



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

Séance du 14 octobre 2019

N°: -

ETAIENT PRESENTS : Madame Florence Reuter, Bourgmestre-Présidente ;
Monsieur Yves Vander Cruysen, Monsieur Cédric Tumelaire, Monsieur Brian Grillmaier, Monsieur Alain Schlösser, Madame Célinie Leman-Brabant, Echevin(e)(s) ;
Monsieur Etienne Verdin, Président du C.P.A.S. ;
Madame Bernadette Delange-Raeymaekers, Madame Claire Bertrand - Van Dongen , Madame Penina Soudry-Benzennou, Madame Bénédicte Colla-Vander Borght, Monsieur Raphaël Szuma, Madame Nathalie Thonon, Monsieur Marc Vanrysselberghe, Monsieur Jad Touimi-Benjelloun, Monsieur Jean Ruwet, Madame Catherine Detry, Madame Maria-Pia Janssens, Monsieur Janusz Linkowski, Madame Jacqueline Detroz, Monsieur Jean-Michel Cassiers, Monsieur Didier Londes, Madame Georgette Léger, Monsieur Philippe Hermant, Madame Coralie Van Bever, Monsieur Thomas Verhulst, Madame Fiorella Iezzi, Madame Cindy Dequesne, Monsieur Gérard Dayse, Conseiller(e)s.
Monsieur Fernand Flabat, Directeur général.

ABSENT(S) (EXCUSE(S)) : Madame Aisling D'Hooghe, Echevin(e)(s) ;
Madame Aurélie Naud, Conseiller(e)s.

11 / Finances - Taxe communale sur les immeubles bâtis inoccupés et immeubles bâtis délabrés - Règlement - Exercices 2020 à 2025.

LE CONSEIL COMMUNAL, en Séance publique,

Vu l'article 41, 162 et 170 § 4 de la Constitution Belge ;

Vu le décret du 14 décembre 2000 (M.B. 18.1.2001) et la loi du 24 juin 2000 (M.B. 23.9.2004, éd. 2) portant assentiment de la Charte européenne de l'autonomie locale, notamment l'article 9.1. de la Charte ;

Vu les dispositions prévues par le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, notamment ses articles L 1122-30 et L 1122-31, ses articles 3321-1 à 12 relatifs à l'établissement et au recouvrement d'une taxe communale et l'article 1133-1 à 3 concernant les formalités de publication ;

Vu les dispositions légales et règlementaires 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'année 2020 ;

Vu la communication du dossier au Directeur Financier faites en date du 30 août 2019 conformément à l'article L1124-40 §1, 3° et 4° du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Vu l'avis de légalité favorable du Directeur financier en date du 2 septembre 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 ;

Considérant que l'autorité communale détient son pouvoir de taxation de l'article 170, § 4 de la Constitution ; qu'il lui appartient, dans le cadre de son autonomie fiscale, de déterminer les bases et l'assiette des impositions dont elle apprécie la nécessité au regard des besoins qu'elle estime devoir pourvoir, sous la seule réserve imposée par la Constitution, à savoir la compétence du législateur d'interdire aux communes de lever certains impôts ; que, sous réserve des exceptions déterminées par la loi, l'autorité communale choisit sous le contrôle de l'autorité de tutelle, la base des impôts levés par elle ;

Considérant que tant la détermination de la matière imposable que des redevables d'un impôt participe de l'autonomie fiscale reconnue à l'autorité communale ; qu'elle dispose, en la matière, d'un pouvoir discrétionnaire qu'elle exerce en tenant compte de ses besoins financiers spécifiques ; que l'autorité communale ne peut taxer tout ce qui peut l'être et doit nécessairement faire des choix tant en ce qui concerne les matières imposables que les redevables ;

Considérant que le Conseil communal a jugé nécessaire d'imposer les immeubles bâtis inoccupés et immeubles délabrés visés par le présent règlement de manière à pouvoir se procurer des recettes additionnelles destinées à financer les dépenses d'utilité générale auxquelles la commune doit faire face ;

Considérant qu'un règlement taxe peut avoir pour objectif accessoire de participer au développement communal en incitant à l'occupation des immeubles inoccupés ;

Considérant qu'il convient de veiller à l'amélioration du cadre de vie et des possibilités de logement, ainsi qu'à dissuader le développement de chancres et taudis.

Considérant que la Région wallonne a souhaité associer les communes à sa politique de lutte contre les différentes nuisances – défaut d'entretien, dénaturation du quartier, insécurité... - résultant de l'inoccupation, du défaut d'entretien et du délabrement des immeubles.

