

Conseil Communal du 17 novembre 2021

Présidence de M. Nicolas MARTIN, Bourgmestre,
Présents : Mme Catherine HOUDART, Mme Charlotte DE JAER, M. Achile SAKAS, M. Maxime POURTOIS, M. Stéphane BERNARD, Mme Catherine MARNEFFE, Echevins,
Mme Marie MEUNIER, Présidente du CPAS
M. Emmanuel TONDREAU, M. Marc DARVILLE, M. Jean-Paul DEPLUS, M. Jean-Pierre VISEUR, M. Marc BARVAIS, Mme Françoise COLINIA, Mme Savine MOUCHERON, Mme Khadija NAHIME, Mme Danièle BRICHAUX, M. Hervé JACQUEMIN, Mme Sandrine JOB, M. John BEUGNIES, M. Samy KAYEMBE KALUNGA, M. Florent DUFRANE, M. Yves ANDRE, Mme Colette VAN HOORDE-WUILBAUT, Mme Opaline MEUNIER, M. Brahim OSIYER, M. Alexandre TODISCO, M. Samuël QUIEVY, M. Fabio RICCOBENE, M. Vincent CREPIN, M. Mathieu VELTRI, M. Guillaume SOUPART, M. Michaël Christopher MASSAKI MBAKI, Mme Cécile BLONDEAU, Mme Lucia GIUNTA, M. Julien DELPLANQUE, M. Jean-Luc BAUVOIS, Mme Estelle HEYTERS-CAUDRON,
Conseillers communaux
et Mme Cécile BRULARD, Directrice générale.

Excusés

Mme Mélanie OUALI, M. Elio DI RUPO, M. François COLLETTE, M. Cédric MELIS, M. Georges-Louis BOUCHEZ

Absents

M. John JOOS, M. Bruno ROSSI

Objet : Règlement taxe sur les " immeubles inoccupés et/ou délabrés destinés au logement "
Exercices 2021 à 2025

Service : Service de Gestion Financière : Taxes - Enrôlement

Référence : SGF_TAXES/2021-6585

Le Conseil Communal,
Délibérant en séance publique,

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

Vu les articles L1122-30, L1133-1 et 2, L3131-1 §1er 3°, L3132-1, L3321-1 à 12 et L1124-40-§1-3° du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

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 fiscale, notamment l'article 9.1 de la Charte ;

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

Vu les charges qu'entraînent pour la commune l'envoi de rappels recommandés intitulés « sommation de payer » notamment en matière de frais postaux ;

Considérant qu'il est équitable de faire supporter le coût de cette procédure de « rappel » par les redevables des taxes communales qui sont en défaut de paiement dans le délai légal et non par l'ensemble des citoyens ;

Vu l'Arrêté Royal du 12 avril 1999 déterminant la procédure devant le Collège des Bourgmestre et Echevins en matière de réclamation contre une imposition ;

Vu la nécessité pour la Ville de Mons de se doter des moyens financiers nécessaires à l'exercice de sa mission de service public ;

Vu le dossier administratif inhérent à la présente délibération du Conseil communal, par lequel les motivations de cette dernière sont exposées et que le Conseil communal fait siennes ;

Vu la communication du dossier au Directeur financier faite en date du 28 octobre 2021 ;

Vu l'avis favorable remis par le Directeur financier en date du 28 octobre 2021 et joint en annexe ;

Vu la décision de Collège du 21 octobre 2021;

Le Président de séance invite les membres du Conseil communal à passer au vote qui donne le résultat suivant:

PS : OUI

ECOLO : OUI

PTB : ABSTENTION

AGORA-CDH : ABSTENTION

MONS EN MIEUX : ABSTENTION

DECIDE :

Par 24 voix pour et 14 abstentions

Article 1er : définitions et fait générateur de la taxe

§1er – Etablissement et définitions

Il est établi, pour les exercices 2021 à 2025, une taxe communale annuelle sur les immeubles bâtis à vocation de logements inoccupés et/ou délabrés.

Sont visés les immeubles (ou partie d'immeuble [étages de commerces en activités, qu'ils soient ou non accessibles par une entrée privative, par exemple]) bâtis, destinés au logement qui sont restés inoccupés et/ou délabrés pendant une période comprise entre deux constats consécutifs distants d'une période de 6 mois minimum.

