PROVINCE DE HAINAUT

Arrondissement de Charleroi

COMMUNE
DE
FARCIENNES

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

Séance du 06 novembre 2023

PRESENTS : ~~BAYET Hugues~~,CAKIR Latife,~~CECERE Sandro~~,~~DEBRUX Alex~~,DENYS Laurence,DUCHENNE Ophélie,~~FASTREZ JOHANNES~~, FENZAOUI Abdoullah, FONTAINE Brigitte ~~KABIMBI Adrienne~~,KURT Burcu, ~~LEFEVRE Patrick~~,LEMAITRE Fabian,LO RUSSO Antonella,~~MINSART Fabrice~~,~~MONT Cathy~~, MOUTTAKI Nadia, NIZAM Ozcan,PRÖS Pauline, SCANDELLA Benjamin, SERDAR Nejmi;

JOACHIM Jerry, Directeur général;

OBJET 29 : TAXE COMMUNALE SUR LES IMMEUBLES INOCCUPES OU DELABRES.- EXERCICE 2024 A 2025.- REGLEMENT.- DECISION A PRENDRE.

Le Conseil communal, réuni en séance publique ;

VU la Constitution et plus précisément les articles 41, 162 et 170 §4 ;
VU le décret du 1er octobre 2021 modifiant le Code wallon de l'habitation durable en vue de renforcer la lutte contre le logement inoccupé ;
VU le décret du 27 mai 2004 instaurant une taxe sur le sites d'activité économique désaffectés ;
VU le décret du 14 décembre 2000 (M.B. 18.01.2001) et la loi du 24 juin 2000 (M.B. 23.09.2004, éd. 2) portant assentiment de la Charte européenne de l'autonomie locale, notamment l'article 9.1. de la Charte ;
VU le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et notamment les articles L1122-30, L1124-40, L1133-1, L1133-2, L3131-1 §1er 3e al., L3132-1 et L3321-1 à L3321-12 ;
VU l'Arrêté du Gouvernement wallon du 19 janvier 2022 relatif à la fixation et à la gestion des données relatives aux consommations minimales d'eau et d'électricité pouvant réputer un logement inoccupé en vertu de l'article 80, 3°, du Code wallon de l'habitation durable ;
VU l'Arrêté Royal du 12 avril 1999 déterminant la procédure devant le gouverneur ou devant le collège des bourgmestre et échevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale ;
VU les dispositions légales et réglementaires en vigueur en matière d'établissement et de recouvrement des taxes communales ;
VU la circulaire ministérielle du 20 juillet 2023, relative à l'élaboration des budgets 2024 des communes de la Région wallonne, et plus particulièrement la partie « nomenclature des taxes communales » ;
VU la délibération du Conseil communal du 30 novembre 2020 approuvant le règlement-taxe sur les immeubles inoccupés - Exercices 2021 à 2025 ;
CONSIDERANT que les règles constitutionnelles de l'égalité des redevables et de la non-discrimination n'excluent pas qu'une différence de traitement soit établie entre des catégories de personnes, pour autant qu'elle repose sur des critères objectifs relevés dans les constats effectués par des agents assermentés et qu'elle soit raisonnablement justifiée par un taux progressif du montant de la taxe durant les trois premières années de taxation ;
CONSIDERANT en effet que la présente taxe proposée ambitionne de frapper tous les propriétaires de bâtiments (ou titulaires d'autres droits réels) qui ne les occupent pas ou ne les exploitent pas eux-mêmes et ne permettent pas qu'ils puissent être occupés ou exploités par autrui alors que l'Etat tente par certains incitants d'augmenter l'offre locative de logements ou que les pouvoirs publics mettent en place des processus d'aide aux propriétaires comme les agences immobilières sociales (AIS) ;
CONSIDERANT en effet que la présente taxe ambitionne de frapper également tous les propriétaires de bâtiment (ou titulaires d'autres droits réels) qui 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 qui n'est pas compatible avec l'occupation à laquelle il est structurellement destiné ;
CONSIDERANT que le maintien des immeubles inoccupés ou délabrés est manifestement un frein au développement du logement, du commerce ou de l'industrie ;
CONSIDERANT que cette taxe vise à promouvoir la politique foncière communale en permettant l'usage adéquat des immeubles, à supprimer l'impact inesthétique sur l'environnement et à atténuer des situations génératrices d'insécurité et de manque de salubrité ;
CONSIDERANT que la taxe sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés tend à inciter le propriétaire (ou