Considérant que l'objectif poursuivi par la présente taxe est de procurer à la Ville les moyens financiers nécessaires à ses missions et aux politiques qu'elle entend mener, ainsi que d'assurer son équilibre financier et considérant que dans la poursuite de cet objectif, il apparaît juste de tenir compte de la capacité contributive des contribuables, dans un souci légitime d'assurer une répartition équitable de la charge fiscale.

Considérant en outre que l'existence, sur le territoire communal, d'immeubles bâtis inoccupés est de nature à décourager l'esprit d'initiative des riverains et à engendrer un processus de désintéressement généralisé en matière d'habitat ;

Considérant que cette situation, s'il y est porté remède, freine et compromet le renouvellement ou la restauration du patrimoine immobilier sis sur le territoire communal ;

Considérant que l'autorité communale a, entre autres missions d'intérêt général, de veiller à la sécurité et au développement des immeubles présents sur le territoire communal ;

Considérant que les immeubles inoccupés et/ ou délabrés constituent un frein au développement de la commune et à sa politique foncière, qu'il y a lieu également d'éviter un effet de contagion aux autres immeubles ;

Considérant que les immeubles inoccupés et/ou délabrés ont des incidences sur le cadre de vie des personnes présentes sur le territoire communal, sur la sécurité, l'ordre public et la propreté de l'espace public ;

Considérant en outre que le but du règlement taxe procède d'une volonté d'améliorer les possibilités de logement conformément à l'article 31 de la Charte Sociale Européenne, c'est-à-dire de faciliter l'accès au logement pour éviter de créer des villes fantômes et de prémunir celle-ci d'apparition de squats et de chancres ;

Considérant que dans certaines circonstances, indépendantes de la volonté des propriétaires ou titulaires de droits

réels, les immeubles frappés par un plan d'expropriation ou accidentellement sinistrés doivent être exonérés ;

Considérant que les immeubles pour lesquels sont entrepris des démarches et des actes qui participent à mettre fin à l'état d'abandon ou au caractère négligé ou inoccupé ou inachevé, tels que l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme ou l'exécution de travaux, doivent être encouragés et que dès lors, ces immeubles doivent être exonérés durant un certain délai ;

Sur proposition du Collège Communal ;

Après en avoir délibéré ;

DECIDE A L'UNANIMITE

Article 1er : Il est établi, pour les exercices 2020 à 2025 une taxe communale annuelle sur les immeubles bâtis inoccupés et les immeubles délabrés.

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 et/ou délabrés pendant une période comprise entre deux constats consécutifs distants d'une période minimale de 6 mois.

Ne sont pas visés les sites d'activités économiques désaffectés de plus de 1000 m² repris par le décret wallon du 27 mai 2004 sur la taxe relative aux sites d'activités économiques désaffectés.

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 inoccupé :

·Soit l'immeuble bâti ou la partie d'immeuble bâti pour lequel ou laquelle aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population ou d'attente, ou pour lequel ou laquelle il n'y a pas d'inscription à la Banque-Carrefour des Entreprises ;

·Soit l'immeuble bâti 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/ou 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 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 prononcé en vertu des dispositions du décret du 5 février 2015 susmentionné

c) 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 ;

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

e) faisant l'objet d'un arrêté ordonnant la démolition ou en interdisant l'occupation, pris en application de l'article

L1113-1 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

En tout état de cause, l'occupation sans titre ni droit ou une occupation proscrite par un arrêté pris sur base de l'article L1113-1 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ne peut être considérée comme une occupation au sens du présent règlement.

3. 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 et toit) présentent en tout ou en partie des signes de délabrement (tels que 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 façades, aux cheminées, aux bows-windows, aux loggias, aux balcons, à la charpente, à la toiture, les bords de toit, les corniches, les vidanges d'eau de pluie, les soupiraux, les ouvertures de façades, le vitrage, la menuiserie extérieures, etc.) qui résultent 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.

Article 2: Le fait générateur de la taxe est le maintien en l'état d'un immeuble ou partie d'immeuble visé à l'article 1er pendant la période comprise entre deux constats successifs qui seront distants d'une période de minimum 6 mois. Cette période entre deux constats sera identique pour tous les redevables.

La période imposable est l'année au cours de laquelle le constat visé à l'article 6, § 2, ou un constat annuel postérieur à celui-ci, tel que visé à l'article 6, §3 établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé ou délabré maintenu en l'état, est dressé.

