



**EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU  
CONSEIL COMMUNAL**

**SEANCE PUBLIQUE DU 21 OCTOBRE 2019**

**Présents**

VANDERLICK – Bourgmestre Président  
BEKLEVIC, TOUSSAINT, MATHY, TUVERI-ORRÙ,  
VANDENBOSCH, ANCIA – Echevins,  
BIRON – Président du CPAS,  
CHARDON, BOGAERT, ABAD GONZALEZ, RAPTIS,  
PELLITTERI, BALLANT, SIMONS, HENIN, MAZZARELLA,  
COOLS, SOUDANT (a quitté la séance au point 79 et rentre  
au point 85), VANESPEN, TOISOUL-BLAMPAIN,  
REINTJENS, GABRIELLI, MORREALE,  
DE FRUYTIER, DEFRISE, ATCHOU, GAGLIANO, GILARD,  
MICHAUX, DEVAUX, TISSIER, MABILLE – Conseillers,  
LANNOIS - Secrétaire

**OBJET N° 42 : ADMINISTRATION GENERALE – SERVICES FISCAUX ET FINANCIERS –  
TAXE COMMUNALE ANNUELLE SUR LES IMMEUBLES BATIS INOCCUPES.**

**Motivation en droit**

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

Le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et notamment les articles L1122-30, L1124-40 §1, L1133-1 et 2, L3131-1§1er 3°, L3132-1 et 3321-1 à 12;

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;

**Motivation en fait**

La communication du dossier au Directeur financier faite en date du 11.10.2019, et ce conformément à l'article L 1124-40 § 1 du CDLD;

L'avis favorable rendu par le Directeur financier en date du 11.10.2019 et joint en annexe;

La Ville se doit d'obvier à l'état de ses finances et de se procurer les ressources nécessaires en vue du financement des dépenses de sa politique générale et de ses missions de service public;

**Information budgétaire**

040/367-15

Sur proposition du Collège communal;

**Décision**

Le Conseil communal délibérant en séance publique,

Décide, à l'unanimité,

**Article 1er. Définitions**

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 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.

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** » : qu'il soit occupé ou non, l'immeuble ou la partie d'immeuble bâti dont l'état du clos (c'est-à-dire des murs, huisseries, fermetures) ou du couvert (c'est-à-dire de la couverture, charpente) présente en tout ou en partie soit des signes de délabrement (tels que de la peinture écaillée, des fissures ou des cassures, des joints éclatés, du plâtrage détaché, des briques détachées, de la formation de mousse, de la végétation ou des défauts aux éléments des contributives, aux cheminées, aux bow-windows, aux loggias, aux balcons, à la charpente, la toiture, les bords du toit, les corniches, les vidanges d'eau de pluie, les soupiraux, les ouvertures de façade, le vitrage, la menuiserie externe, etc.) 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 Code de la démocratie locale et de la décentralisation et désigné par le Collège communal.

Si l'immeuble comporte plusieurs parties distinctes, comme par exemple des appartements, les définitions visées ci-dessus s'entendent par partie distincte.

**Article 2** Il est établi, pour les exercices 2020 à 2025, une taxe communale sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés ou les deux.

Ne sont pas visés par 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.

**Article 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.

**Article 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.

### **Article 5 Fait générateur et période imposable**

§ 1er - 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 est identique pour tous les redevables.

§ 2 - Si, à la suite des contrôles ayant généré les premier et second constats, il est établi l'existence d'un immeuble bâti inoccupé, ce dernier est considéré comme maintenu en l'état au sens du § 1er pour les exercices d'imposition ultérieurs, sans préjudice de l'application des dispositions prescrites aux articles 16 et suivants.

La période imposable est l'année au cours de laquelle le constat visé à l'article 10 §2 établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé maintenu en l'état, est dressé.

**Article 6** 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 aient été établies sur base de différents règlements successifs.

Dès lors qu'il y a interruption entre les années de taxation (suite à une exonération), il convient de considérer la taxation suivante comme une première taxation pour l'application du taux.

### **Article 7 Taux de la taxe**

Le taux de la taxe est fixé comme suit :

- Lors de la 1ère taxation : 60 euros par mètre courant de façade ;
- Lors de la 2ème taxation : 120 euros par mètre courant de façade ;
- A partir de la 3ème taxation : 200 euros par mètre courant de façade.

