

N° 1.713.113

Présents : M. Lucien **Bauduin**, Bourgmestre ;
Mme Agnès **Moreau**, M. Michel **Temmerman**, Mme Marie-Paule **Labrique**, M.
Luc **Anus**, Echevins ;
M. Francis **Damanet**, Président du CPAS et Conseiller communal ;
MM. ~~Marcel Basile~~, Steven **Royez**, ~~Philippe Geuze~~, Michaël **Courtois**, Julien
Cornil, François **Denève**, Benoit **Copenaut**, Mmes Sophie **Baudson**, Véronique
Vanhoutte, M. Pierre **Navez**, Mme Ingrid **Hoebeke**, Conseillers ;
Mme Sandrine **Duvivier**, Directrice générale f.f.

Point 9: Taxe communale sur les immeubles bâtis inoccupés pour les exercices 2022 à 2025 –
Vote.

Le Conseil Communal, réuni en séance publique,

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

Vu la Loi du 30 juillet 2018 relative à la protection des personnes physiques à l'égard
des traitements de données à caractère personnel ;

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'art. 9.1. de la Charte ;

Vu le Code des impôts sur les revenus 1992 ;

Vu la Loi du 13 avril 2019 introduisant le Code du recouvrement amiable et forcé
des créances fiscales et non fiscales ;

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, notamment les
articles L1122-30 (attributions du Conseil communal), L1124-40 §1 (avis de légalité),
L1133-1 à L1133-3 (publication des actes), L1321-1 (dépenses salubrité publique), L1331-
1 (recettes) ; L3131-1 §1,3° & L3132-1 (tutelle spéciale d'approbation), L3321-1 à12
(taxes communales) ;

Vu l'Arrêté Royal du 12 avril 1999 déterminant la procédure en matière de
réclamations ;

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

Vu les recommandations émises par la circulaire du 14 juillet 2020 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 2022 ;

Vu la circulaire du 19 juillet 2021 relative à l'établissement des règlements fiscaux y
compris ceux relatifs à la taxe additionnelle sur le précompte immobilier ;

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

Considérant que la taxe sur les immeubles bâtis inoccupés tend à inciter le propriétaire
(titulaire de droit réel) à la réhabilitation et à la réintroduction sur le marché locatif de logements
laissés à l'abandon ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter la législation relative au RGPD ;

Considérant que le responsable du traitement est la Commune de Lobbes ;

Considérant que le délégué à la protection des données est joignable à l'adresse
mail : dpo@lobbes.be ou par courrier postal à l'adresse suivante : rue du Pont n° 1 à 6540
Lobbes ;

Considérant que la finalité du traitement des données est l'établissement et le recouvrement de la taxe sur les immeubles bâtis inoccupés pour les exercices 2022 à 2025;

Considérant la catégorie de données d'identification tels que le nom, les prénoms, l'adresse, le n° du Registre National et les dates de constat d'inoccupation des immeubles bâtis ;

Considérant que la Commune de Lobbes s'engage à conserver les données pour un délai de maximum de 30 ans et à les supprimer par la suite ou à les transférer aux archives de l'Etat ;

Considérant que les données sont collectées à l'aide du Registre National et du programme ONYX de Civadis ;

Considérant que les 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, ou à des sous-traitants du responsable de traitement ;

Vu les finances communales ;

Considérant que le projet de règlement a été communiqué à la Directrice financière en date du 25 octobre 2021 ;

Considérant que la Directrice financière a émis un avis en date du 25 octobre 2021 et rédigé comme suit :

AVIS DE LEGALITE – DIRECTRICE FINANCIERE

Application de l'article 1124-40 §1 3° et 4° du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, modifié par le Décret du 18 avril 2013 en son article 26.

Dossier : taxe sur les immeubles inoccupés - exercice 2022

Date de réception : 25/10/2021

Contenu : projet de délibération Conseil

Le montant de la taxe, basé sur le mètre courant de façade, est progressif en fonction du nombre d'années de taxation.

Le crédit relatif à cette recette sera inscrit à l'article 040/367-15 du budget de l'exercice 2022.

L'avis de la Directrice financière est favorable.

