



## REGLEMENT SUR LES IMMEUBLES INOCCUPES

*Article 1* : il est établi, pour les exercices 2021 à 2025, une taxe annuelle sur les immeubles inoccupés comme suit :

### Ville de Genappe

#### *Article 2* :

§1er - 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 1000 m<sup>2</sup> visés par le décret du 27 mai 2004 ;

Au sens du présent règlement, est considéré comme :

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 ;

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-Carefour des Entreprises;

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 :

a) dont l'exploitation relève du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, dès lors que ce soit, le permis d'exploiter, d'environnement, unique ou la déclaration requise n'a pas été mis en oeuvre 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;

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 prononcés 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) faisant l'objet d'un arrêté d'inhabilitabilité en application du Code wallon du logement;

d) faisant l'objet d'un arrêté ordonnant la démolition ou en interdisant l'occupation, pris en application de la législation idoïne

En tout état de cause, l'occupation sans droit ni titre ou une occupation proscrite par un arrêté ne peut être considéré comme une occupation au sens du présent règlement ;

Immeuble inoccupé : l'immeuble (ou partie d'immeuble) bâti répondant à la définition d'immeuble sans inscription ou d'immeuble incompatible, ou les deux;

Immeuble délabré : l'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;

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 :

§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 ;

La période imposable est l'année au cours de laquelle le constat visé au §2 ou un constat annuel postérieur à celui-ci, tel que visé au point §3 établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé maintenu en l'état, est dressé ;

*Article 3* : 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.

*Article 4* :

- lors de la 1ère taxation, le taux sera de 75 € par mètre courant de façade

- lors de la 2ème taxation, le taux sera de 150 € par mètre courant de façade

- à partir de la 3ème taxation, le taux sera de 240 € par mètre courant de façade

Par façade d'immeuble, il y a lieu d'entendre la façade principale c'est-à-dire 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. Si l'immeuble possède plusieurs façades, la mesure à prendre en compte est la plus grande longueur du bâti.

Par ailleurs, le calcul de la base imposable s'effectue au prorata du revenu cadastral lorsque l'immeuble comporte plusieurs parties distinctes (par ex pour les immeubles à appartements).

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.

*Article 5 : Exonérations :*

- l'immeuble bâti inoccupé pour cause de travaux en cours ne nécessitant pas d'autorisation et ce pour une durée maximale de deux exercices ;
- l'immeuble bâti faisant effectivement l'objet de travaux d'achèvement dûment autorisés et ce pour la durée du permis;

*Article 6 : 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 de courrier 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, commercial, 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 d'inoccupation au sens du présent règlement ;

§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 d'inoccupation au sens du présent règlement ;

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

*Article 7* : La taxe est perçue par voie de rôle.

*Article 8* : La taxe est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle qui est dressé et rendu exécutoire par le Collège communal. En cas de non-paiement de la taxe à l'échéance, conformément aux dispositions légales applicables en la matière, un rappel sera envoyé au contribuable. En cas de rappel par courrier recommandé, les frais de cet envoi seront à charge du redevable. Ces frais s'élèveront à 10 euros et seront recouverts également par la contrainte.

*Article 9* : 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 10* : Pour identifier les logements inoccupés, la Ville peut demander aux distributeurs d'eau et d'électricité de lui fournir la liste des adresses où la consommation annuelle moyenne est inférieure à la consommation minimale fixée par le Gouvernement ;

*Article 11* : les clauses concernant l'établissement, le recouvrement et le contentieux sont celles des articles L3321-1 à -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 Communal en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

*Article 12* : le présent règlement entre en vigueur le 5ème jour qui suit celui de sa publication conformément aux articles L1133-1 et -2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

*Article 13* : La présente délibération sera transmise dans les quinze jours de son adoption par l'Assemblée au Gouvernement Wallon conformément aux articles L3131-1 et suivants du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.