### **Article 8 Calcul de la taxe**

§ 1er. La base imposable de la taxe est établie par le produit de la longueur en mètre courant ou fraction de mètre courant de façade du bâtiment par le nombre de niveaux inoccupés autres que les caves, sous-sols et greniers non aménagés que comporte le bâtiment. Toute fraction de mètre est arrondie à l'unité supérieure lors du calcul final de la cotisation.

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 longueur de la plus grande façade.

Dans le cas d'immeuble d'angle, si la porte d'entrée principale se trouve dans l'angle, la longueur à prendre en compte est le développement total du bien à front de rue.

§ 2. Le calcul de la base visé au § 1er s'effectue au prorata du revenu cadastral lorsque l'immeuble comporte plusieurs parties distinctes.

§ 3. Lorsque l'immeuble est partiellement inoccupé, le montant de la taxe est fixé à due proportion.

### **Article 9 Modification de la base imposable**

§ 1er. Il appartient au titulaire du droit réel de signaler à l'Administration toute modification de la base imposable, en ce compris le fait que l'immeuble, en totalité ou en partie, n'entre plus dans le champ d'application de la taxe.

§ 2. À cet effet, le contribuable doit informer l'Administration par écrit, par voie recommandée ou par dépôt à l'Administration, les jours et heures d'ouverture, de la modification intervenue à l'immeuble en identifiant clairement le bien visé, la partie éventuelle à considérer et la date de la modification.

Cette formalité doit intervenir dans les quinze jours de la date de la modification.

À défaut, la date de la modification sera censée être le quinzième jour précédant la réception de l'information.

§3. Le Fonctionnaire visé à l'article 1er 6° procède à un constat dans les trois mois afin de prendre acte des éléments indiqués par le contribuable et de vérifier si ceux-ci sont de nature à modifier ou annuler la base imposable.

§4. Dans ce but, s'il échet, le contribuable est tenu de faire visiter audit Fonctionnaire le bien faisant l'objet de la taxe aux jours et heure fixés par l'Administration, entre le lundi et le vendredi de 9 à 16 heures, exceptés les jours fériés.

La date et l'heure de la visite sont communiquées par l'Administration au contribuable au moins un mois avant celle-ci.

§5. Si la visite ne peut avoir lieu du fait du contribuable, la procédure initiée par ce dernier est nulle.

§6. Le constat visé au paragraphe 3 est formalisé dans les soixante jours, soit à dater de la visite, soit de la réception de l'information visée au paragraphe 2 s'il n'y a pas lieu d'effectuer une visite, et est notifié au contribuable par le Fonctionnaire.

### **Article 10 - Procédure**

§1. Le Fonctionnaire communal visé à l'article 1er 6° dresse un premier constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé et/ou délabré qui est notifié au redevable tel que défini à l'article 13. Le constat est notifié au titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble par ledit Fonctionnaire par voie recommandée.

§2. Un second constat est effectué par l'agent susvisé au moins six mois après l'établissement du constat visé au §1er. La période est identique pour tous les redevables. Ce second constat est notifié au redevable par voie recommandée. Si ce second constat établit l'existence d'un immeuble bâti inoccupé et/ou délabré, l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé(e) et/ou délabré(e) est considéré(e) comme maintenu(e) en l'état au sens de l'article 2, et une formule de déclaration est alors jointe à la notification.

§3. Le redevable tel que défini à l'article 13 peut apporter, par écrit, la preuve que l'immeuble ne rencontre pas la définition d'immeuble inoccupé et/ou délabré au sens du présent règlement, à l'administration communale, dans un délai de trente jours à dater de la notification visée au §2. Il disposera de ce même délai pour renvoyer la formule de déclaration dont question au §2, datée, signée et dûment complétée avec tous les éléments nécessaires à la taxation ainsi que pour faire valoir ses droits aux exonérations prévues à l'article 14.

§4. Dès qu'un second constat a été dressé pour un exercice fiscal, il tient lieu de premier constat, au sens du §1er, pour l'exercice fiscal suivant, qu'il ait été établi sur la base du présent règlement ou d'un règlement antérieur.

**Article 11** A défaut de déclaration dans les délais prévus à l'article précédent, ou en cas de déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise de la part du contribuable, et à tout le moins chaque fois qu'il y a lieu de s'écarter des arguments développés par ce dernier, la Ville procède à l'enrôlement d'office de la taxe. Les taxes enrôlées d'office sont majorées d'un montant égal à 100 % du montant initialement dû.

