

# Commune de Montigny-le-Tilleul

Province de Hainaut Arrondissement de Charleroi

*Extrait du registre aux délibérations du Conseil Communal*

Séance du 17 octobre 2019

M. Knoops Marie, -Bourgmestre, Présidente,  
MM. Demacq Florence, Corso Joseph, Gherardini Nathalie, Dernovoi Alexandre, Pihot Léonard -Echevins  
MM. Tonnelier Guy, Beaudoul Corinne, Goens Benoit, Dufrane Grégory, Donot René, Bonnet Laurent, Delire Agnès,  
Levie Delphine, De Bast Christian, Dupont Michaël, Vandraye Nathalie, Jean Jacquart, Benoit Pirson - Conseillers  
M. Maystadt Pierre-Yves, -Directeur Général.

Le Conseil Communal,

---

## **OBJET : Règlement taxe sur les immeubles inoccupés pour les exercices 2020 à 2025**

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

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

Vu le Code des Impôts sur les revenus 1992 article 298;

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, notamment les articles L1122-30, L1133-1, L1133-2, L3131-1 §1er 3°, L3132-1 et L3321-1 à 12;

Vu le Décret du 27 mai 2004 instaurant une taxe sur les sites d'activité économique désaffectés ;

Vu l'Arrêté Royal du 12 avril 1999 déterminant la procédure de réclamation contre une imposition provinciale ou communale;

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;

Considérant que la commune doit se doter des moyens nécessaires afin d'assurer l'exercice de ses missions de service public et le bon fonctionnement de ses services;

Considérant que la présence d'immeubles bâtis inoccupés engendre des nuisances fréquentes pour le voisinage et rend une image dévalorisante de l'ensemble du parc immobilier sis à proximité ainsi que pour la commune en général;

Considérant que par ailleurs la demande de logement sur la commune n'est pas rencontrée notamment par une insuffisance de l'offre de biens immobiliers habitables;

Considérant que l'offre globale de logement en Région Wallonne est insuffisante pour rencontrer les besoins réels de logement de la population;

Que partant il convient que le parc des immeubles bâtis inoccupés sur le territoire communal soit le plus restreint possible et que la réhabilitation de ces immeubles soit poursuivie et maintenue par les titulaires de droits réels immobiliers;

Considérant que plus l'inoccupation de l'immeuble dure dans le temps, plus le dommage est important pour l'image de la commune et pour les riverains ;

Considérant qu'il y a donc lieu d'établir une taxe avec un taux progressif en fonction de la durée de l'inoccupation de

l'immeuble ;

Considérant la communication du dossier au directeur financier faite en date du 19 septembre 2019 conformément à l'article L1124-40 §1,3° et 4° du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Vu l'avis favorable rendu par le Directeur financier en date du 23 septembre 2019 et joint en annexe ;

Sur proposition du collège communal,

Par ces motifs, après en avoir délibéré;

A l'unanimité,

**ARRÊTE :**

**Article 1 : Objet de la taxe**

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

Sont visés les immeubles bâtis, structurellement destinés au logement ou à l'exercice d'activités économiques de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, de commerces ou de services, qui sont restés inoccupés pendant une période comprise entre deux constats consécutifs distants d'une période minimale de 6 mois, cette période étant 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:

- 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;

- immeuble inoccupé : sauf si le redevable prouve qu'au cours de la période visée au §1er, 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 prononcés en vertu du décret susmentionné ;

b) dont l'occupation relève d'une activité soumise à une 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) 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 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 un 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 : Redevable de la taxe**

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

En cas de vente de l'immeuble concerné, la date du dernier constat ne peut être postérieure à la date de la passation de l'acte de vente chez le notaire. Un premier constat sera envoyé à l'acquéreur.

**Article 3 : Taux**

Le taux de la taxe est fixé à 75 euros, pour le premier exercice, et à 150 euros pour le deuxième exercice et 180 euros

pour le 3ème exercice et les suivants, par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti, tout mètre commencé étant dû en entier. 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 la plus longue se situant le long d'une voirie publique;

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 4 : Exonérations**

Sont exonérés de la taxe:

a) le nouveau propriétaire, en cas de mutation, durant le premier exercice qui suit la date de l'acte authentique ou la date à laquelle la déclaration de succession a été déposée au Bureau de l'Enregistrement (en cas d'absence d'acte notarié);

b) le propriétaire qui réalise des travaux d'amélioration ou de réparations durant les trois exercices qui suivent l'entrée en possession de l'immeuble pour autant qu'au terme de ce délai, l'immeuble soit occupé;

c) l'immeuble bâti inoccupé pour lequel le titulaire du droit réel démontre que l'inoccupation est indépendante de sa volonté. Pour prouver que cette inoccupation est indépendante de sa volonté, le titulaire 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.

d) L'immeuble bâti ou partie d'immeuble bâti affecté à seconde résidence.

Le constat du début des travaux prévus aux b) et c) sera effectué à la demande du redevable par le service des Finances ou par le service de l'Urbanisme. Le début des travaux pourra également être prouvé au moyen de tous autres éléments probants. »

#### **Article 5 : Procédure de constat**

L'administration communale appliquera la procédure de constat suivante:

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

b) Le constat est notifié par voie recommandée au titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier, ...) sur tout ou partie de l'immeuble dans les trente jours.

c) Le titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble 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.

Lorsque les délais, visés aux points b et c, expirent un samedi, un dimanche ou un jour férié légal, le délai est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

§2 Un contrôle est effectué au moins six mois après l'établissement du constat visé au point §1, a.

Si, suite au contrôle visé à l'alinéa 1er du présent paragraphe, un second constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé est dressé, l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 1er.

§3. Un contrôle sera effectué annuellement à partir du deuxième constat et au plus tôt le 1er juillet de l'exercice.

Si un nouveau constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé est dressé, l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 1er.

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

**Article 6 :** L'administration communale adresse une déclaration au contribuable que celui-ci est tenu de renvoyer, dûment rempli et signé, avant l'échéance y mentionnée. Le contribuable qui n'a pas reçu de constat 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.

Conformément à l'article L3321-6 du code de la démocratie locale et de la décentralisation, la procédure de taxation d'office sera appliquée lorsqu'il y a défaut de déclaration sera remplie de manière incomplète, incorrecte ou insuffisante. Conformément à ce même article, les taxes enrôlées d'office seront majorées du simple de la taxe qui est

due et cette majoration sera également enrôlée.

**Article 7** : Les clauses relatives à l'enrôlement, au recouvrement et au contentieux sont celles des articles L3321-1 à L3321-12 de CDLD.

**Article 8** : En cas de non-paiement de la taxe à l'échéance, conformément à l'article 298 du Code des Impôts sur les revenus 1992, 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 prévue à cet article.

**Article 9** : L'entrée en vigueur du présent règlement est fixée conformément aux dispositions des articles L1133-1 et L1133-2 du code de la démocratie locale et de la décentralisation.

**Article 10**: Expéditions du présent règlement sera transmise pour approbation aux autorités de tutelle.

Le Secrétaire,  
(sé) Pierre-Yves Maystadt

En séance, date que dessus,  
Par le Conseil Communal,

La Présidente,  
(sé) Marie Knoops

Le Directeur général,  
Pierre-Yves Maystadt

Pour extrait conforme,



La Bourgmestre,  
Marie Knoops