Fait à Lobbes, le 25 octobre 2021

La Directrice financière,


Pascale STEENHOUDT



Sur proposition du Collège Communal ;

Après en avoir délibéré ;

DECIDE, à l'unanimité des membres présents :

Article 1^{er} – il est établi, pour les exercices 2022 à 2025, 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 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 ;
2. immeuble inoccupé : sauf si le redevable prouve qu'au cours de la période visée au §1^{er}, 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 ;
 - a) 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 ;
 - b) 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 :
 - I. 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 ;
 - II. 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 ;
 - III. 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 ;
 - IV. faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité en application du code wallon de l'Habitation durable ;
 - V. 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.

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 sera identique pour tous les redevables.

Le 1^{er} 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 1^{er} 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.

Art. 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 de jouissance, chacun d'entre eux est solidairement redevable de la taxe.

Art. 3 - le taux de la taxe est fixé par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti, tout mètre commencé étant dû en entier.

Lors de la 1^{ère} taxation : **40** euros par mètre courant de façade ;
Lors de la 2^{ème} taxation : **80** euros par mètre courant de façade ;
A partir de la 3^{ème} taxation : **200** euros par mètre courant de façade.

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 succédé au fil du temps.

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.

Art. 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, pendant une période de 2 ans et sur production de justificatifs, :
- 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 immeubles en indivision sont exonérés de la taxe pendant une période de 2 ans à partir de la date d'entrée en indivision.

Art. 5 – l'administration communale appliquera la procédure de constat suivante :

§1^{er} 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 a.

Si, suite au contrôle visé à l'alinéa 1^{er} 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^{er}.

§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^{er}.

§4 ; la procédure d'établissement du second constat et des constats ultérieurs est réalisée conformément au §1^{er}.

Art. 6 – la taxe est perçue par voie de rôle ;

Art. 7 – 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 ;

Art. 8 – les clauses concernant l'enrôlement, le recouvrement et le contentieux sont celles des articles L3321-1 à L3321-12 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 et de la Loi-programme du 20 juillet 2006 ainsi que la loi du 13 avril 2019 introduisant le Code du recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales ;

Art. 9 – en cas de non-paiement de la taxe à l'échéance, conformément à l'article L3321-8 bis du CDLD, un rappel sera envoyé au contribuable. Ce rappel se fera par courrier recommandé. Les frais postaux de cet envoi seront à charge du redevable et seront également recouvrés par la contrainte prévue à cet article ;

Art. 10 – le présent règlement entrera en vigueur le jour de sa publication selon les règles prescrites par les articles L1133-1 à 3 du CDLD ;

Art. 11 – le présent règlement sera soumis à l'approbation du Gouvernement wallon dans le cadre de la tutelle spéciale d'approbation ;

Art. 12 – le Présent règlement respecte la législation relative au RGPD et précise les éléments suivants :

- le responsable du traitement est la Commune de Lobbes ;
- le délégué à la protection des données est joignable à l'adresse mail : dpo@lobbes.be ou par courrier postal à l'adresse suivante : rue du Pont n°1 à 6540 Lobbes ;
- la finalité du traitement des données est l'établissement et le recouvrement de la taxe sur les immeubles bâtis inoccupés pour les exercices 2022 à 2025 ;
- la catégorie de données d'identification tels que le nom, les prénoms, l'adresse, le n° du Registre National et les dates de constat d'inoccupation des immeubles bâtis ;

- la Commune de Lobbes s'engage à conserver les données pour un délai de maximum de 30 ans et à les supprimer par la suite ou à les transférer aux archives de l'Etat ;
- les données sont collectées à l'aide du Registre National et du programme ONYX de Civadis ;
- les 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, ou à des sous-traitants du responsable de traitement ;

Art. 13 – toutes personnes intéressées peut faire usage de son droit de rectification ou de limitation d'utilisation de ses données en contactant le délégué à la protection des données par mail : dpo@lobbes.be ou par courrier postal à l'adresse suivante : rue du Pont n° 1 à 6540 Lobbes.

Ainsi fait et délibéré en séance, date que dessus.

La Directrice générale f.f.,
sé) S. Duvivier

Par le Conseil

Le Bourgmestre,
sé) L. Bauduin

La Directrice générale f.f.,
V. Hennuy

Pour extrait conforme



Le Bourgmestre,
L. Bauduin