**Article 12** La taxe est due aussi longtemps que le redevable ne met pas en œuvre la procédure déterminée à l'article 9.

### **Article 13 Redevables**

La taxe est due par le titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier, ...) sur tout ou partie de l'immeuble inoccupé inoccupé à la date du deuxième constat, ou, le cas échéant, de chaque constat postérieur à celui-ci.

En cas de démembrement du droit de propriété sur cet immeuble ou cette partie d'immeuble, la taxe est due par l'emphytéote, l'usufruitier ou le superficiaire. Lorsqu'un immeuble appartient à plusieurs personnes en pleine propriété, ou dans l'hypothèse où plusieurs personnes sont titulaires

## Suite n°2 à la délibération du Conseil communal du 21/10/2019 – objet n°42

de droits d'emphytéose, d'usufruit ou de superficie, la taxe est portée au rôle au nom d'une ou plusieurs d'entre elles, précédé du mot « indivision ».

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

### Article 14 Exonérations

§ 1er Sont exonérés de la taxe :

1. Les immeubles frappés par les dispositions d'un plan d'expropriation approuvé par l'autorité compétente ;
2. Les immeubles accidentellement sinistrés depuis moins de trois ans à la date du deuxième constat, pour autant que le sinistre justifie l'inoccupation ou le délabrement ;
3. Les immeubles qui ont fait l'objet pendant la période comprise entre les deux constats consécutifs d'un acte translatif de propriété ;
4. Les immeubles dont le propriétaire, l'usufruitier, l'emphytéote ou le superficiaire est décédé depuis moins de deux ans au 31 décembre de l'année qui donne son nom à l'exercice d'imposition ;
5. Les immeubles qui ont fait l'objet pendant la période comprise entre les deux constats consécutifs de travaux ayant pour objectif direct de remédier à l'inoccupation et/ou au délabrement au sens du présent règlement (travaux de réhabilitation ou d'achèvement en vue de les rendre habitables ou exploitables), pour autant que le contribuable puisse prouver par des factures acquittées que le montant des travaux susvisés est au double du montant de la taxe qui serait due en principal, hors majoration prévue en cas de taxation d'office ;
6. Les immeubles inoccupés et/ou délabrés pour lesquels le redevable visé à l'article 13 démontre que l'inoccupation est indépendante de sa volonté. L'inoccupation sera reconnue comme indépendante de sa volonté pour autant que les conditions cumulatives suivantes soient remplies :
  - L'occupation de l'immeuble ne doit pas seulement être difficile ; elle doit être impossible,
  - L'obstacle à cette occupation et auquel doit faire face le redevable doit être insurmontable, irrésistible,
  - L'inoccupation doit être extérieure au redevable : elle doit résulter d'une cause étrangère,
  - L'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 ;
7. Les immeubles ou les parties d'immeubles sur lesquelles sont apposés des visuels validés par l'autorité communale ;
8. Les immeubles qui font l'objet d'un permis d'urbanisme (à l'exception d'un permis relatif à la démolition de l'immeuble) dûment délivré et non périmé (à savoir cinq ans – sauf exception - après la date de délivrance du permis), pour autant que les travaux faisant l'objet du permis ne concernent pas uniquement les annexes à l'immeuble / au logement (garage, véranda, abris de jardin).
9. Les immeubles pour lesquels une demande de permis d'urbanisme a été introduite en accord avec les dispositions urbanistiques et de sécurité en matière d'incendie, et pour lesquels les demandeurs, leur représentant ou leur mandant, n'ont reçu aucune décision définitive quatre mois après l'introduction de la demande, sans que ce retard leur soit imputable.