Ne sont pas visés les immeubles (ou partie d'immeuble [étages de commerces en activités, qu'ils soient ou non accessibles par une entrée privative, par exemple]) bâtis, structurellement destinés à l'exercice d'activités économiques de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, sociale, culturelle, libérale ou de services

Au sens du présent règlement, est considéré comme :

a. 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 ;

b. Immeuble sans inscription : l'immeuble (ou partie d'immeuble (étage par exemple)) 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. L'occupation sans droit ni titre par une personne sans abri ne peut être considérée comme une occupation au sens du présent règlement ;

c. 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 [étage, par exemple]) bâti :

1. faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité en application du Code wallon de l'habitation durable depuis au moins six mois consécutifs ;

2. 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 depuis au moins six mois consécutifs ;

3. dans lequel il n'est effectivement constaté du visu aucune occupation pendant une période d'au moins six mois consécutifs ou aucune activité économique de nature quelconque.

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

e. 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 destiné.

§2 – Fait générateur de la taxe

Le fait générateur de la taxe est le maintien en l'état d'un immeuble (ou partie d'immeuble) inoccupé et/ou délabré et qui a fait l'objet d'un constat établi et notifié, pendant la période comprise entre deux constats successifs qui seront distants d'une période de 6 mois minimum.

La durée de cette période sera identique pour tous les redevables.

La première taxation n'est valablement établie qu'au 2ème constat qui doit être distant du 1er constat d'une période minimale de 6 mois. Si les deux constats sont établis sur 2 exercices différents, la taxe est due uniquement pour l'exercice au cours duquel le 2ème constat (qui est le fait générateur de la taxe) est établi.

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 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 et/ou délabré maintenu en l'état, est dressé.

Article 2 : redevable(s) de la taxe

Est redevable de la taxe, le titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier, ...) sur tout ou partie d'un immeuble inoccupé et/ou délabré à la date du second 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.

Article 3 : taxation

§1er

Le taux de la taxe, fixé par mètre courant de façade est établi comme suit, tout mètre commencé étant dû en entier :

- Lors de la 1ère taxation : 150€ par mètre courant de façade
- Lors de la 2ème taxation consécutive : 200€ par mètre courant de façade
- A partir de la 3ème taxation consécutive et suivantes : 240€ par mètre courant de façade

La base imposable est établie par le produit de la longueur en mètre courant ou fraction de mètre courant de façade du bâtiment et du nombre de niveaux inoccupés et/ou délabrés autres que les caves, sous-sols et greniers non aménagés que comporte le bâtiment.

Lorsque l'immeuble est à rue, la mesure de la façade s'effectue sur la longueur de la façade principale, à savoir celle où se situe la porte d'entrée principale, tandis que s'il possède plusieurs façades, la plus longue d'entre elles sera prise en compte et ce, où que soit la porte d'entrée (ex : immeuble en coin).

§2

Le calcul de la base imposable s'effectue au prorata du revenu cadastral lorsque l'immeuble comporte plusieurs parties distinctes.

Lorsqu'un niveau est, dans les faits, divisé en plusieurs logements au sens du Code wallon de l'habitation durable, mais que cette division n'est pas reprise dans la matrice cadastrale, la taxe est d'abord calculée pour tout le niveau conformément au paragraphe 1er, puis est appliquée à la partie inoccupée au prorata de la surface du (ou des) logement(s) inoccupé(s) par rapport à la surface totale du niveau.

§3

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, sans préjudice toutefois des régimes d'exonérations distincts selon les règlements applicables.

Dès lors qu'il y a interruption entre les années de taxation suite à une exonération, il convient de considérer la taxation suivante comme une première taxation pour l'application du taux.

Article 4 : exonérations

Ne donne pas lieu à la perception de la taxe :

§1er

L'immeuble bâti inoccupé et/ou délabré pour lequel le redevable démontre à suffisance, de manière probante, que l'inoccupation et/ou le délabrement sont/est indépendant(e)(s) de sa volonté.

Pour invoquer cette cause exonératoire, le redevable doit rapporter la preuve qu'il a fait tout ce qui était raisonnablement possible pour prévenir ou remédier le fait générateur.

Cette exonération sera limitée à un an lorsque l'inoccupation et/ou le délabrement est lié à un même fait indépendant de la volonté du redevable.

