

Séance du 17 octobre 2023

Présents :

Mme Laurence ROTTHIER, Bourgmestre - Président;
M. Pierre MEVISSE, M. Cédric GILLIS, Mme Julie PEETERS-CARDON de LICHTBUER, Mme Virginie HERMANS-PONCELET, M. Alexis della FAILLE de LEVERGHEM, Échevins;
M. Frédéric DAGNIAU, Président du CPAS;
M. Alain GILLIS, Mme Colette LEGRAIVE, M. Michel DEHAYE, M. Laurent MASSON, Mme Sandrine NOLET de BRAUWERE van STEELAND, M. Jules LOMBA, M. Emilien DEFALQUE, M. Arnold de QUIRINI, Mme Monique DEKKERS-BENBOUCHTA, Mme Diana DANIELETTO, Conseillers;
Mme Laurence BIESEMAN, Directeur général;

Excusés :

Mme Brigitte DEFALQUE, Mme Stéphanie LAUDERT, M. Jean-Michel DUCHENNE, Mme Caroline CANNOOT, M. Alain LIMAUGE, Mme Catherine COUCHARD-BAUER, Conseillers;

Le Conseil Communal, en séance publique,

6. Finances communales - Taxe communale sur les immeubles bâtis inoccupés – Règlement – Modifications -

Décision.

La Présidente cède la parole à Pierre Mévisse, Echevin des Finances,

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

Vu le décret du 14 décembre 2000 portant assentiment à la Charte européenne de l'autonomie locale, faite à Strasbourg, le 15 octobre 1985, et notamment l'article 9.1 de la Charte ;

Vu le Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation, notamment l'article L1122-30 ;

Vu les dispositions légales et réglementaires en vigueur en matière d'établissement et de recouvrement de taxes communales ;

Vu la situation financière de la commune ;

Considérant que la commune doit se doter des moyens nécessaires afin d'assurer l'exercice de sa mission de service public ;

Vu les circulaires budgétaires relatives à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne à l'exception des communes relevant des communes de la Communauté germanophone pour les exercices 2023 et 2024 ;

Vu les efforts consentis par la Région Wallonne, la Province du Brabant Wallon ainsi que par la commune afin de mettre en œuvre une politique du logement cohérente ;

Vu la demande croissante de logements ;

Vu la lutte contre les logements inoccupés que la Commune souhaite mener dans un souci de cohérence avec le Code Wallon du Logement ;

Vu l'article 80.3° du Code Wallon du Logement, libellé comme suit : « Est réputé inoccupé...3° le logement pour lequel la consommation d'eau ou d'électricité constatée pendant une période d'au moins douze mois consécutifs est inférieure à la consommation minimale fixée par le Gouvernement, sauf si le titulaire de droits réels justifie que cette circonstance est indépendante de sa volonté » ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 mai 1999 relatif à la lutte contre l'inoccupation des logements, stipulant : « Pour l'application de l'article 80, alinéa 2, 3°, du Code wallon du Logement, la consommation minimale est fixée comme suit : 1° la consommation d'eau est fixée à 5 m³; 2° la consommation d'électricité est fixée à 10 kWh » ;

Vu la convention signée le 8 mars 2023 permettant aux communes d'utiliser les données de consommation en eau et en électricité à des fins fiscales ;

Considérant que les immeubles bâtis inoccupés et/ou abandonnés peuvent à terme être des sources de nuisances et de dangers (squat, vandalisme, dégradation par manque de soins au bâti...) ;

Le règlement ci-dessous annule et remplace le règlement adopté par le Conseil communal en séance du 25 janvier 2021 ;

Considérant que le présent dossier a été transmis à Monsieur François-Xavier Génicot, Directeur financier, le 28 septembre 2023, conformément au prescrit de l'article L1124-40 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et visé sans remarque par ce dernier ;

Pour: 17

Laurence ROTTHIER, Pierre MEVISSE, Cédric GILLIS, Julie PEETERS-CARDON de LICHTBUER, Virginie HERMANS-PONCELET, Alexis della FAILLE de LEVERGHEM, Frédéric DAGNIAU, Alain GILLIS, Colette LEGRAIVE, Michel DEHAYE, Laurent MASSON, Sandrine NOLET de BRAUWERE van STEELAND, Jules LOMBA, Emilien DEFALQUE, Arnold de QUIRINI, Monique DEKKERS-BENBOUCHTA, Diana DANIELETTO

Décide :

Article 1 :

§ 1 - Il est établi dès l'entrée en vigueur jusqu'en 2025 inclus 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, sociale, culturelle, horticole, de commerce ou de service, qui sont restés inoccupés 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 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, 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 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 du décret 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 prononcé en vertu des dispositions de la loi du 13 août 2004 susmentionnée ;
 - c. dont l'état du clos - càd des murs, huisseries, fermetures – ou du couvert – càd 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 ;
 - f. où la consommation d'eau est inférieure à 5 m³ durant une période de 12 mois consécutifs ;
 - g. où la consommation d'électricité est inférieure à 10 kwh durant une période de 12 mois consécutifs.

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 Cette période entre les deux constats sera identique pour tous les redevables.

La période imposable est l'année au cours de laquelle le constat visé à l'article 5 point 2, ou constat annuel postérieur à celui-ci, tel que visé à l'article 5 point 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'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.

