
Séance du 10 octobre 2019

**ADMINISTRATION
COMMUNALE
de
SPA**

Présents : MM et Mmes
S. DELETTRE, Bourgmestre-Présidente;
W.M. KUO, Fr. BASTIN, P. MATHY, Ch. GUYOT-STEVENSON,
Y. FREDERIC, Echevins;
N. TEFNIN, Président du Centre public d'action sociale;
B. JURION, Ch. GARDIER, Fr. GUYOT, M.-P.
FORTHOMME, G. BRUCK, Cl. BROUET, Fr. GAZZARD, P.
MORDAN, A. FAGARD, A. WEBER, Ph. HOURLAY, M.
LEEMANS, L. JANSSEN, Y. LIBERT, Conseillers;
Fr. TASQUIN, Directeur général.

40. Taxe sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés. Exercices 2020 à 2025.

Le Conseil communal,

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

Vu le décret du 14 décembre 2000 portant assentiment à la Charte européenne de l'autonomie locale et notamment l'article 9 de la Charte;

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation et notamment les articles L1122-30 et L3321-1 à L3321-12;

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 circulaire budgétaire du 17 mai 2019 relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne à l'exception des communes de la Communauté germanophone pour l'année 2020 et plus particulièrement les directives en matière de fiscalité communale;

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 relevés dans les constats effectués par des agents assermentés et qu'elle soit raisonnablement justifiée par un taux progressif du montant de la taxe durant les trois premières années de taxation;

Considérant en effet que la présente taxe proposée 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 ou que les pouvoirs publics mettent en place des processus d'aide aux propriétaires comme les agences immobilières sociales (AIS);

A TITRE PRINCIPAL

Considérant que la Ville se doit d'obtenir des recettes afin de se procurer les ressources nécessaires en vue du financement des dépenses de sa politique générale et de ses missions de service public;

Considérant que, dans le cadre de l'autonomie fiscale que lui confère l'art 170, §4 de la Constitution, la Ville est compétente pour désigner les redevables des taxes qu'elle institue;

A TITRE ACCESSOIRE

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 ou délabrés 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 de l'impôt des personnes physiques;

Considérant que les précisions suivantes doivent être apportées quant au calcul de la taxe;

Conformément à la circulaire ministérielle, le taux est fixé à 180 euros par mètre courant de façade, par niveau et par an;

Considérant que la taxe est fixée au mètre courant de façade et par niveau eu égard au fait que la valeur sous-jacente de l'immeuble liée à la capacité contributive du propriétaire (ou titulaire d'autres droits réels) est fortement influencée par la façade et non par la profondeur, ainsi que c'est également le cas lors de la fixation du revenu cadastral d'un immeuble à destination commerciale;

Considérant enfin qu'il est ainsi démontré que la taxe n'est pas établie de manière dissuasive mais bien de manière raisonnable;

Vu la communication du dossier au directeur financier faite en date du 26 septembre 2019, conformément à l'article L1124-40, §1^{er}, 3° et 4° du Code de la démocratie locale et de la décentralisation;

Vu l'avis favorable rendu par le directeur financier le 26 septembre 2019 et joint en annexe;

Sur proposition du Collège communal;

Après en avoir délibéré en séance publique;

À l'unanimité ; ARRÊTE :

Article 1. Objet

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

Dans le cas où le même immeuble (ou partie d'immeuble) pourrait être également soumis à la taxe sur les secondes résidences, seule la taxe sur les secondes résidences sera due pour l'immeuble (ou partie d'immeuble) concerné.

Article 2. Définitions

§1^{er}. Pour l'application du présent 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 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 pas d'inscription à la Banque-carrefour des entreprises, sauf le prescrit de l'article 2, §2 ;

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 mise 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 du décret du 5 février 2015 relatif 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 susmentionné ou d'une mesure de sanction prévue par l'article 68 du décret du 5 février 2015 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 135 de la nouvelle Loi communale ;

4°) "immeuble inoccupé" : l'immeuble (ou partie d'immeuble) bâti répondant à la définition d'immeuble sans inscription, d'immeuble incompatible, ou les deux;

5°) "immeuble délabré" : l'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 soit des signes de délabrement résultant d'un état de vétusté manifeste, soit d'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.

7°) "administration" : le Collège communal de la Ville de Spa, dont les bureaux sont situés à 4900 Spa, rue de l'Hôtel de Ville, 44.

