

**Du registre aux délibérations du Conseil Communal de cette ville,  
a été extrait ce qui suit :**

Province  
de  
HAINAUT  
-----  
ARRONDISSEMENT  
de  
ATH  
-----  
**VILLE  
DE  
CHIEVRES**

**SEANCE DU 28 OCTOBRE 2019**  
-----

PRESENTS : Mme V. DUMONT : Présidente  
Mr C. DEMAREZ : Bourgmestre  
Mme L. FERON, Mr D. LEBAILLY, Mme Z. DELHAYE, Mr F. DE  
WEIRELD : Echevins  
Mme M-C DAUBY : Présidente du C.P.A.S.  
Mrs C. GHILMOT, O. HARTIEL, ~~M. JEAN~~, Mmes S. DESSOIGNIES,  
~~V. VORONINE~~, Mmes A. MAHIEU, E. GOSSUIN, I. PAELINCK, Mr  
A. ANDREADAKIS, P. DUBOIS : Conseillers communaux  
Mme M.L. VANWIELENDAELE : Directrice Générale

**Objet : Règlement-taxe sur les immeubles inoccupés ou délabrés - exercices 2020 à 2025 : approbation**

LE CONSEIL COMMUNAL,

Siégeant en séance publique,

Vu les articles 41, 162 et 170 §4 de la Constitution ;

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

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

Vu le décret-programme du 12 décembre 2014 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 la volonté de voir disparaître les chancres urbains et ainsi favoriser la résidence de nombreux demandeurs de logement,

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 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 qu'ils puissent être occupés ou exploités par autrui alors que l'Etat tente par certains incitants d'augmenter l'offre locative de logements ;

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

Vu les recommandations émises par la circulaire du 17 mai 2019 relative à l'élaboration des budgets des communes et des CPAS de la Région Wallonne, à l'exception des communes et des CPAS relevant des communes de la Communauté germanophone, pour l'exercice 2020;

Vu la communication du projet de délibération au Directeur Financier faite en date du 09 octobre 2019 ;

Vu l'avis favorable remis par le Directeur Financier en date du 11 octobre 2019 et joint en annexe ;

Vu 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,

Après délibération,

DECIDE,

par 13 voix pour et une voix contre

#### Article 1

Il est établi au profit de la Ville, pour les exercices 2020 à 2025 une taxe annuelle directe sur les immeubles inoccupés ou délabrés..

Ne sont pas soumis à la présente 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.

Par immeuble inoccupé, on entend un immeuble non visé par le Décret du 27 mai 2004 relatif aux sites d'activité économique désaffectés qui à la fois, est

##### 1. Bâti :

Est considéré comme bâti, tout 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 remplacé ;

##### 2. Inoccupé : il s'agit

☛ Soit d'un immeuble ou la partie d'immeuble (appartement, studio, etc.) 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 au cours de la période comprise :

a.) La première année, entre deux constats consécutifs à intervalle minimum de six mois ;

b.) A partir de la seconde année, entre le 1er janvier de l'exercice et la date du constat unique ;

c.) A moins que le redevable ne prouve que l'immeuble a effectivement servi d'habitation au cours de cette période

☛ Soit d'un immeuble qui n'a pas servi, au cours de cette même période, de lieu d'exercice d'activités sociales ou culturelles ou d'activités économiques de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, de commerce ou de service ;

à moins que le redevable n'en apporte la preuve du contraire ;

☛ Soit, indépendamment de toute inscription dans les registres de la population ou d'attente ou à la Banque Carrefour des Entreprises, d'un immeuble

a.) faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité en application du code wallon du logement

b.) 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.

En tout état de cause, l'occupation sans droit ni titre ou une occupation proscrite par un arrêté pris sur base de l'article 135 de la Nouvelle Loi Communale ne peut être considérée comme une occupation au sens du présent règlement.

Le fait générateur de la taxe est le maintien en l'état d'un immeuble inoccupé pendant une période comprise :

☛ entre deux constats consécutifs à intervalle minimum de six mois la première année de taxation ;

☛ entre le 1er janvier de l'exercice et un constat annuel opéré au plus tôt le 1er juillet de l'exercice à partir de la deuxième année.

Par immeuble délabré, on entend un 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 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.

#### Article 2

La taxe est due par le titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier, etc.) 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, chacun d'eux est solidairement redevable.

### Article 3

La taxe est fixée, comme suit :

- Lors de la 1ère taxation : 20 € par mètre courant de façade.
- Lors de la 2ème taxation : 40 € par mètre courant de façade.
- A partir de la 3ème taxation : 180 € 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 succédés au fil du temps.

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.

#### Immeuble inoccupé

Le nombre de mètres courants de façade taxables est le résultat de la multiplication du nombre de mètres courants de façade par le nombre de niveaux de l'immeuble inoccupé autre que les caves, les sous-sols et les greniers non aménagés.

Tout mètre commencé est dû en entier.

#### Immeuble partiellement inoccupé

Le montant de la taxe est le résultat de la multiplication du nombre de mètres courants de façade par le nombre de niveaux inoccupés de l'immeuble autres que les caves, les sous-sols et les greniers aménagés.

### Article 4 : de la procédure de constat

#### ▣ Première année de taxation

##### 1er constat

L'état d'inoccupation de tout ou partie de l'immeuble fait l'objet d'un premier constat dressé par un agent communal habilité à cette fin.