§2

L'immeuble bâti inoccupé et/ou délabré qui a fait l'objet, pendant la période comprise entre les deux constats consécutifs, de travaux ayant pour objectif direct de remédier à l'inoccupation et/ou au délabrement au sens du présent règlement, pour autant que cumulativement (1) le redevable puisse prouver par des factures nominatives acquittées que le montant desdits travaux représente au moins 75% du montant de la taxe qui serait due en principal, hors majoration prévue en cas de taxation d'office, et que (2) la réalisation desdits travaux ait été constatée par le fonctionnaire désigné et ce, nonobstant tout permis d'urbanisme.

L'exonération pour ce motif ne peut intervenir que pour une période de vingt-quatre mois consécutifs au maximum.

§3

L'immeuble bâti destiné au logement inoccupé et/ou délabré dont le redevable décède et ce, pendant les deux exercices d'imposition qui suivent la date de son décès.

Les exonérations prévues aux §3 et 4 du présent article 4 ne sont pas cumulables.

§4

L'immeuble bâti destiné au logement inoccupé et/ou délabré qui a fait l'objet, au plus tard à la date du second constat ou au plus tard à la date du constat annuel ultérieur, d'un acte translatif de propriété.

Article 5 : procédure de constat

L'administration communale appliquera la procédure de constat suivante :

§1er

- a. Les fonctionnaires désignés par le Collège communal dressent un premier constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé et/ou délabré. A ce titre, les constatations faites à l'extérieur du bâti ou via une vérification effectuée par l'agent au regard de la fenêtre de ladite cellule ne constituent pas une violation de domicile du contribuable en question.
- b. Ce constat est notifié par voie recommandée au(x) titulaire(s) du/des droit(s) réel(s) (propriétaire, usufruitier, ...)
- c. Le(s) titulaire(s) du/des droit(s) réel(s) sur tout ou partie de l'immeuble dispose d'un délai de trente jours à dater de la notification visée au point b. pour émettre ses observations par écrit envoyées par voie recommandée ou par dépôt à l'administration communale contre accusé de réception.

Lorsque le délai, visé au point c., expire un samedi, un dimanche ou un jour férié légal, le délai est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant. Les délais prévus en jours sont comptés en jours calendaires.

§2

Un deuxième 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 et/ou délabré est dressé, l'immeuble (ou la partie d'immeuble) inoccupé et/ou délabré est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 1er du présent règlement.

Le second constat sera notifié par voie recommandée au titulaire du droit réel.

Aussi, une formule de déclaration sera adressée au redevable.

Celle-ci, dûment complétée, c'est-à-dire contenant tous les éléments nécessaires à la taxation, doit :

- être renvoyée par la poste ou par scanning en pièce jointe de courrier électronique au service de la Gestion financière à l'adresse mail reprise sur la formule de déclaration, obligatoirement datée et signée, dans les 30 jours calendaires à compter du 3ème jour ouvrable suivant la date d'envoi de ladite déclaration.

La charge de la preuve du dépôt de celle-ci incombe au contribuable

§3

Un contrôle est effectué annuellement après l'établissement du constat précédent.

Si un nouveau constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé et/ou délabré est dressé, l'immeuble (ou la partie d'immeuble) inoccupé et/ou délabré est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 1er du présent règlement.

Ce dernier constat sera notifié par voie recommandée au titulaire du droit réel.

Aussi, une formule de déclaration sera adressée au redevable.

Celle-ci, dûment complétée, c'est-à-dire contenant tous les éléments nécessaires à la taxation, doit :

- être renvoyée par la poste ou par scanning en pièce jointe de courrier électronique au service de la Gestion financière à l'adresse mail reprise sur la formule de déclaration, obligatoirement datée et signée, dans les 30 jours calendaires à compter du 3ème jour ouvrable suivant la date d'envoi de ladite déclaration.

La charge de la preuve du dépôt de celle-ci incombe au contribuable.

§4

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

Article 6 : taxation d'office et majorations

En cas de non-respect des dispositions qui précèdent ou en cas de déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise de la part du redevable, sera entamée la procédure de taxation d'office conformément à l'article L 3321 – 6 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

La majoration est fixée à :

Dans le cas d'une première infraction :

- majoration de 10 % : dans le cas où le redevable a satisfait dans les délais imposés par la procédure légale de taxation d'office à la demande de renseignements de l'Administration ;
- majoration de 50 % : dans le cas où le redevable n'a pas satisfait dans les délais imposés par la procédure légale de taxation d'office à la demande de renseignements de l'Administration.