§2. L'immeuble sans inscription n'est pas inoccupé si le titulaire du droit réel prouve que l'immeuble (ou partie d'immeuble) bâti sert effectivement, pendant la période visée à l'article 3, §1^{er} de logement ou de lieu d'exercice d'activités de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, sociale, culturelle ou de services.

§3. 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 3. Fait générateur

§1^{er}. Le fait générateur de la taxe est le maintien en l'état d'un immeuble (ou partie d'immeuble) visé ci-dessus. Pour le premier exercice d'imposition, le maintien en l'état doit exister pendant une période comprise entre deux constats successifs qui seront distants d'une période minimale de 6 mois. Cette période entre les deux constats sera identique pour tous les redevables. S'il est établi, sur base du second constat, l'existence d'un immeuble (ou partie d'immeuble) inoccupé ou délabré, l'immeuble (ou partie d'immeuble) est considéré comme maintenu en l'état pour les exercices d'imposition suivants sans préjudice de l'application des dispositions prescrites à l'article 10.

§2. Pour le premier exercice d'imposition, la taxe est due à la date du second constat. Pour les exercices d'imposition suivants, la taxe est due au 1^{er} janvier de chaque exercice d'imposition.

Article 4. Procédure de constat

§1^{er}. Le fonctionnaire visé à l'article 2, §1^{er}, 6° dresse un constat établissant l'existence d'un immeuble (ou partie d'immeuble) inoccupé ou délabré. Le constat est notifié par voie recommandée au titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier, etc.) sur tout ou partie de l'immeuble dans les soixante jours de la date du constat. Le titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble peut faire connaître, par écrit, audit fonctionnaire ses remarques et ses observations dans les trente jours à dater de la notification du constat.

§2. Un contrôle est effectué au moins six mois après l'établissement du constat visé à l'article 4, §1^{er}. Cette période entre les deux constats sera identique pour tous les redevables. Si, suite au contrôle, un nouveau constat établissant l'existence d'un immeuble (ou partie d'immeuble) inoccupé ou délabré est dressé, l'immeuble est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 3. Le constat est notifié par voie recommandée au titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier, etc.) sur tout ou partie de l'immeuble dans les soixante jours de la date du constat.

Article 5. Redevables

La taxe est due par le titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier, etc.) sur tout ou partie de l'immeuble inoccupé ou délabré aux dates visées à l'article 3, §2. En cas de pluralité de titulaires du droit réel, chacun d'entre eux est solidairement redevable de la taxe.

Article 6. Exonérations

Ne donnent pas lieu à la perception de la taxe :

- l'immeuble qui, au cours de l'exercice d'imposition concerné, a fait l'objet de travaux couverts par un permis d'urbanisme non périmé – pour autant que les travaux nécessitent bien un permis d'urbanisme – et à condition que les travaux aient pour objectif de remédier à l'inoccupation et/ou au délabrement au sens du présent règlement. Cette exonération est sollicitée par le titulaire du droit réel dans les six mois de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle sur base d'un dossier justificatif dans lequel le contribuable prouvera par des factures acquittées que le montant des travaux réalisés au cours de l'exercice d'imposition concerné est supérieur au montant de la taxe qui serait due en principal pour l'exercice d'imposition concerné. Un contrôle sera réalisé par le fonctionnaire visé à l'article 2, §1^{er}, 6° afin de vérifier si les éléments communiqués par le contribuable sont bien de nature à exonérer l'immeuble de la taxe pour l'exercice d'imposition

- concerné.
- l'immeuble inoccupé ou délabré pour lequel le titulaire du droit réel démontre que l'inoccupation ou l'état de délabrement est indépendant de sa volonté ; cette exonération n'est applicable qu'au maximum cinq ans ;
 - 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 publique.

Article 7. Calcul de la base imposable

§1^{er}. 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.

§2. 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.

§3. Le calcul de la base visé à l'article 7, §1^{er} s'effectue au prorata du revenu cadastral lorsque l'immeuble comporte plusieurs parties distinctes.

Article 8. Taux

§1^{er}. Le taux de la taxe est fixé à 265 € par mètre et par an. Pour les premier et deuxième exercices d'imposition, le taux de la taxe est ramené respectivement à 50 € et 100 € par mètre et par an.

