

PROVINCE DE HAINAUT	<b>Extrait du registre aux délibérations du conseil communal</b>
ARRONDISSEMENT DE THUIN	<b>Séance du 12 novembre 2019</b> (séance publique)
VILLE DE BINCHE	PRÉSENTS : Mr Laurent DEVIN, <i>Bourgmestre - Président</i>
Fiscalité	<p>Mmes et Mrs Kevin VAN HOUTER, Larissa DAVOINE, Frédéric TILMANT, Manuel BEJARANO MEDINA, Marie Claude KLENNER, Natacha LEROY, <i>Échevins</i></p> <p>Mmes et Mrs Etienne PIRET, Luc JONNART, Frédéric JOIE, Jérôme URBAIN, Laurent ARMAN, Benoit DEGHOIRAIN, Philippe LABAR, Judith PHILIPPE, Frédéric MAGHE, Sarah DE BAETS, Marinella CRAMAROSSA, Salvatore CALVAGNA, Maria HAMEL, Eugénie RUELLE, Vincent NOTEBOOM, Marine VILBAJO, Thomas BEAUJEAN, Mario TILMANT, Alexandre ROMBAUT, Saverio FRAGAPANE, Thomas FERRARI, Fabrice MANDERLIER, <i>Conseillers</i></p> <p>Mr Jean-Luc FAYT, <i>Président du C.P.A.S.</i></p> <p>Mr Guillaume SOMERS, <i>Directeur général</i></p> <p>EXCUSÉ(E)(S) : Mme Maryline GODEFROID</p> <p>ABSENT(E)(S) : -</p>

**Point n° 42**

**OBJET:** Impositions communales  
040/367-15  
Taxe sur les immeubles inoccupés - Exercices 2020 à 2025 - Modifications -  
Renouvellement

LE CONSEIL COMMUNAL,

Siégeant en séance publique,

Vu l'article L1124-40 du Code de la Démocratie locale et de la décentralisation ;

Considérant l'avis de légalité de la Directrice financière f.f. portant la référence 2019/07/56 ;

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

Vu le Code Wallon du logement ;

Vu le Code la Démocratie Locale et de la Décentralisation et notamment l'article L1122-30 relatif aux attributions du Conseil Communal, l'article L1124-40 relatif aux missions du Directeur financier, les articles L1133-1 et L1133-2 relatifs aux formalités de publication des actes des autorités communales et les articles L3321-1 à L3321-12 relatifs à l'établissement et au recouvrement des taxes communales ;

Vu l'Arrêté Royal du 12 avril 1999, déterminant la procédure devant le Collège des Bourgmestre et Echevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale ;

Vu les dispositions du Code de recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales adopté par le Parlement fédéral le 13/04/2019 (MB 30/04/2019), lequel entrera en vigueur le 1/1/2020 et modifie, remplace, ou abroge certaines dispositions du C.I.R.92 et son arrêté d'exécution applicables aux taxes communales ;

Vu les recommandations émises par la Circulaire relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région Wallonne, pour l'année 2020 ;

Vu la communication du projet de délibération à la Directrice financière f.f. en date du 17 octobre 2019 ;

Vu l'avis favorable de la Directrice financière f.f. du 23 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 et le financement des dépenses de sa politique générale ;

Vu la nécessité de maintenir un cadre bâti de qualité en luttant contre l'existence de logements insalubres et délabrés sur le territoire communal;

Vu la situation financière de la Ville ;

Sur proposition du Collège Communal ;

A l'unanimité ;

Décide

#### **Article 1 :**

§1. Il est établi pour les exercices 2020 à 2025 une taxe sur les immeubles inoccupés.

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 pendant une période comprise entre deux constats consécutifs distants d'une période minimale de 6 mois, identique pour chaque redevable.

Ne sont pas visés les sites d'activités économiques désaffectés de plus de 1.000 m<sup>2</sup> visés par le décret du 27 mai 2004.

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 : sauf si le redevable prouve qu'au cours de la période visée au §1<sup>er</sup>, alinéa 2, l'immeuble ou la partie d'immeuble bâti a effectivement servi de logement ou de lieu d'exercice d'activités de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, sociale, culturelle ou de services :

- 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, indépendamment de toute inscription dans les registres de la population ou d'attente ou à la Banque-Carrefour des Entreprises, 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 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 du décret 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) 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 n'est pas compatible avec l'occupation à laquelle il est structurellement destiné;

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 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.

