

SEANCE DU 12 JANVIER 2023

\*\*\*\*\*

PROVINCE DE HAINAUT  
ARRONDISSEMENT D'ATH

PRESENTS : MM. & Mmes      VANSANGELE Luc, Bourgmestre-Président  
DUBOIS Michel, VANDENABEELE Alicia, BASILICO Anthony, RAVEZ Lucette, LETURCQ Daniel, Echevins.  
MARLOT Bastien, CARION Alain, AMORISON Lise, BRULARD-BUTAYE Line, FLAMMIA Justine, MALFAIT Valentin,  
DUBOIS Catherine, MATON Jean-Michel, DUPONT Michel, SPROCKEELS Pierre Marie,  
DUBUISSON Virginie, DRAMAIS Carine, GOMEZ-MAINI David, DELPLANQUE Benoît, RENCO Fanny,  
Conseillers communaux.  
VANDEPUTTE Christian, Président du CAS, avec voix consultative.  
DRAMAIX Stéphane, Directeur général.

EXCUSES : Mmes                      CHEVALIER Cécile, DUCARME Margot, Conseillères communales

\*\*\*\*\*

Objet : Taxe sur les immeubles bâtis inoccupés

Le Conseil communal, siégeant en séance publique,

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

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Vu le Code wallon de l'habitation durable ;

Vu l'Arrêté Royal du 12 avril 1999 déterminant la procédure en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale ;

Vu la circulaire budgétaire du 19 juillet 2022 relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne ;

Vu les finances communales, la situation budgétaire de la commune et la nécessité pour elle de se procurer des ressources ;

Considérant que la Commune de Beloeil établit la présente taxe afin de se procurer les moyens financiers nécessaires à l'exercice de ses missions de service public ;

Considérant que l'absence d'occupation d'immeuble génère un manque de recettes fiscales dans le cadre des taxes communales commerciales et industrielles et de l'impôt des personnes physiques ;

Considérant que si les objectifs poursuivis par l'établissement d'une taxe sont d'abord d'ordre financier, il n'est pas exclu que les Villes poursuivent également des objectifs d'incitation ou de dissuasion accessoires à leurs impératifs financiers ;

Considérant les nuisances et le sentiment d'insécurité que peut ressentir le voisinage d'un immeuble inoccupé ;

Considérant que l'inoccupation d'immeubles favorise leur dégradation ;

Considérant que la Commune s'est engagée, dans le cadre de l'ancrage communal, à lutter contre l'inoccupation et l'insalubrité des logements ;

Que la taxe vise dès lors à promouvoir la politique foncière communale en permettant l'usage adéquat des immeubles, à supprimer l'impact inesthétique sur l'environnement, à atténuer des situations génératrices d'insécurité et de manque de salubrité et à améliorer le cadre de vie ;

Que l'instauration d'une taxe sur les immeubles inoccupés est incontestablement de nature à inciter la remise des bâtiments inoccupés dans le circuit locatif, à développer l'aménagement des logements au-dessus de commerces et/ou à faire procéder à la vente dans une optique d'habitation ou de développement d'activités économiques ;

Que si des exonérations peuvent être prévues, celles-ci visent principalement la remise en état d'un immeuble ou une mise à disposition gratuite de celui-ci dans le cadre d'un hébergement de personnes en transit sur le territoire communal, en vue d'un hébergement conforme à la dignité humaine ;

Considérant que les taux de la taxe sont raisonnables et ne dépassent pas le taux maximum recommandé par la circulaire budgétaire du 19 juillet 2022 ;

Qu'il est indiqué de prévoir l'application d'un taux progressif si l'immeuble demeure inoccupé durant plusieurs exercices d'imposition consécutifs ;

Que seul un tarif conséquent confère à cette taxe une véritable qualité dissuasive en permettant d'induire des changements de comportement ;

Que la taxe poursuivant un objectif de dissuasion n'est pas disproportionnée au seul motif que son montant est important ;

Vu la communication du dossier à Monsieur le Directeur Financier en date du 30 décembre 2022 ;

Vu l'avis de légalité de Monsieur le Directeur Financier du 4 janvier 2023 ;

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents,

DECIDE :

D'approuver le règlement relatif à la taxe sur les immeubles bâtis inoccupés repris ci-après ;

#### Art. 1 :

Il est établi, pour les exercices 2023 à 2025 inclus, une taxe communale directe annuelle sur les immeubles bâtis ou parties d'immeubles bâtis inoccupés et/ou délabrés.

Au sens du présent article, est considéré comme immeuble bâti ou partie d'immeuble bâti : tout bâtiment, ouvrage ou installation (ou partie de bâtiment, ouvrage ou installation), 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, et non visé par le décret du 27 mai 2004 relatif aux sites d'activité économique de plus de 1000 mètres carrés.