L'autorité communale notifie au redevable le premier constat d'inoccupation selon le modèle déterminé par le Collège Communal, par lettre recommandée à la poste, dans un délai de 30 jours.

La date du premier constat d'inoccupation constitue un point de départ du délai des 6 mois consécutifs visés à l'article premier du présent règlement.

##### 2ème constat

Un deuxième constat d'inoccupation, effectué après la période minimale de six mois à dater du premier constat, entraînera l'enrôlement de la taxe.

Ce deuxième constat d'inoccupation sera notifié au redevable lui signifiant l'application de la taxe et l'invitant à faire part de ses remarques éventuelles, et ce dans les délais prescrits.

#### ▣ Années suivantes

Un seul constat d'inoccupation sera effectué au plus tôt le 1er juillet de l'exercice. Il entraînera l'enrôlement de la taxe.

Ce constat d'inoccupation sera notifié au redevable lui signifiant l'application de la taxe et l'invitant à faire part de ses remarques éventuelles, et ce dans les délais prescrits.

### Article 5

Est exonéré de la taxe :

#### Immeubles inoccupés

➤ L'immeuble ou partie d'immeuble se situant dans les limites d'un plan d'expropriation approuvé par l'autorité compétente ou ne pouvant plus faire l'objet d'un permis d'urbanisme parce qu'un plan d'expropriation est en préparation.

➤ L'immeuble ou partie d'immeuble dont l'inoccupation est indépendante de la volonté du redevable. Le titulaire du droit réel 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

☛ Dans l'hypothèse où le bien pourrait également être soumis à la taxe sur les secondes résidences, seule la taxe sur les secondes résidences sera due ;

☛ Dans l'hypothèse où le même bien pourrait également être soumis à la taxe sur les immeubles loués (« kots »), seule la taxe sur immeubles loués meublés sera due ;

☛ L'immeuble ou partie d'immeuble mis en vente lors du premier constat.

Cette exonération ne concerne toutefois que l'exercice au cours duquel ce constat a été dressé, et ne sera accordée qu'une seule fois.

Le redevable fournira par tout moyen de droit la preuve que le bien est mis en vente.

☛ L'immeuble ou partie d'immeuble faisant l'objet, lors du premier constat, de travaux intérieurs ne nécessitant pas de permis d'urbanisme pour un montant minimum de 4.000 €.

Cette exonération pourra être accordée aux mêmes conditions durant les 2 années qui suivent la date du 1er constat.

Le redevable fournira par tout moyen de droit la preuve de l'exécution des travaux.

☛ Lors du premier constat, l'immeuble ou partie d'immeuble

• faisant l'objet ou étant susceptible de faire l'objet de travaux de rénovation ou de réaffectation pour lequel une demande de permis d'urbanisme a été introduite ou un permis d'urbanisme délivré,

• faisant l'objet d'un permis d'environnement, d'un permis unique ou d'une procédure de réhabilitation.

Cette exonération sera accordée :

• une seule fois, pour l'exercice en cours, s'il s'agit de travaux ne nécessitant pas de permis ;

• pour deux exercices consécutifs pour les travaux nécessitant un permis, ainsi que pour les procédures de réhabilitation. En cas de renouvellement de permis, l'exonération n'est accordée que lors de la première demande de permis.

#### Article 6

Lorsque l'Administration communale adresse au contribuable le deuxième constat d'inoccupation, ou le constat annuel à partir de la deuxième année de taxation, celui-ci est tenu de renvoyer la déclaration qui y sera jointe dûment remplie et signée, avant l'échéance mentionnée sur ladite déclaration.

Le redevable qui n'a pas reçu de formule de déclaration est tenu de déclarer à l'Administration communale, au plus tard le 31 décembre de l'exercice d'imposition, les éléments nécessaires à la taxation. La déclaration est valable jusqu'à révocation.

Conformément à l'article L3321-6 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, la non-déclaration dans les délais prévus, la déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise, entraîne l'enrôlement d'office de la taxe.

La taxe enrôlée d'office est majorée d'un montant égal à 100 % de la taxe due en cas de première infraction, à 150 % de la taxe due en cas de deuxième infraction, à 200 % de la taxe due en cas de troisième infraction et suivantes. Le montant de cette majoration est également enrôlé.

#### Article 7

Les clauses concernant l'établissement, le recouvrement et le contentieux sont celles des articles L3321-1 à L3321-12 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 devant le collège des Bourgmestre et Echevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

#### Article 8

En cas de non-paiement de la taxe à l'échéance, conformément aux dispositions légales applicables en la matière, un rappel sera envoyé au contribuable. Ce rappel se fera par courrier recommandé et les frais de cet envoi sont à charge du redevable et s'élèvent à 10 € par envoi. Ils seront également recouverts par la contrainte.

Article 9

Le présent règlement entrera en vigueur après accomplissement des formalités de la publication faite conformément aux articles L1133-1 à 3 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

Article 10

Le présent règlement sera transmis au Gouvernement Wallon conformément aux articles L3131-1 et suivants dans le cadre de la tutelle spéciale d'approbation.

En séance à Chièvres, date que dessus  
PAR LE CONSEIL

La Directrice Générale,  
Mme M-L VANWIELENDAELE

La Présidente,  
Mme V. DUMONT

POUR EXPEDITION CONFORME  
en date du 29 octobre 2019

La Directrice Générale,

Le Bourgmestre

  
Mme M-L VANWIELENDAELE

  
Mr C. DEMAREZ