Agent traitant :Margot Aptekers

autre titulaire de droits réels) à occuper ou exploiter ceux-ci, ou à proposer leur occupation ou exploitation par des locataires et que cette optique a été reconnue sans ambiguïté par le Conseil d'Etat ;
CONSIDERANT enfin que l'absence d'occupation d'immeuble génère un manque de recettes fiscales dans le cadre des taxes communales commerciales et industrielles et de l'impôt des personnes physiques ;
CONSIDERANT que la taxe est fixée au mètre courant de façade et par niveau eu égard au fait que la valeur sous-jacente de l'immeuble liée à la capacité contributive du propriétaire (ou titulaire d'autres droits réels) est fortement influencée par la façade et non par la profondeur, ainsi que c'est également le cas lors de la fixation du revenu cadastral d'un immeuble à destination commerciale ;
CONSIDERANT enfin qu'il est ainsi démontré que la taxe n'a pas été établie de manière dissuasive mais bien de manière raisonnable ;
CONSIDERANT qu'en séance du 17 juillet 2023, le Conseil communal de Farciennes a approuvé l'adhésion à un accord-fiscalité dans le cadre de la lutte contre les logements inoccupés ;
CONSIDERANT que par l'adhésion à cet accord, la Commune est en droit d'utiliser les données de consommation d'eau et d'électricité afin d'établir une présomption d'inoccupation d'un logement et par conséquent pour l'établissement de la taxe relative à cette inoccupation ;
CONSIDERANT que l'utilisation de ces données ne peut concerner que les logements et non pas l'ensemble des immeubles inoccupés (ou délabrés) ;
CONSIDERANT dès lors qu'il y a lieu de modifier le règlement-taxe afin d'intégrer l'utilisation de ces données dans la clause relative au RGPD ;
CONSIDERANT que, au moment de l'envoi de la sommation à payer, le redevable a déjà eu connaissance de la taxe via l'envoi de l'avertissement extrait de rôle, contrairement au codébiteur ;
CONSIDERANT la communication du dossier à la Directrice financière en date du 25 octobre 2023 conformément à l'article L1124-40 §1, 3° du CDLD ;
CONSIDERANT l'avis favorable rendu par la Directrice Financière en date du 31 octobre 2023 et joint en annexe ;
CONSIDERANT que la commune doit se doter des moyens nécessaires afin d'assurer l'exercice de sa mission de service public ;
Sur proposition du Collège communal ;

Après en avoir délibéré ;

A l'unanimité des membres présents ;

DECIDE :

ARTICLE 1 :
§1. D'établir pour les exercices 2024 à 2025, une taxe communale annuelle sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés ou les deux.
Sont visés les immeubles bâtis, structurellement destinés au logement ou 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 de plus de 1.000 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, non visé par le décret du 27 mai 2004 relatif aux sites d'activité économique désaffectés de plus de mille mètres carrés ;
2. « immeuble sans inscription » : l'immeuble (ou la partie d'immeuble) bâti pour lequel aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population ou d'attente, ou pour lequel il n'y a pas d'inscription à la Banque-Carrefour des Entreprises, sauf le prescrit de l'article 3 ;
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 (ou partie d'immeuble) bâti :
    1. 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 ;
    2. 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 du décret du 5 février 2015 susmentionné ;
3. faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité en application du Code wallon du logement ;
4. 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.

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 ;
5. « immeuble délabré » : l'immeuble (ou partie d'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 soit des signes de délabrement résultant d'un état de vétusté manifeste, soit un manque d'entretien manifeste, ou encore qui n'est pas compatible avec l'occupation à laquelle il est structurellement destiné ;
6. « Fonctionnaire » : tout agent communal assermenté en vertu de l'article L3321-7 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation et désigné par le Collège communal.

L'immeuble sans inscription n'est pas inoccupé si le titulaire du droit réel prouve que l'immeuble ou la partie d'immeuble bâti sert effectivement, pendant la période visée à l'article 5, de logement ou de lieu d'exercice d'activités de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, sociale, culturelle ou de services.
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.
Le 1er constat établi durant la période de validité d'un règlement antérieur au présent règlement garde toute sa validité. Il n'est donc pas nécessaire de recommencer le 1er constat en se basant sur les dispositions du présent règlement.
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, ...) 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 :

Le taux de la taxe est fixé comme suit, par immeuble inoccupé visé à l'article 1er :

- Lors de la 1ère taxation : 100 euros par mètre courant de façade
- Lors de la 2ème taxation : 150 euros par mètre courant de façade
- A partir de la 3ème taxation : 200 euros par mètre courant de façade

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.
Tout mètre commencé est 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 règlements successifs.
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 :

Ne sont pas soumis à la présente taxe, les biens du domaine public et ceux du domaine privé appartenant à un pouvoir public ou à un organisme d'utilité publique entièrement affectés à un service public ou à un service d'utilité publique.
Sont également exonérés de la taxe:

