

**VILLE DE WAVRE**

OBJET : S.P.07

**Taxe communale sur les  
immeubles bâtis inoccupés  
ou délabrés ou les deux  
040/367-15**

**Extrait du Registre aux délibérations du  
Conseil communal**

Séance du 18 octobre 2016

Présents : M. Ch. MICHEL, Bourgmestre en titre;  
Mme F. PIGEOLET, Premier Echevin, Bourgmestre faisant fonction- Présidente,  
Mmes A. MASSON, C. HERMAL, MM. F. QUIBUS, L. GILLARD, Mme E. MONFILS-  
OPALFVENS, M. J.-P. HANNON Echevins ;  
M. J. DELSTANCHE, Mme N. DEMORTIER, MM. A. DEMEZ, Mmes A.-M. BACCUS, P.  
NEWMAN, MM. B. THOREAU, M. DELABY, M. NASSIRI, V. HOANG, P. BRASSEUR, R.  
WILLEMS, Mme S. TOUSSAINT, M. S. CRUSNIERE, Mme K. MICHELIS, MM. P. BOUCHER, B.  
CORNIL, J. MARTIN, W. AGOSTI, B. VOSSE, Ph. DEFALQUE, C. MORTIER, Ch. LEJEUNE, F.  
RUELLE, Conseillers communaux.  
Mme C. VANNUNEN, Directrice générale f.f.

**LE CONSEIL COMMUNAL,**

Vu le règlement de la taxe sur les immeubles bâtis inoccupés voté en séance du Conseil communal du 24 mai 2016 ;

Vu la première partie du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, notamment l'article L1122-30,

Vu le code de la démocratie locale et de la décentralisation notamment les articles L3111-1 à L3143-3 organisant la tutelle sur les Communes, les Provinces, les Intercommunales et les Zones de Police de la Région Wallonne ;

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

Vu les circulaires de la Région Wallonne sur les budgets ;

Considérant le manque récurrent de logements auquel est confronté la commune, ainsi que les nuisances et le sentiment d'insécurité que peut ressentir le voisinage d'un immeuble inoccupé ou délabré;

Considérant que la commune souhaite en conséquence limiter le nombre d'immeubles inoccupés ou délabrés et lutter contre la spéculation immobilière ;

Que cette taxe vise dès lors 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 ;

Considérant que le but accessoire poursuivi par la taxe est la lutte contre l'abandon des immeubles en incitant les propriétaires à exécuter les travaux de

VILLE DE WAVRE

OBJET : S.P.07

Taxe communale sur les  
immeubles bâtis inoccupés  
ou délabrés ou les deux  
040/367-15

**Extrait du Registre aux délibérations du  
Conseil communal**

Séance du 18 octobre 2016

remise en état ou d'amélioration de leurs immeubles en vue de permettre une occupation;

Considérant les finances communales;

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

Vu la communication du dossier au directeur financier faite en date du 07/10/2016 conformément à l'article L1124-40 §1,3° et 4° du CDLD ;

Vu l'avis favorable N° 111/2016 rendu par le Directeur financier en date du 07/10/2016 et joint en annexe ;

Sur proposition du Collège communal ;

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

Arrête le règlement suivant:

Taxe communale sur les immeubles bâtis inoccupés  
ou délabrés ou les deux

Article 1er : Objet

§1. Il est établi, une taxe communale annuelle sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés ou les deux.

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 ou délabrés ou les deux 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-programme du 11 décembre 2014.

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

VILLE DE WAVRE

OBJET : S.P.07

Taxe communale sur les  
immeubles bâtis inoccupés  
ou délabrés ou les deux  
040/367-15

Extrait du Registre aux délibérations du  
Conseil communal

Séance du 18 octobre 2016

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:

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 permis d'urbanisme de restauration ou transformation. Dans ce cas, un délai de deux ans, prenant cours à la date de commencement des travaux, est accordé au contribuable.

VILLE DE WAVRE

OBJET : S.P.07

Taxe communale sur les  
immeubles bâtis inoccupés  
ou délabrés ou les deux  
040/367-15

## Extrait du Registre aux délibérations du Conseil communal

Séance du 18 octobre 2016

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 (non codifié) de la Nouvelle Loi Communale ne peut être considérée comme une occupation au sens du présent règlement.

