

PROVINCE DE HAINAUT - ARRONDISSEMENT DE MONS - VILLE DE SAINT-GHISLAIN

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

Séance du 26 novembre 2012

Présents: Mmes et MM.

OLIVIER Daniel, Bourgmestre-Président ;
FOURMANOIT Fabrice, DANNEAUX Patrick, DUHOUX Michel, MONIER Florence, DUHAUT
Philippe, DEMAREZ Séverine, Echevins ;
MASURELLE Didier, Président du CPAS, avec voix consultative.
LUPANT Georges, DROUSIE Laurent, VERMEYLEN Jacqueline, BRUNIN Hugues, LELOUX
Guy, D'ORAZIO Nicola, GIORDANO Romildo, RANOCHA Corinne, NISOL Francis, DUMONT
Luc, GEVENOIS Yveline, CANTIGNEAU Patty, PLACE Victor, QUERSON Dimitri,
DOYEN Michel, ORLANDO Diego, DUVEILLER François, LECLERCQ Marie-Hélène, CANIVET
Jacky, Conseillers.

BLANC B., Secrétaire communal.

Excusé :

QUEVY Alex, Conseiller

Remarque(s) :

- Monsieur FOURMANOIT Fabrice, 1er Echevin, Monsieur BRUNIN Hugues et Madame RANOCHA Corinne, Conseillers, entrent en séance avant le point 2. Ils ne participent donc pas au vote du point 1.
- Monsieur D'ORAZIO Nicola, Conseiller, intéressé, quitte la séance après le point 73 et rentre en séance avant le point 75. Il ne participe donc pas au vote du point 74.

Point n°

46

Objet :

TAXE SUR LES IMMEUBLES INOCCUPES :

Le Conseil communal, réuni en séance publique,

Revu sa délibération du 9 novembre 2009, approuvée le 26 novembre 2009 par le Collège du Conseil provincial du Hainaut, portant règlement sur les immeubles inoccupés;

Vu les articles L1122-30, L1133-1 et L1133-2 du Code de la Démocratie Locale et de la décentralisation;

Vu les articles L3321-1 à L3321-12 du Code de la Démocratie Locale et de la décentralisation;

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

Attendu que cet article dispose : « Chaque commune dont le programme a été totalement ou partiellement approuvé par le Gouvernement est tenue de : ...
6° adopter un règlement communal en matière d'inoccupation, disposant notamment de la taxation des immeubles inoccupés de moins de 5.000 m², sans préjudice de l'article 135, §2 de la Nouvelle Loi communale »;

Vu 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 »;

Attendu qu'il convient d'optimiser le mieux possible le nombre de logements disponibles dans notre 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;

Vu la situation financière de la Ville;

Sur proposition du Collège communal;

Après en avoir délibéré,

DECIDE, à l'unanimité :

Article 1er §1. Il est établi, pour l'exercice 2013 à 2019, 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.

Ne sont pas visés les sites d'activités économiques désaffectés 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 §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 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 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 (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. - La taxe est due par le titulaire du droit réel de jouissance (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 de jouissance, chacun d'entre eux est solidairement redevable de la taxe.

Article 3. - Le taux de la taxe est fixé à 50 EUR par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti, tout mètre commencé étant dû en entier.

Par façade d'immeuble, il y a lieu d'entendre la façade principale c-à-d 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. Le taux de la taxe est 50 EUR au premier anniversaire de la date du 2e constat, et 100 EUR aux dates anniversaires suivantes.

Article 4. - Exonérations : ne donne pas lieu à la perception de la taxe, l'immeuble bâti inoccupé pour lequel le titulaire du droit réel de jouissance 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;
- l'immeuble bâti faisant effectivement l'objet de travaux d'achèvement dûment autorisés;
- 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 :

§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 de jouissance (propriétaire, usufruitier,) sur tout ou partie de l'immeuble dans les trente jours.

c) Le titulaire du droit réel de jouissance 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 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 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 1er.

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

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

Article 7. - 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.

Article 8. - 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 9. - La présente délibération sera transmise simultanément au Collège provincial du Hainaut et au Gouvernement wallon.

Article 10. - Le présent règlement entrera en vigueur le jour suivant le jour de sa publication par voie d'affichage.

En séance, date que dessus.

PAR LE CONSEIL :

Le Secrétaire,
B. BLANC

Le Secrétaire communal,
B. BLANC

POUR EXTRAIT CONFORME :



Le Président,
D. OLIVIER

Le Bourgmestre,
D. OLIVIER