

**Présents** : Mmes et MM.

OLIVIER Daniel, Bourgmestre;  
 MONIER Florence, FOURMANOIT Fabrice, BRICQ Jérémy, DUMONT Luc,  
 BUREAU Rudy, Echevins;  
 DEMAREZ Séverine, Présidente du CPAS ;  
 DUHOUX Michel, DROUSIE Laurent, DANNEAUX Patrick, RANOCHA Corinne,  
 D'ORAZIO Nicola, GIORDANO Romildo, DOYEN Michel, DUVEILLER François,  
 BAURAIN Pascal, DAL MASO Patrisio, CORONA Marie-Christine, LEFEBVRE Lise,  
 ROOSENS François, DUFOUR Frédéric, DESSILLY Jean-Christophe, GOSELIN  
 Dorothée, SODDU Giuliano, GOSELIN Franz, SCHIETTECATTE Nicolas, Conseillers;  
 CANTIGNEAU Patty, Présidente d'Assemblée;

ANSCIAUX Benjamin, Directeur général.

Remarque(s) :

- Mme LEFEBVRE Lise, Conseillère, entre en séance au point 3.
- Suspension de séance au point 14 à 20H50.
- Reprise de séance au point 14 à 20H55.
- M. DROUSIE Laurent, Conseiller, quitte la séance au point 14.
- M. DAL MASO Patrisio, Conseiller, quitte définitivement la séance au point 61.
- Mme DEMAREZ Séverine, Présidente du CPAS, quitte la séance aux points 71 à 75.
- M. ROOSENS François, Conseiller, quitte définitivement la séance au point 75.

Point n° 26

**Objet** : TAXE SUR LES IMMEUBLES INOCCUPES :

Le Conseil communal, réuni en séance publique,

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

Vu la Loi du 20 février 2017, modifiant l'article 298 du Code des Impôts sur les Revenus de 1992, en ce qui concerne les taxes uniquement, en supprimant l'obligation de la voie recommandée pour le dernier rappel avant le commandement qui sera fait par Huissier de justice;

Vu le Décret programme du 12 décembre 2014 et notamment ses articles 152 à 157 relatifs aux dispositions afférentes aux sites d'activités économiques désaffectés;

Vu le Décret du 27 mai 2004 relatif aux sites d'activités économiques désaffectés de plus de 1 000 m<sup>2</sup> ;

Vu les articles L1122-30, L1124-40, L1133-1 et 2, L3131-1 § 1er 3°, L3132-1 et L3321-1 à 12 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Vu 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;

Vu la Circulaire budgétaire du 17 mai 2019 relative à l'année 2020;

Vu sa délibération du 26 novembre 2012, approuvée le 20 décembre 2012 par le Collège du Conseil provincial du Hainaut, portant règlement sur les immeubles inoccupés;

Vu l'article 190 § 1 et § 2 du Code Wallon du Logement, concernant le plan communal en matière de logement (ancrage communal);

Considérant le courrier de la Division du Logement, Directions des Subventions aux Organismes Publics et Privés du 17 décembre 2007, reçu à l'Administration le 19 décembre 2007, précisant : « ... en contrepartie de l'approbation de votre programme, votre commune devra, au 15 juin 2008, ... avoir adopté un règlement communal pour la taxation des immeubles inoccupés »;

Considérant qu'il convient d'optimiser le mieux possible le nombre de logements disponibles dans l'Entité et d'éviter, notamment, la formation de chancres;

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

Considérant la situation financière de la Ville;

Considérant que le projet de délibération a été communiqué à la Directrice financière en date du 24 octobre 2019 ;

Considérant que la Directrice financière a émis un avis favorable en date du 28 octobre 2019 lequel est joint en annexe à la présente délibération;

Sur proposition du Collège communal;

Après en avoir délibéré,

**DECIDE, à l'unanimité :**

Article 1er. § 1. Il est établi, pour l'exercice 2020 à 2025, au profit de la Ville de Saint-Ghislain, une taxe communale annuelle 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, 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, période identique pour chaque redevable.

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.

N'est pas visé par la taxe l'immeuble bâti visé par le Décret du 27 mai 2004 relatif aux sites d'activités économiques désaffectés de plus de 1 000 m<sup>2</sup>.

2. immeuble sans inscription : 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.

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 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 prononcés en vertu des dispositions de la Loi du 13 août 2004 ou d'une mesure de sanction prévue par l'article 68 du Décret précité

c) faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité en application du Code Wallon du Logement depuis au moins 12 mois

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.

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.

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

**5. immeuble délabré :** l'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 des signes de délabrement résultant d'un état de vétusté manifeste, soit un manque d'entretien, ou encore qui 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

§ 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.** - La taxe est due par le titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier, etc ...) 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.

**Article 3.** - Taux de la taxe :

	<b>par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou partie d'immeuble bâti (tout mètre commencé étant dû en entier)</b>
1ère taxation	50 EUR
2e taxation consécutive	100 EUR
3e taxation consécutive et suivantes	180 EUR

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 bâti ou de partie d'immeuble bâti, à chacun des niveaux inoccupés de l'immeuble, à l'exception des caves, sous-sols et combles non aménagés.

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.

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 successifs.

**Article 4.** - Exonérations : 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 indépendante de sa volonté.

Est également exonéré de la taxe :

- l'immeuble bâti inoccupé pour cause de travaux en cours ne nécessitant pas d'autorisation (délai de 5 ans à dater du 2<sup>e</sup> constat)
- l'immeuble bâti faisant effectivement l'objet de travaux d'achèvement dûment autorisés
- l'immeuble accidentellement sinistré depuis moins de 3 ans à la date du 2<sup>e</sup> constat
- l'immeuble pour lesquels des formalités de mise en vente sont entamées auquel cas, le délai d'exonération est de 2 ans à dater du second constat
- 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 générale.

Article 5. - L'Administration communale appliquera la procédure de constat suivante :

§ 1<sup>er</sup>. 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, etc ...) 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 a.

Si, suite au contrôle visé à l'alinéa 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup>.

§ 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 la partie d'immeuble inoccupé est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 1<sup>er</sup>.

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

Article 6. - La taxe est perçue par voie de rôle.

Article 7. - La taxe est payable dans les deux mois de la délivrance de l'avertissement-extrait du rôle.

Article 8. - A défaut de paiement visé à l'article 7, conformément à l'article 298 du Code des Impôts sur les revenus 1992, un rappel (sommaton) sera envoyé au contribuable. Ce rappel (sommaton) se fera par courrier recommandé. Les frais de cet envoi seront à charge du redevable. Ces frais s'élèveront au prix coûtant des frais postaux et seront également recouverts par voie de contrainte.

Article 9. - Les notions relatives à l'enrôlement, au recouvrement et contentieux sont celles visées aux articles L3321-1 à L3321-12 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et à l'Arrêté royal du 12 avril 1999 relatif à la procédure en matière de réclamation.

Article 10. - 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 11. - Le présent règlement entrera en vigueur le jour de sa publication par voie d'affichage conformément aux articles L1133-1 et L1133-2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

Article 12. - La présente délibération sera transmise dans le cadre de la tutelle spéciale d'approbation au Gouvernement wallon.

En séance, date que dessus.

**PAR LE CONSEIL COMMUNAL :**

Le Directeur général,  
B. ANSCIAUX



Le Directeur général,  
B. ANSCIAUX

**POUR EXTRAIT CONFORME :**



Le Bourgmestre,  
D. OLIVIER



Le Bourgmestre,  
D. OLIVIER