., HOSLET G., CIAVARELLA S., VAN CRANENBROECK A., WATTIEZ M., POTENZA D.,
Conseillers ;

BILOUET V., Directrice générale.

LE CONSEIL COMMUNAL,

Délibérant en séance publique ;

Vu la Constitution et plus particulièrement les articles 41,162 et 170;

Vu le Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation (CDLD) et plus particulièrement les articles L1122-30, L1124-40 ;1133-1 et 2,L3131-1§1,3°, L3132-1 et L3321-1 à 12;

Vu l'Arrêté royal du 12 avril 1999 déterminant la procédure devant le Gouverneur ou le Collège des Bourgmestre et échevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale;

Vu les instructions budgétaires 2020 du 17 mai 2019 en matière de taxes et redevances;

Vu la communication au Directeur financier du projet du présent règlement en date du 3 décembre 2019 ;

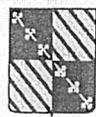
Vu l'avis de légalité du Directeur financier en date du 4 décembre 2019;

Considérant que la commune de Bernissart établit la présente taxe afin de se procurer les moyens financiers nécessaires à l'exercice de ses missions;

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 la taxe établie par le présent règlement a, comme pour les décisions antérieures en la matière, un caractère principalement et fondamentalement budgétaire ;

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 ;
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 que les bâtiments 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 (AIS) ;

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, à supprimer l'impact inesthétique sur l'environnement et à atténuer des situations génératrices d'insécurité et de manque de salubrité ;

Considérant que la taxe sur les immeubles bâtis inoccupés 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 enfin que l'absence d'occupation d'immeuble génère un manque de recettes fiscales dans le cadre des taxes communales commerciales et industrielles et additionnelles à l'impôt des personnes physiques;

DECIDE PAR 13 OUI , 1 NON (CIAVARELLA S.),7 ABSTENTIONS (MARICHAL M.,SAVINI A-M.,DELPOMDOR D., VANWIJNSBERGHE B.,DEWEER L.,MAHIEU A.,HOSLET G.):

Article 1^{er}: §1. Il est établi, pour les exercices de 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, 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, période identique pour chaque redevable.

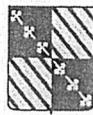
Ne sont pas visés :

- les sites d'activités économiques désaffectés de plus de 1.000 m² visés par le décret du 27 mai 2004 ;
- 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.

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 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 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 ;

e) 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 ;

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 ;

§2 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.

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 par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti, tout mètre commencé étant dû en entier .

Lors de la 1ère taxation : **75€** par mètre courant de façade

Lors de la 2ème taxation: **100€** par mètre courant de façade

A partir de la 3ème taxation: **125 €** par mètre courant de façade

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 succédé au fil du temps.

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.

Le taux de la taxe est fixé au 1^{er} anniversaire de la date du 2^{ème} constat et aux dates anniversaires suivantes.

Dans le cas d'un immeuble comprenant plusieurs logements, le montant de la taxe, calculé comme précisé au paragraphe 1^{er} du présent article, est réparti, pour chaque logement inoccupé, en fonction de la surface qu'il occupe en rapport à la surface totale de l'immeuble.

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.

Sont également exonérés de la taxe :

- les immeubles bâtis inoccupés pour cause de travaux en cours, et ce, pour une période maximale de 3 ans. Le délai débute à la date du premier constat.
- les immeubles mis en vente, La période d'exonération est limitée à 10 mois à dater du premier constatation ;
- les immeubles vendus, la période d'exonération est limitée à 10 mois à dater du 1^{er} constat,

Article 5 : l'administration communale appliquera la procédure de constat suivant :

§ 1^{er} a) Les fonctionnaires désignés par le collège communal dressent un constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé depuis une période de six mois.

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, 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 1^{er} 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 en l'état au sens de l'article 1^{er}.

§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 est dressé, l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 1^{er}.

§4 La procédure d'établissement du second constat et des constats ultérieurs est réalisée conformément au § 1^{er}.

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 3321-1 à 3321-12 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 le Collège des Bourgmestre et Échevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

Article 8 : 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 recommandé. Les frais de cet envoi seront à charge du redevable et s'élèveront à 10€ et seront également recouverts par la contrainte prévue à cet article.

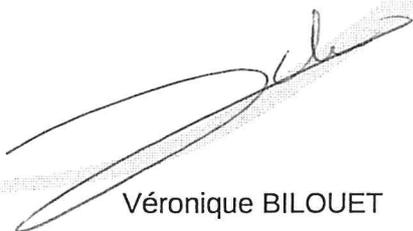
Article 9 : Dans l'hypothèse où le même bien pourrait également être soumis à la taxe sur les secondes résidences, seule la taxe sur les secondes résidences sera due.

Article 10: La présente délibération sera transmise au Gouvernement Wallon dans le cadre de la tutelle d'approbation et aux services communaux concernés.

Article 11 : Le règlement-taxe rentrera en vigueur le premier jour de la publication faite conformément à l'article L 1133-1 et 2 du CDLD.

PAR LE CONSEIL :

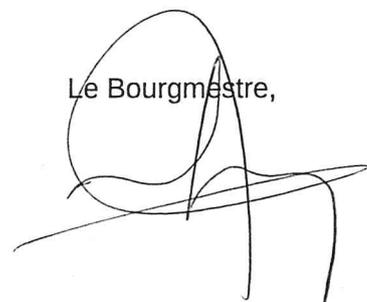
La Directrice générale,



Véronique BILOUET



Le Bourgmestre,



Roger VANDERSTRAETEN