Article 3: La taxe est due par le propriétaire d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble inoccupé/délabré 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 partie d'immeuble, la taxe est due par l'emphytéote, l'usufruitier ou le superficiaire.

En cas de pluralité de titulaires de droit réel, chacun d'entre eux est solidairement redevable de la taxe. La taxe est alors portée au rôle au nom d'une ou de plusieurs d'entre eux, précédé du mot « indivision » dont ils seront tenus solidairement.

Article 4: Le taux de la taxe est modulé comme suit :

- Lors de la 1ère taxation : taux minimum de 100 euros par mètre courant de façade ;
- Lors de la 2ème taxation : taux minimum de 180 euros par mètre courant de façade ;
- Lors de la 3ème taxation : taux minimum de 240 euros par mètre courant de façade.

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.

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.

Article 5: Sont exonérés de la taxe :

- Les immeubles frappés par les dispositions d'un plan d'expropriation approuvé par l'autorité compétente ;
- Les immeubles accidentellement sinistrés depuis moins de 2 ans à la date du deuxième constat, pour autant que le redevable démontre que le sinistre justifie l'inoccupation ou le délabrement ;
- Les immeubles qui ont fait l'objet, pendant la période comprise entre deux constats, d'un acte translatif de propriété ;
- Les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés en raison d'un cas de force majeure et dont le contribuable apporte la preuve du cas de force majeure ;
- Les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés en raison de travaux entrepris ne nécessitant pas d'autorisation pour

autant que ces travaux ne dépassent pas la durée d'un an à dater du premier constat et pour autant que le contribuable soit en mesure d'apporter la preuve de ces travaux.

·Les immeubles bâtis faisant l'objet de travaux dûment autorisés par un permis d'urbanisme pour autant que les travaux soient entrepris dans les 2 ans de la délivrance du permis d'urbanisme et achevés dans les 5 ans de sa délivrance

·Les immeubles bâtis ou partie d'immeuble soumise à la taxe sur les secondes résidences

Article 6:

§1. a) Les fonctionnaires désignés par le Collège communal dressent un constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé et/ou délabré.

b) Le constat est notifié par voie recommandée au titulaire du droit réel visé par le présent règlement taxe dans les trente jours.

c) Le titulaire du droit réel visé par le présent règlement 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 à dater de la notification visée au point b.

§2. Un contrôle est effectué au moins six mois après l'établissement du premier constat visé au paragraphe 1er. Si ce contrôle aboutit à un constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé et/ou délabré, l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé et/ou délabré est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 2.

Lorsque le second constat a lieu au cours d'un exercice d'imposition différent du premier constat, la taxe est due pour l'exercice au cours duquel le deuxième constat est établi

§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 et/ou délabré est dressé, l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé et/ou délabré est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 2.

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

Article 7: La taxe est perçue par voie de rôle. La taxe est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle qui est dressé et rendu exécutoire par le Collège Communal.

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. Les frais de cet envoi seront à charge du redevable. Ces frais s'élèveront à 10 € et seront également recouverts par la contrainte.

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

Article 8: 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 Communal en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale).

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: Le redevable peut introduire une réclamation auprès du Collège Communal de la commune de Waterloo, à l'adresse suivante : rue François Libert 28 à 1410 Waterloo.

Les réclamations doivent être motivées et introduites, sous peine de déchéance, dans un délai de six mois à partir du troisième jour ouvrable qui suit la date d'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.

La décision prise par le Collège Communal peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal de première instance du Brabant Wallon.

Article 11 : Le présent règlement entre en vigueur le premier jour qui suit celui de sa publication conformément aux articles L1133-1 et -2 du CDLD.

Article 12 : La présente délibération sera transmise dans les quinze jours de son adoption par l'Assemblée au Gouvernement Wallon conformément aux articles L3131-1 et suivants du CDLD.

PAR LE CONSEIL :

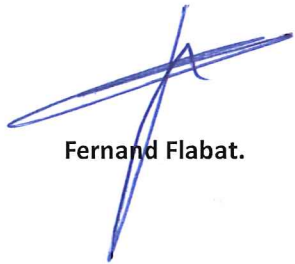
Le Directeur général,
Sé/ Fernand Flabat.

La Bourgmestre-Présidente,
Sé/ Florence Reuter.

Vu pour copie certifiée conforme à l'original du point n° 11 de la séance du CONSEIL COMMUNAL en date du 14 octobre 2019.

Waterloo le 15 octobre 2019.

PAR ORDONNANCE :
Le Directeur général,



Fernand Flabat.



La Bourgmestre,



Florence Reuter.