Les taux repris au paragraphe précédent évolueront annuellement en fonction de l'indice des prix à la consommation suivant la formule suivante :

$$\frac{\text{taux du règlement} \times \text{indice nouveau}}{\text{indice de départ}}$$

L'indice de départ est l'indice des prix à la consommation du mois de janvier 2019 (base 2013). L'indice nouveau est l'indice des prix à la consommation du mois de janvier de l'année N-1 (base 2013).

§2. 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.

§3. La taxe est indivisible et due pour toute l'année.

Article 9. Enrôlement et modalités de paiement

La taxe est perçue par voie de rôle et est payable dans les deux mois de l'avertissement extrait de rôle.

Article 10. Modifications de la base imposable

§1^{er}. 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 (ou partie d'immeuble) n'entre plus dans le champ d'application de la taxe.

§2. A cet effet, le contribuable doit informer l'administration par écrit, par voie recommandée ou par dépôt à l'administration pendant les 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. A 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 2, §1^{er}, 6^o 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 jour et heure fixés par l'administration, entre le lundi et le vendredi de 9 à 12 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 à l'article 10, §3 est formalisé dans les soixante jours, soit à dater de la visite, soit de la réception de l'information visée à l'article 10, §2 s'il n'y a pas lieu d'effectuer une visite, et notifié au contribuable par le fonctionnaire visé à l'article 2, §1^{er}, 6^o.

§7. Si le constat établit la cessation du maintien en l'état de l'immeuble, un dégrèvement d'autant de douzièmes que de mois entiers suivant la date de modification telle que déterminée à l'article 10, §2 est accordé, en dérogation au principe général établi par l'article 8, §3.

Article 11. Déclaration d'autres modifications

Le contribuable est tenu de signaler immédiatement à l'administration tout changement d'adresse, de raison sociale, de dénomination.

Toute mutation de propriété d'un immeuble (ou partie d'immeuble) visé, dès la date de réception de la notification du premier constat, doit également être signalée immédiatement à l'administration par le propriétaire cédant.

Article 12. Computation des délais

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 13. Dispositions transitoires

Lorsqu'un premier constat a été dressé dans le cadre du règlement communal sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés arrêté le 5 novembre 2013, celui-ci vaut constat visé à l'article 4, §1^{er} du présent règlement de même que sa notification vaut notification visée à l'article 4, §1^{er}. La notification de ce premier constat doit avoir été effectuée avant le 1^{er} janvier 2020.

Lorsqu'un second constat a été dressé dans le cadre du règlement communal sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés arrêté le 5 novembre 2013, celui-ci vaut constat visé à l'article 4 §2 du présent règlement de même que sa notification vaut notification visée à l'article 4, §2, étant entendu que dans ce cas la taxe est applicable aux conditions fixées par le règlement en vigueur au moment du second constat. La notification de ce second constat doit avoir été effectuée avant le 1^{er} janvier 2020.

Article 14. Recouvrement et contentieux

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 échevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

En cas de non-paiement de la taxe à l'échéance fixée à l'article 9, le recouvrement se fait conformément aux dispositions légales applicables. Lorsqu'un rappel est envoyé par courrier simple, les frais d'envoi s'élèvent à 3 EUR. Lorsqu'un rappel est envoyé par courrier recommandé, les frais d'envoi s'élèvent à 10 EUR. Ces frais sont à charge du contribuable et sont recouverts par la contrainte au même titre que les taxes. Ensuite et toujours en cas de non-paiement, le dossier sera transmis par le directeur financier à un huissier de justice pour recouvrement.

Article 15. Transmission

La présente délibération est transmise au Gouvernement wallon pour exercice de la tutelle spéciale d'approbation, conformément à l'article L3131-1, §1, 3^o du Code de la démocratie locale et de la décentralisation.

Article 16. Publication

En application de l'article L1133-1 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation, le présent règlement est publié, par voie d'affiche, après son approbation par l'autorité de tutelle ou l'expiration du délai qui lui est imparti pour statuer.

Article 17. Entrée en vigueur

Le présent règlement communal entre en vigueur au premier jour de sa publication et pour un terme expirant le 31 décembre 2025.

Par le Conseil communal :

Le Secrétaire,
(s) Fr. TASQUIN

La Présidente,
(s) S. DELETTRE

Pour extrait certifié conforme :

Par le Collège :

Le Directeur général,
Fr. TASQUIN

Pour la Bourgmestre, par délégation,
l'Echevine des Finances,
Ch. GUYOT-STEVENSON