§2. 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.

La période imposable est l'année au cours de laquelle le constat visé à l'article 5 § 2, ou tout constat annuel postérieur à celui-ci, tel que visé à l'article 5 § 3 établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé maintenu en l'état, est dressé.

### **Article 2 :**

La taxe est due par le titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier, ...) sur tout ou partie d'un immeuble inoccupé à la date du constat visé à l'article 5 § 2, ou, le cas échéant, de chaque constat postérieur à celui-ci. En cas de pluralité de titulaires du droit réel, chacun d'entre eux est solidairement redevable de la taxe.

### **Article 3 :**

Lors de la première taxation, le taux de la taxe est fixé à **150 euros** du mètre courant de façade.

Lors de la deuxième taxation, le taux de la taxe est fixé à **190 euros** du mètre courant de façade.

A partir de la troisième taxation, le taux de la taxe est fixé à **240 euros** du 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.

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.

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 plus grande longueur du bâti.

Le calcul de la base visé au paragraphe ci-avant s'effectue au prorata du revenu cadastral lorsque l'immeuble comporte plusieurs parties distinctes (par exemple les immeubles à appartements).

#### **Article 4 :**

##### Exonérations :

Ne donnent pas lieu à la perception de la taxe :

1. Les immeubles frappés par des dispositions d'un plan d'expropriation approuvé par arrêté royal;
2. Les immeubles accidentellement sinistrés depuis moins de 2 ans à la date du deuxième constat;
3. Les immeubles qui font l'objet pendant la période comprise entre les deux constats consécutifs d'un acte translatif de propriété;
4. Les immeubles qui ont fait l'objet, pendant la période comprise entre les deux constats consécutifs, de travaux de réhabilitation ou d'achèvement, en vue de les rendre habitables ou exploitables, pour autant que le propriétaire puisse prouver par des factures acquittées que le montant des travaux susvisés est supérieur au montant de la taxe qui sera due et pour autant qu'il soit propriétaire depuis moins de 3 ans ou titulaire d'un permis d'urbanisme de moins de trois ans relatif auxdits travaux;
5. Les immeubles dont la date d'achat est inférieure à huit mois;
6. L'immeuble bâti inoccupé pour lequel le titulaire du droit réel démontre que l'inoccupation est indépendante de sa volonté.

La proposition à la vente ou à la location d'un immeuble inoccupé pendant la période comprise entre les deux constats consécutifs, n'ouvre pas le droit à une quelconque exonération.

#### **Article 5 :**

L'administration communale applique la procédure de constat suivante:

§1<sup>er</sup>. Les fonctionnaires désignés par le Collège communal dressent un constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé.

§2. Les fonctionnaires désignés par le Collège communal dressent un second constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé au moins six mois après l'établissement du constat visé au point § 1<sup>er</sup>.

Lorsque le deuxième constat est dressé, l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 1<sup>er</sup>.

§3. Des constats sont, à la suite du deuxième constat, le cas échéant, dressés annuellement et au moins six mois après l'établissement du constat visé au §2 du présent article.

§4. Un immeuble ou une partie d'immeuble est considéré comme maintenu en état et inoccupé au sens de l'article 1<sup>er</sup> entre 2 constats constatant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé dressés conformément aux paragraphes 2 & 3 du présent article.

§5. Le titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble visé par un constat peut apporter la preuve, par écrit, aux fonctionnaires désignés par le Collège communal, dans les 30 jours de réception de l'envoi recommandé du constat, le cachet de la poste faisant foi, que tout ou partie de l'immeuble a servi de domicile pendant la période visée à l'article 1§1 ou bénéficie d'une cause d'exonération.

**Article 6 :**

En cas de non paiement à l'échéance, une mise en demeure sera envoyée par recommandé dont les frais s'élevant à 10,00 € seront répercutés sur le redevable.

**Article 7 :**

L'Établissement, le recouvrement et le contentieux sont soumis aux articles L3321-1 à L3321-12 du CDLD et à 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 :**

Le présent règlement entre en vigueur le jour de sa publication conformément aux articles L1133-1 et L1133-2 du CDLD.

**Article 9 :**

Le présent règlement sera transmis pour approbation au Gouvernement Wallon.

PAR LE CONSEIL COMMUNAL

Le Secrétaire,  
(s) Guillaume SOMERS

Le Président,  
(s) Laurent DEVIN

**Délibération approuvée par arrêté ministériel pris en date du 16 décembre 2019.**