§ 2. En outre, en matière de vente, le redevable est en droit d'obtenir une exonération de la présente taxe uniquement si les conditions cumulatives suivantes ont été respectées :

- Avoir pris les dispositions adéquates et suffisantes pour tenter de vendre le bien immobilier au cours de l'année civile écoulée précédant l'année d'imposition. A titre exemplatif et non exhaustif, ces dispositions consistent en les initiatives suivantes :

- Soit avoir placé une annonce de vente pendant plusieurs semaines au cours de l'année civile écoulée précédant l'année d'imposition sur un site internet spécialisé à cet effet ;

- Soit avoir placé une annonce par voie d'affichage pendant plusieurs semaines au cours de l'année civile écoulée précédant l'année d'imposition sur le bien immobilier à vendre ;

- Soit avoir conclu ou maintenu au cours de l'année civile écoulée précédant l'année d'imposition un contrat avec une agence immobilière en vue de vendre le bien immobilier ;

- Soit avoir fixé le prix de vente, pendant une période raisonnable avant l'imposition, à maximum 105% du prix de (re)construction ou d'achat (en y incluant les frais de notaire et les frais annexes exposés par le contribuable).

- Avoir introduit, de bonne foi, une demande en ce sens auprès du Collège communal, au plus tard dans les 6 mois de l'enrôlement. En aucun cas, l'exonération prévue au présent § ne pourra être obtenue lorsque la diminution de la valeur du bien par rapport à son prix d'acquisition/(re)construction est imputable au contribuable (immeuble/logement en ruine, à l'abandon, pas entretenu, ...), ainsi que dans l'éventualité où le contribuable a été ou pourrait être indemnisé pour cette diminution de valeur.

§ 3. Le titulaire du droit réel de l'immeuble bénéficie d'une exonération de la taxe pendant un an à partir du 2ème constat, lorsque celui-ci est destiné au logement, et qu'il constitue sa seule propriété immobilière bâtie située en Belgique ou à l'étranger.

**Article 15** Les délais prévus en jours sont comptés en jours calendaires. Lorsqu'ils expirent un samedi, un dimanche ou un jour férié légal, ils sont prorogés jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

**Article 16** Le contribuable est tenu de signaler immédiatement à l'Administration tout changement d'adresse, de raison sociale, de dénomination.

**Article 17** Toute mutation de propriété d'un immeuble (ou partie d'immeuble) bâti visé doit également être signalée immédiatement à l'Administration par le propriétaire cédant.

**Article 18** Dans l'hypothèse où le même bien pourrait également être soumis à la taxe sur les secondes résidences, seule cette dernière sera appliquée.

### **Article 19 Établissement de la taxe**

§ 1er. La taxe est indivisible et est due pour toute l'année. Elle ne peut faire l'objet d'un remboursement partiel dans le cas où l'inoccupation cesserait anticipativement.

§ 2. La taxe est recouvrée par voie de rôle et est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement – extrait de rôle.

§ 3. A défaut de paiement dans le délai précité, il est fait application des règles relatives aux intérêts de retard en matière d'impôts d'Etat sur les revenus.

### **Article 20 Réclamations et recouvrement**

§ 1er. En cas de réclamation, celle-ci doit, à peine de nullité, être introduite par écrit auprès du Collège communal de la Ville de Châtelet, rue Gendebien, 55 à 6200 Châtelet.

§ 2. Pour être recevables, les réclamations doivent être motivées et introduites, sous peine de déchéance, dans un délai de six mois à compter du troisième jour ouvrable qui suit la date de l'envoi de l'avertissement – extrait de rôle.

§ 3. Le recouvrement de la taxe est poursuivi conformément aux règles relatives au recouvrement en matière d'impôt d'Etat sur le revenu.

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 (loi du 24 décembre 1996 relative à l'établissement des taxes provinciales et communales), et de l'Arrêté royal du 12 avril

**Suite n°3 à la délibération du Conseil communal du 21/10/2019 – objet n°42**

1999, déterminant la procédure devant le Collège communal en matière de réclamation contre une imposition communale.

**Article 21** Les constats établis sous l'emprise d'un règlement antérieur restent d'application.

**Article 22** Le présent règlement entrera en vigueur après le 1er jour de publication faite conformément aux articles L1133-1 et 2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

**Article 23** La présente délibération sera transmise au Gouvernement wallon, pour l'exercice de la tutelle spéciale d'approbation prévue par l'article L 3131-1 § 1 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation.

Fait en séance à l'Hôtel de Ville, date que dessus.

Par le Conseil Communal

Secrétaire

(s) Christophe LANNOIS

Président

(s) Daniel VANDERLICK

Pour extrait conforme

Le Directeur général,

Christophe LANNOIS



Pour le Bourgmestre,  
l'Echevin délégué  
(délégation du 11/12/2018)

Michel MATHY