Article 3 :

Le taux de la taxe est fixé par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou partie d'immeuble bâti, tout mètre commencé étant dû en entier.

- Lors de la 1^{er} taxation : 100,00 € par mètre courant de façade,
- Lors de la 2^{ème} taxation : 180,00 € par mètre courant de façade,
- Lors de la 3^{ème} taxation : 240,00 € par mètre courant de façade.

Pour apprécier la récurrence de la taxation il y a lieu de remonter jusqu'au 1^{er} 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 succédé au fil du temps.

Façade d'immeuble : la façade principale – c-à-d celle où se trouve la porte d'entrée principale.

Niveau : les caves et sous-sol ne sont pas considérés comme niveaux.

Le montant de la taxe = (Nbre m façade * nbre niveaux)

Ou

Le montant de la taxe est le produit du nombre de mètres de façade multiplié par le nombre de niveaux

Article 4 : Exonérations :

1. Ne donne pas lieu à la perception de la taxe, l'immeuble bâti inoccupé pour lequel le titulaire du droit réel démontre que l'inoccupation est totalement indépendante de sa volonté.
Il appartient au titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier...) de justifier à suffisance, de manière probante, la « circonstance indépendante de sa volonté ».
La durée d'exonération est limitée à 3 ans.
2. L'immeuble bâti inoccupé pour cause de travaux en cours, ne nécessitant pas d'autorisation, rendant le bien inhabitable ou in occupable, la durée d'exonération est limitée à 3 ans.
3. L'immeuble bâti inoccupé pour cause de travaux en cours, pour lequel un permis d'urbanisme ayant été accordé, rendant le bien inhabitable ou in occupable, la durée d'exonération est limitée à 5 ans.
4. L'immeuble bâti ou partie d'immeuble bâti pour lequel ou laquelle aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population ou d'attente, mais effectivement occupé à titre de seconde résidence et ayant fait l'objet d'une déclaration à ce titre.

Article 5 :

L'administration communale appliquera la procédure de constat suivante :

1. a – Les fonctionnaires désignés par le Collège Communal dressent un constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé ;
1. 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 ;
- 1- 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 30 jours à dater de la notification visée au point 1-b.

Lorsque les délais visés aux points 1-b et 1-c expirent un samedi, dimanche ou un jour férié légal, le délai est prolongé jusqu'au 1^{er} jour ouvrable suivant.

2. Un contrôle est effectué au moins 6 mois après l'établissement du constat visé au point 1-a.

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 est dressé, l'immeuble ou partie d'immeuble inoccupé est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 1.

4. La procédure d'établissement du second constat et des constats ultérieurs est réalisée conformément aux points 1-a-b-c.

Article 6 :

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

Article 7 :

A défaut de paiement dans les délais la taxe est enrôlée et devient immédiatement exigible.

Conformément aux dispositions légales applicables en la matière, une sommation de payer sera envoyé au contribuable. Celle-ci se fera par courrier recommandé. Les frais postaux de cet envoi seront à charge du redevable. Dans ce cas, ceux-ci seront recouverts de la même manière que la taxe à laquelle ils se rapportent.

Article 8 :

Les clauses concernant l'établissement, le recouvrement et le contentieux sont celles des article 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 :

La présente délibération sera transmise dans les quinze jours de son adoption par l'assemblée au Gouvernement Wallon conformément aux article L3131-1 et suivant du Code de la Démocratie et de la Décentralisation.

Article 10 :

La délibération entrera en vigueur après accomplissement des formalités légales de publication prévues aux articles L1133-1 et 2 du Code de la Démocratie et de la Décentralisation.

Article 11 : Règles relatives au RGPD :

- Le responsable du présent traitement : Commune de Lasne
- Les traitements effectués sur vos données personnelles sont nécessaires dans le cadre de l'établissement, de la perception, du recouvrement, du traitement des réclamations et du contrôle relatifs aux taxes communales.
- Les méthodes de collectes de ces données sont : déclarations et contrôles ponctuels ou recensement par l'administration ou au cas en fonction de la taxe.

- Les principales données vous concernant sont : des données d'identification personnelles (nom, prénom, numéro de registre national, n° BCE...), des coordonnées postales et de contact, des données permettant de vérifier l'exact établissement de la taxe (date d'inscription à l'adresse du domicile...), des données permettant d'accorder une exonération totale ou partielle (si vous pouvez en bénéficier), des données relatives à un plan de paiement ou demande de plan de paiement, le montant des taxes dont vous êtes redevables et l'état de paiement de celles-ci, la composition de ménage, les données personnelles du codébitéur
- Communication des données : Ces données ne seront communiquées qu'à des tiers autorisés, par ou en vertu de la loi, notamment en application de l'article 327 du Code des impôts sur les revenus, mandatés par la commune (huissiers, avocats...) ou agissant en tant que sous-traitant ;
- Durée de conservation des : La commune s'engage à conserver les données pour un délai de 5 ans après l'établissement de l'avertissement extrait de rôle.

Le Directeur général,
(sée) Laurence BIESEMAN

Le Président,
(sée) Laurence ROTTHIER

Le Directeur général,

Laurence BIESEMAN



POUR EXTRAIT CONFORME:

Lasne, le 24 octobre 2023

Le Bourgmestre f.f.,

Cédric GILLIS