3. 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 ;

4. 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.

§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 6, § 2, ou un constat annuel postérieur à celui-ci, tel que visé à l'article 6 § 3 établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé ou délabré ou les deux maintenu en l'état, est dressé.

Pour identifier les logements inoccupés, la commune demande aux distributeurs d'eau de lui fournir la liste des adresses où la consommation annuelle moyenne est inférieure à 5 m<sup>3</sup>, conformément à l'article 80 3° du code du logement.

### Article 2 : Période d'application

La taxe est établie pour les exercices 2016 à 2019.

### Article 3 : Redevable

La taxe est due par le titulaire du droit réel de jouissance (propriétaire, usufruitier, ...) sur tout ou partie d'un immeuble inoccupé ou délabré ou les deux à la date du deuxième constat, ou, le cas échéant, de chaque constat postérieur à celui-ci.

**VILLE DE WAVRE**

OBJET : S.P.07

**Taxe communale sur les  
immeubles bâtis inoccupés  
ou délabrés ou les deux  
040/367-15**

**Extrait du Registre aux délibérations du  
Conseil communal**

Séance du 18 octobre 2016

En cas de pluralité de titulaires du droit réel de jouissance, chacun d'entre eux est solidairement redevable de la taxe.

**Article 4 : Taux et mode de calcul**

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

- 60,00 euros par mètre courant de façade lors de la 1<sup>ère</sup> taxation ;
- 120,00 euros par mètre courant de façade lors de la 2<sup>ème</sup> taxation ;
- 180,00 euros par mètre courant de façade à partir de la 3<sup>ème</sup> taxation.

Le nombre de mètres courants de façade taxable est le résultat de la multiplication du nombre de mètres courants de façade par le nombre de niveaux inoccupés autres que les caves, sous-sols et les greniers non aménagés.

Tout mètre commencé est dû en entier.

**Article 5 : 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.

**Article 6 : mode de perception et obligation de déclaration**

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 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, de services ou faire connaître ses remarques et observations aux fonctionnaires susmentionnés dans un délai de trente jours à dater de la notification visée au point b.

**VILLE DE WAVRE**

OBJET : S.P.07

**Taxe communale sur les  
immeubles bâtis inoccupés  
ou délabrés ou les deux  
040/367-15**

## **Extrait du Registre aux délibérations du Conseil communal**

Séance du 18 octobre 2016

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 ou délabré ou les deux est dressé, l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé ou délabré ou les deux 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 ou délabré ou les deux est dressé, l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé ou délabré ou les deux 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>.

Dans l'hypothèse où le même bien pourrait également être soumis à la taxe sur les secondes résidences, seule la présente taxe sur les secondes résidences sera due.

### **Article 7 : Perception et Exigibilité**

La taxe est perçue par voie de rôle.

La taxe est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.

### **Article 8 : Entrée en vigueur**

Le présent règlement entrera en vigueur après approbation par l'autorité de tutelle et publication conformément à l'art L1133-2 du CDLD.

A cette date, le présent règlement annulera et remplacera le règlement taxe sur les immeubles bâtis inoccupés du 24 mai 2016.

VILLE DE WAVRE

OBJET : S.P.07

Taxe communale sur les  
immeubles bâtis inoccupés  
ou délabrés ou les deux  
040/367-15

## Extrait du Registre aux délibérations du Conseil communal

Séance du 18 octobre 2016

### Article 9 : tutelle

La présente décision sera transmise au Gouvernement Wallon pour exercice de la tutelle spéciale d'approbation.

Ainsi fait en séance publique les jours, mois et an que dessus.

Par le Conseil  
La Directrice générale f.f.,  
(sé) Cateline VANNUNEN

Le Président Echevin,  
Bourgmestre f.f. -Présidente,  
(sé) Françoise PIGEOLET

Pour expédition conforme,  
Wavre, le 20 octobre 2016

Par ordonnance :  
La Directrice générale f.f.,

Cateline VANNUNEN

Le Premier Echevin,  
Bourgmestre faisant fonction,

Françoise PIGEOLET