Est considéré comme immeuble bâti inoccupé ou partie d'immeuble bâti inoccupé :

- a) L'immeuble bâti ou partie d'immeuble bâti pour lequel ou laquelle aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population ou d'attente depuis plus de 6 mois et au cours de la période entre 2 constats d'inoccupation consécutifs ou non occupés conformément à leur destination au cours de la période entre 2 constats d'inoccupation consécutifs.
- b) L'immeuble bâti ou partie d'immeuble bâti qui n'a pas servi effectivement depuis plus de 6 mois et au cours de la période entre 2 constats d'inoccupation consécutifs de lieu d'exercice d'activité économique de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, de commerce ou de services, notamment pour lequel il n'y a pas d'inscription à la Banque Carrefour des Entreprises, à moins que le redevable n'en apporte la preuve contraire.
- c) Indépendamment de l'immeuble bâti ou partie d'immeuble bâti visé aux points a) et b), l'immeuble bâti ou la partie d'immeuble bâtie :
  - 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 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 du 11 mars 1999,

- dont l'occupation relève d'une activité soumise à une 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 de la loi du 13 août 2004,
  - faisant l'objet d'un arrêt d'inhabitabilité en application du Code wallon du logement,
  - faisant l'objet d'un arrêté ordonnant la démolition ou en interdisant l'occupation, pris en application des articles 133 et 135 de la Nouvelle Loi communale,
  - dont l'état du clos (c'est-à-dire des murs, huisseries, fermetures, ... ou du couvert, c'est-à-dire de la couverture, charpente, cheminée,...) 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 (immeuble délabré).
- d) En tout état de cause, l'occupation sans droit ni titre ou l'occupation proscrite par un arrêté pris sur base des articles 133 et 135 de la Nouvelle Loi communale ne peut être considérée comme une occupation au sens du présent règlement.

#### Art. 2 :

La taxe est due par le titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier, emphytéote,...) sur tout ou partie d'un immeuble bâti inoccupé ou délabré à la date du second constat ou du constat postérieur à celui-ci.

En cas de pluralité de titulaires de droit réel, chacun d'entre eux est redevable solidairement de la taxe.

#### Art. 3 :

§ 1. La taxe est fixée à

- 100,00 € par mètre courant ou fraction de mètre de façade d'immeuble ou de partie d'immeuble pour le 1er exercice d'imposition durant lequel l'immeuble est inoccupé et/ou délabré,
- 150,00 € par mètre courant ou fraction de mètre de façade d'immeuble ou de partie d'immeuble pour le second exercice d'imposition durant lequel l'immeuble est inoccupé et/ou délabré,
- 250,00 € par mètre courant ou fraction de mètre de façade d'immeuble ou de partie d'immeuble pour les exercices d'imposition suivants durant lequel l'immeuble est inoccupé et/ou délabré,

La progressivité visée ci-dessus s'applique en cas de taxations successives (même établies sur la base d'un règlement antérieur). En cas d'interruption entre les années de taxation (suite à une exonération), il y a lieu de considérer la taxation suivante comme une première taxation pour l'application du taux.

§ 2. Le montant de la taxe est le résultat de la multiplication du nombre de mètres courants de façade par le nombre de niveaux partiellement ou totalement inoccupés, autres que les caves, les sous-sols et les greniers non aménagés. Toute fraction de mètre est arrondie à l'unité supérieure lors du calcul final.

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. Dans le cas d'immeuble d'angle, si la porte d'entrée se trouve dans l'angle, la longueur à prendre en compte est la plus longue façade en front de rue. A défaut d'entrée principale, la longueur à prendre en considération est la plus longue façade en front de rue

#### Art. 4 :

Le fait générateur de la taxe est le maintien en l'état d'un immeuble ou partie d'immeuble pendant la période comprise entre 2 constats consécutifs qui seront distants d'une période minimale de 6 mois, période identique pour chaque redevable.

La période imposable est l'année au cours de laquelle le second constat ou le constat consécutif d'un immeuble bâti inoccupé maintenu en l'état est dressé.