Pour toute autre infraction survenant dans l'exercice courant ou l'exercice suivant :

- majoration de 100 %.

Article 7 : divers

Le Contribuable est tenu de signaler dans les quinze jours 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 à l'Administration par le propriétaire cédant pour le 31 décembre de l'année concernée.

La charge de la preuve du dépôt de toute pièce à l'Administration incombe au contribuable.

Article 8 : recouvrement de la taxe

La taxe est recouvrée par voie de rôle.

Article 9 :

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 l'Arrêté Royal du 12 avril 1999 déterminant la procédure devant le Collège des Bourgmestre et Echevins en matière de réclamation contre une imposition.

Article 10 :

A défaut de paiement de la taxe dans le délai légal, un rappel de paiement par pli simple sera envoyé, sans frais, au contribuable.

Ce rappel de paiement sera envoyé au plus tôt à l'expiration d'un délai de dix jours calendrier à compter du premier jour suivant l'échéance de paiement mentionnée sur l'avertissement-extrait de rôle.

A défaut de paiement de la taxe dans un délai de minimum quinze jours à compter du 3ème jour de l'envoi du rappel par pli simple, un rappel recommandé intitulé « sommation de payer » sera envoyé au redevable. Les frais postaux de cet envoi seront à charge du redevable.

Ces frais postaux pourront également être recouverts au même titre que les taxes.

Article 11 : Règlement Général sur la Protection des Données

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

- Responsable de traitement : La Ville de Mons.
- Finalité du traitement : Etablissement et recouvrement de la taxe.
- Base juridique justifiant la collecte des données : Obligation légale (le présent règlement).
- Catégorie de données : Données d'identification.
- Durée de conservation : La Ville de Mons s'engage à conserver les données pour un délai de maximum 10 ans et à supprimer les données qui ne revêtiraient plus d'intérêts administratifs ou judiciaires. Certaines données dont l'intérêt historique est confirmé par les directives émises par les Archives de l'État en matière de tri des archives communales, pourraient être conservées à plus long terme.
- Méthode de collecte : Déclaration et contrôles ponctuels et/ou 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, et de l'article 77§ 1er du Code du recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales ou à des sous-traitants de la Ville.
- Droits du redevable :
 - Le redevable a le droit de demander l'accès à ses données ainsi qu'une copie.
 - De même, si des données sont incorrectes, le redevable a le droit de demander leur rectification.
 - Si le redevable estime que les données ne sont plus nécessaires par rapport à la finalité ou qu'elles font l'objet d'un traitement illicite, il peut demander leur effacement. Cet effacement est limité aux données à caractère personnel mais ne supprime en aucun cas l'écriture comptable y liée.
 - Pour des raisons similaires à l'effacement, le redevable peut demander une limitation du traitement, notamment pour demander une conservation à plus long terme des données si celles-ci s'avèrent nécessaires pour la constatation, l'exercice ou la défense de droits en justice. Cela permet également d'arrêter temporairement le traitement des données le temps d'appliquer le droit du redevable à la rectification.
- Exercice des droits : Le redevable peut contacter le service Taxes pour la plupart des droits. Si la réponse du service Taxes ne convient pas ou que des questions subsistent par rapport au traitement, le redevable peut contacter le Délégué à la protection des données (dpo@ville.mons.be).
- Pour toute réclamation plus large qui n'aurait eu de réponse satisfaisante de la Ville de Mons, le redevable peut contacter l'Autorité de la Protection des Données (<https://www.autoriteprotectiondonnees.be/citoyen>, onglet « Agir »).

Article 12 : Entrée en vigueur et publication

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 pour exercice de la tutelle spéciale d'approbation.

Le présent règlement entre en vigueur, moyennant l'accomplissement des formalités légales de publication prévues aux articles L1133-1 et -2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

Par le Conseil Communal :

La Directrice Générale,

(s) Cécile BRULARD.

Le Bourgmestre-Président,

(s) Nicolas MARTIN.

Délibération approuvée par arrêté ministériel pris en date du 22 décembre 2021.