

VILLE DE CINEY



**EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAL**

**SEANCE DU 17 octobre 2022**

**OBJET : Taxe sur les immeubles bâtis inoccupés - Règlement - Modification**

**Présents :** Frédéric DEVILLE, Bourgmestre - Président.  
Anne PIRSON, Jean Marc GASPARD, Laurence DAFFE, Guy MILCAMPS, Gaëtan GERARD, Echevins.  
Frederick BOTIN, Luc FONTAINE, François BOUCHAT, Benoît DAVIN, Joseph JOUANT, Quentin GILLET, Laurence CHABOTEAUX, Imré DESTINE, Caroline MAGIS, Cécile CLEMENT, Damien BORLON, Valérie VANHEER, Anne FOURNEAU, Annie TOURNAY, Frédéric ROLIN, Frédéric LAMBOT, Conseillers.  
Nathalie CONSTANT, Directrice Générale.

**Absents :** Séverine GOEDERT, Présidente du CPAS siégeant avec voix consultative.  
Marc EMOND, Jean-Marie CHEFFERT, France MASAI, Conseillers.

**LE CONSEIL COMMUNAL :**  
*Siégeant en séance publique*

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

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation, notamment les articles L1122-30 et L3321-1 à 12 ;

Vu le décret du 14 décembre 2000 (M.B. 18.1.2001) et la loi du 24 juin 2000 (M.B. 23.9.2004, éd. 2) portant assentiment de la Charte européenne de l'autonomie locale, notamment l'article 9.1.de la Charte;

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

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

Vu les recommandations émises par la circulaire du 19 juillet 2022 relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne pour l'année 2023 ;

Vu le règlement-taxe sur les immeubles inoccupés voté en séance du Conseil Communal du 18 octobre 2021, applicable pour les exercices 2022 à 2025 ;

Considérant la situation financière de la Commune ;

Considérant que les logements inoccupés constituent une perte de recettes pour la commune telles que les additionnels communaux à l'impôt des personnes physiques qui auraient pu y établir leur domicile ;

Considérant que la Commune souhaite lutter contre l'abandon volontaire d'immeubles et promouvoir le développement du logement sur son territoire ;

Considérant que la Commune dispose d'une habilitation, en vertu de son pouvoir fiscal, à poursuivre un objectif accessoire extra-fiscale de dissuasion et d'incitation ;

Considérant à cet égard que le logement disponible sur le territoire de la Commune doit être

exploité de manière optimale ; que l'objectif de la présente taxe est de décourager le maintien d'une situation d'abandon ou d'inoccupation ;

Vu la communication du dossier au Directeur Financier en date du 15 septembre 2022, conformément à l'article L1124-40, § 1, 3° et 4° du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Vu l'avis de légalité favorable rendu par Monsieur le Directeur Financier en date du 16 septembre 2022 à l'égard du règlement-taxe sur les immeubles bâtis inoccupés pour les exercices 2023 à 2025 et joint en annexe ;

Vu 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 ;

## DECIDE A L'UNANIMITE :

### *Article 1<sup>er</sup>*

§1. Il est établi, pour les exercices 2023 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 m<sup>2</sup> 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<sup>er</sup>, 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 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 prononcé 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) 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 ;

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

Le 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti, tout mètre commencé étant dû en entier :

Lors de la 1<sup>ère</sup> taxation : 180 euros par mètre courant de façade

Lors de la 2<sup>ème</sup> taxation : 210 euros par mètre courant de façade

A partir de la 3<sup>ème</sup> taxation : 270 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 succédés 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.

**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 :

1) L'immeuble bâti inoccupé pour cause de travaux en cours ne nécessitant pas d'autorisation pour autant que ces travaux justifient l'inoccupation de l'immeuble, qu'ils soient poursuivis et terminés dans un délai raisonnable de deux ans maximums à dater du premier constat et pour autant que le propriétaire puisse prouver par des factures acquittées que le montant des travaux susvisés est supérieur au montant de la taxe qui serait due ;

2) 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 soient substantiels, aient débuté dans les deux ans de la délivrance du permis d'urbanisme et qu'ils aient été notifiés à l'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) ; pour une cellule commerciale, ce délai est ramené à deux exercices suivant la délivrance du permis pour peu que les travaux aient commencé dans l'année qui suit cette délivrance ;

3) L'immeuble mis en vente pour une période maximum de 18 mois à dater de la date où l'immeuble est réputé inoccupé au sens de l'article 1<sup>er</sup> du présent règlement ;

4) L'immeuble accidentellement sinistré depuis moins de deux ans au moment de l'établissement du constat d'inoccupation ;

5) L'immeuble bâti affecté en seconde résidence ayant fait l'objet d'une déclaration au moment de l'émission du constat d'inoccupation ;

6) L'immeuble bâti affecté à l'accueil touristique ayant fait l'objet d'une déclaration officielle et d'une reconnaissance au moment de l'émission du constat d'inoccupation.

7) L'immeuble bâti inoccupé pour cause de placement en maison de repos ou hospitalisation du titulaire du droit réel pour autant que l'inoccupation ne dépasse pas un délai d'un an.

Pour pouvoir bénéficier des exonérations prévues aux 1) et 2), 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** - 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, ...) 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 §1<sup>er</sup> 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 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 §1<sup>er</sup>.

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

Le rôle de la taxe sera dressé et rendu exécutoire par le Collège Communal. Elle est payable dans les 2 mois de la délivrance de l'avertissement-extrait de rôle.

En cas de non-paiement de la taxe à l'échéance, conformément à l'article L3321-8bis du Code de la démocratie locale et de la décentralisation, une sommation de payer sera envoyée au contribuable. Cette sommation de payer se fera par courrier recommandé et les frais postaux de cet envoi seront à charge du redevable. Ces frais seront recouverts de la même manière que la taxe à laquelle ils se rapportent.

**Article 7** - Le traitement des données à caractère personnel nécessaire à la mise en œuvre du présent règlement se fera suivant les règles suivantes :

- responsable de traitement des données : Ville de Ciney ;
- finalité du traitement : établissement et recouvrement de la taxe ;
- catégorie de données : données d'identification ;
- durée de conservation : la Ville s'engage à conserver les données pour un délai de maximum 10 ans et à les supprimer par la suite ou à les transférer aux archives de l'Etat ;
- méthode de collecte : recensement par l'administration ;
- communication des données : 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 CIR92, ou à des sous-traitants de la Ville.

**Article 8** - Les clauses concernant l'établissement, le recouvrement et le contentieux sont celles des articles 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 des bourgmestre et échevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

**Article 9** - Le présent règlement sera transmis au Gouvernement Wallon conformément aux articles L3131-1 et suivants du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation dans le cadre de la tutelle spéciale d'approbation et au Directeur Financier.

**Article 10** - Le présent règlement entrera en vigueur après accomplissement des formalités de publication faite conformément aux articles L1133-1 et L1133-2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

Toute disposition antérieure relative au même objet sera abrogée.

Ainsi délibéré en séance les jour, mois et an que dessus.

**PAR LE CONSEIL,**

La Directrice Générale,  
Nathalie CONSTANT

Le Président,  
Frédéric DEVILLE

**POUR EXPEDITION CONFORME,**

La Directrice Générale,  
Nathalie CONSTANT

Le Bourgmestre,  
Frédéric DEVILLE



Par Délégation  
Art. L1132-4 du Code  
G. GERARD  
Echevin