#### Art. 5 :

Sont exonérés de la taxe :

1. les immeubles situés 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. les immeubles classés, pendant le délai de traitement du dossier de restauration par l'autorité compétente pour les logements classés en vertu du Code Wallon, de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine,
3. les immeubles soumis à la taxe sur les secondes résidences, moyennant justification apportée par le redevable,
4. les immeubles accidentellement sinistrés depuis moins de 3 ans à la date du second constat,

5. les immeubles qui ont fait l'objet pendant la période comprise entre 2 constats consécutifs, d'un acte translatif de propriété ou d'un compromis de vente,
6. les immeubles qui ont fait l'objet, pendant l'année de taxation, de travaux de réhabilitation ou d'achèvement en vue de les rendre habitables ou exploitables pour autant que le contribuable puisse prouver, par des factures en bonne et due forme, que le montant des travaux est supérieur à 7.000 € lorsque les travaux sont effectués par un entrepreneur et à 2.500 € lorsque les travaux sont réalisés par le redevable. Cette exonération est limitée à 3 ans au maximum.
7. Les immeubles mis à disposition gratuitement par leur propriétaire dans le cadre de l'hébergement des personnes étrangères en transit sur le territoire communal, pour l'année de taxation relative à la mise à disposition.
8. l'inoccupation 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.

La mise en vente, la mise en location et le transfert du droit d'occupation à une tierce personne n'ouvrent pas le droit à une quelconque exonération.

#### **Art. 6 :**

**§1<sup>er</sup>** a) Les fonctionnaires assermentés et désignés par le Collège communal dressent un premier constat établissant l'existence d'un immeuble bâti ou d'une partie d'immeuble inoccupé.

b) Le constat est notifié par voie recommandée au redevable et accompagné d'un questionnaire à renvoyer dûment rempli, dans un délai de trente jours prenant cours le 3<sup>ème</sup> jour ouvrable qui suit celui de son envoi.

c) Le redevable 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 prenant cours le 3<sup>ème</sup> jour ouvrable qui suit celui de son envoi.
- la preuve qu'il entre dans un des cas d'exonération prévu à l'article 5 du présent règlement.

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 six mois minimum après l'établissement du constat visé au §1 a).

Si, ce 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 1er.

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

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

#### **Art. 7 :**

En même temps qu'elle notifie le second constat visé à l'article 5 § 2, l'Administration communale adresse au contribuable un formulaire de déclaration qui ne concerne pas le fait générateur de la taxe et qu'il est tenu de renvoyer dûment rempli et signé, endéans un délai de 30 jours prenant cours le 3<sup>ème</sup> jour ouvrable qui suit celui de son envoi.

#### **Art. 8 :**

A défaut de déclaration dans les délais ou de déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise, et à tout le moins chaque fois qu'il y a lieu de s'écarter des arguments développés par le contribuable, la Commune procède à l'enrôlement d'office de la taxe.

La taxe enrôlée d'office est majorée selon l'échelle dont les graduations sont les suivantes :

-1<sup>ère</sup> majoration : 100%

-2<sup>ème</sup> majoration : 150%

-à partir de la 3<sup>ème</sup> majoration : 200 %

**Art. 9 :**

La taxe est perçue par voie de rôle.

**Art. 10 :**

La taxe est due pour toute l'année.

**Art. 11 :**

Les clauses relatives à l'enrôlement, au recouvrement et au contentieux sont celles des articles L3321-1 à 12 du code de la Démocratie locale, de l'arrêté royal du 12 avril 1999 déterminant la procédure en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale et du Code du recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales.

**Art. 12 :**

En cas de non-paiement à l'échéance, une sommation de payer sera envoyée au contribuable. Cette sommation se fera par courrier recommandé et les frais postaux de cet envoi seront à charge du redevable.

**Art. 13 :**

Le traitement des données à caractère personnel nécessaire à la mise en œuvre du présent règlement se fera suivant les règles suivantes :

- Responsable de traitement : la Commune de Belœil
- Finalité du traitement : établissement et recouvrement de la taxe sur les immeubles inoccupés
- Catégorie de données : données d'identification directes, coordonnées de contact, caractéristiques personnelles, données financières et transactionnelles, renseignements sur la santé
- Durée de conservation : la Commune s'engage à conserver les données pour une durée minimale de 10 ans et maximale de 30 ans et à les supprimer ou à les transférer aux archives de l'Etat à la fin du délai de conservation.
- Méthode de collecte : déclaration transmise par le redevable de la taxe
- Communication des données : les données ne seront communiquées qu'à des tiers autorisés par ou en vertu de la loi ou à des sous-traitants de la Commune.

**Art. 14 :**

La présente délibération sera transmise pour approbation au Gouvernement Wallon et publiée conformément aux articles L1133- et 2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

Par le Conseil communal :

Le Directeur général,  
(s) S. DRAMAIX.

Le Bourgmestre,  
(s) L. VANSAINGELE.

Pour extrait conforme :

Le Directeur général,  
  
S. DRAMAIX.



Le Bourgmestre,  
  
L. VANSAINGELE.