1. le nouveau propriétaire, en cas de mutation, durant l'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);
2. le propriétaire qui réalise des travaux d'améliorations ou de réparations ne nécessitant pas l'obtention d'un permis d'urbanisme durant l'exercice qui suit le constat du début des travaux, pour autant qu'au terme de ce délai, l'immeuble ou partie d'immeuble soit occupé(e);
3. le titulaire d'un permis d'urbanisme non périmé durant les cinq exercices qui suivent la délivrance dudit permis pour autant que les travaux prévus au permis aient débuté dans les deux ans de la délivrance du permis d'urbanisme, que ledit permis porte sur la construction ou la transformation d'immeubles ou partie d'immeubles et pour autant qu'au terme de ce délai,

l'immeuble ou partie d'immeuble soit occupé(e);

4. l'immeuble bâti ou partie d'immeuble inoccupé(e) pour lequel le titulaire du droit réel de jouissance démontre, par tous documents probants, que l'inoccupation est indépendante de sa volonté;

Les exonérations prévues aux a), b) et c) sont cumulables mais ne peuvent excéder cinq ans.
Pour pouvoir bénéficier des exonérations prévues aux b) et c) le constat du début des travaux sera effectué à la demande du redevable dans les 30 jours du début de ceux-ci par un agent assermenté désigné par le Collège communal.

ARTICLE 5 :

§1. L'administration communale appliquera la procédure de constat suivante :

a. Les fonctionnaires visés à l'article 1, §1 6° 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 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 et est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.

ARTICLE 7 :

En cas de non-paiement de la taxe à l'échéance, conformément aux dispositions légales applicables, une sommation de payer est envoyée 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 recouvrés de la même manière que la taxe à laquelle ils se rapportent.

ARTICLE 8 :

Les délais prévus en jours sont comptés en jours calendaires. Lorsqu'ils expirent un samedi, un dimanche ou un jour férié légal, ils sont prorogés jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

ARTICLE 9 :

Le contribuable est tenu de signaler immédiatement à l'Administration tout changement d'adresse, de raison sociale, de dénomination.
Toute mutation de propriété d'un immeuble (ou partie d'immeuble) bâti visé doit également être signalée immédiatement à l'Administration par le propriétaire cédant.

ARTICLE 10 :

Les clauses concernant l'établissement, le recouvrement et le contentieux sont celles des articles 3321-1 à 3321-12 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, de l'arrêté royal du 12 avril 1999, déterminant la procédure devant le Gouverneur ou devant le Collège des Bourgmestres et Echevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

ARTICLE 11 :

Le traitement de données à caractère personnel nécessaire à la mise en œuvre du présent règlement se fera suivant les règles suivantes :

- Responsable de traitement : la Commune de Farciennes ;
- Finalité du traitement : établissement et recouvrement de la taxe ;
- Catégorie de données :
  - données d'identification ;
  - pour les immeubles affectés au logement : les données de consommation d'eau et d'électricité des ménages ;
- Durée de conservation : la Commune s'engage à conserver les données pour un délai de maximum 30 ans et à les supprimer par la suite ou à les transférer aux archives de l'Etat ;
- Méthode de collecte :

- recensement par l'administration ;
- Pour les immeubles affectés au logement : les données de consommation d'eau et d'électricité sont obtenues auprès du distributeur et du gestionnaire du réseau de distribution, dans les conditions de l'accord relatif aux modalités techniques et organisationnelles de l'échange de données entre les exploitants du service public de distribution d'eau publique, les gestionnaires de réseaux de distribution et les communes wallonnes dans le cadre de la taxation des immeubles inoccupés et/ou délabrés et affectés au logement ;

- Communication des données : les données ne seront communiquées qu'à des autorisés par ou en vertu de la loi, notamment en application de l'article 32 CIR92, ou à des sous-traitants de la Commune.

ARTICLE 12 :
Le présent règlement entrera en vigueur après accomplissement des formalités de la publication faites conformément aux articles L1133-1 à 3 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation.
ARTICLE 13 :
La présente délibération sera transmise :

- Au Gouvernement Wallon, via e-tutelle;
- Aux services communaux concernés, pour dispositions;
- A Madame la Directrice financière, pour information.

AINSI FAIT ET DELIBERE EN SEANCE A FARCIENNES, LE LUNDI 06 NOVEMBRE 2023
PAR LE CONSEIL:

Par ordre,

Le Directeur général,
(s)Jerry JOACHIM

L'Échevin délégué,
(s)Ozcan NIZAM

POUR EXTRAIT CONFORME :

Délivré à Farciennes, le 9 novembre 2023.

Le Directeur général,
Jerry JOACHIM

Le Bourgmestre,
Hugues BAYET

ADMINISTRATION COMMUNALE DE FARCIENNES · HAINAUT ·

Agent traitant :Margot Aptekers