

Province du  
Hainaut

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAL

Séance du 09 novembre 2023.

Arrondissement  
de Tournai

COMMUNE

DE

RUMES



**Présents :** MM. CASTERMAN Michel, Bourgmestre - Président;  
CUVELIER Ophélie, GHISLAIN Jérôme, DE LANGHE  
Bruno, DHAENENS Séverine, Échevins;  
DELZENNE Martine, DESMONS Marie-Ange, MINET  
Marie-Hélène, DE LANGHE Gilles, SEILLIER Roxane,  
LECLERCQ Pascale, HEINTZE Mélanie, PANEPINTO  
Angelo, CARTON Grégoire, Conseillers communaux;  
LEMOINE Amandine, Directrice générale.

**Excusés :** MM. LEPLA Clémence, Échevins;  
BERTON Céline, GOURDIN Thierry, Conseillers  
communaux;

-----  
**Objet :** Taxes / assurances -Taxe sur les immeubles inoccupés - Exercices 2024 à 2025 :  
approbation (-1.713.113)

**LE CONSEIL COMMUNAL, réuni 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 l'article L1122-30 ;

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

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

Vu la circulaire budgétaire du 20 juillet 2023 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 2024 ;

Vu la communication du dossier au directeur financier faite en date du 17 octobre 2023  
conformément à l'article L1124-40 §1,3° et 4° du Code de la démocratie locale et de la  
décentralisation ;

Vu l'avis favorable établi par le Directeur financier en date du 26 octobre 2023 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 ;

Considérant que le présent règlement vise les propriétaires de certaines immeubles bâtis, à savoir ceux qui sont inoccupés ou délabrés ainsi que les titulaires d'autres droits réels sur ces biens;

Considérant que si les *objectifs* poursuivis par l'établissement d'une taxe sont d'abord *d'ordre financier*, il n'est pas exclu cependant que les communes poursuivent également des *objectifs d'incitation ou de dissuasion* accessoires à leurs impératifs financiers; que, selon le Conseil d'Etat, "*aucune disposition légale ou réglementaire n'interdit à une commune, lorsqu'elle établit des taxes justifiées par l'état de ses finances, de les faire porter par priorité sur des activités qu'elle estime plus critiquables que d'autres*" (arrêt n° 18.368 du 30 juin 1977) ;

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 ;

Considérant que la commune souhaite en conséquence limiter le nombre d'immeubles inoccupés 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 ;

Qu'il s'indique de prévoir un taux progressif lorsque l'immeuble demeure inoccupé durant plusieurs exercices d'imposition consécutifs ;

Qu'en effet, le but accessoire poursuivi par la taxe est la lutte contre l'abandon des immeubles en incitant les propriétaires à exécuter les travaux de remise en état ou d'amélioration de leurs immeubles en vue de permettre une occupation ;

Considérant que, dans le cadre de l'autonomie fiscale que lui confère l'art. 170 §4 de la Constitution, la Commune est compétente pour désigner les redevables des taxes qu'elle institue;

Sur proposition du Collège communal;

Après en avoir délibéré;

**ARRÊTE, à l'unanimité**

Article 1 :

§1. Il est établi, pour les exercices 2024 à 2025 inclus, une taxe communale directe sur les immeubles bâtis inoccupés.

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, non visé par le décret du 27 mai 2004 tel que modifié relatif aux sites d'activité économique désaffectés de plus de mille mètres carrés ;

## 2° Immeuble bâti inoccupé :

- soit l'immeuble (ou la partie d'immeuble) bâti pour lequel aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population ou d'attente au cours de la période comprise entre deux constats d'inoccupation consécutifs visés à l'article 5, à moins que le redevable ne prouve que l'immeuble a effectivement servi d'habitation au cours de cette période.

- soit l'immeuble (ou la partie d'immeuble) bâti qui n'a pas servi au cours de la période comprise entre deux constats d'inoccupations consécutifs visés à l'article 5, de lieu d'exercice d'activité économique de nature industrielle, agricole, horticole, de commerce ou de services, notamment pour lequel il n'y a pas d'inscription à la Banque Carrefour des Entreprises, à moins que le redevable n'en apporte la preuve du contraire ;

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 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 disposition du décret du 5 février 2015 susmentionné;

c. fait l'objet d'un arrêté d'inhabilité 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 l'article 135 de la nouvelle Loi communale.

e. 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;

Article 2 : Le fait générateur de la taxe est le maintien en l'état d'un immeuble bâti inoccupé qui a fait l'objet de constats distants d'une période minimale de 6 mois. La durée de cette période sera identique à tous les redevables.

La période imposable est l'année au cours de laquelle le deuxième constat tel que visé à l'article 7§2, ou le constat annuel postérieur à celui-ci tel que visé à l'article 7§3 établissant l'existence d'un immeuble bâti et inoccupé, est dressé.

Les constats doivent être dressés par un fonctionnaire désigné par le Collège communal.

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 :

La taxe est fixée à :

- 100,00 € par mètre courant ou fraction de mètre de façade d'immeuble ou de partie d'immeuble pour le 1<sup>er</sup> exercice d'imposition durant lequel l'immeuble est inoccupé ;
- 150,00 € par mètre courant ou fraction de mètre de façade d'immeuble ou de partie d'immeuble pour le 2<sup>ème</sup> exercice d'imposition consécutif ;
- 250,00 € par mètre courant ou fraction de mètre de façade d'immeuble ou de partie d'immeuble pour les exercices d'imposition subséquents, sans discontinuité.

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

Par façade principale, il y a lieu d'entendre, la façade où se situe la porte d'entrée principale.

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 4 :

#### Exonérations

Un immeuble peut être soustrait du champ d'application de la taxe pour autant que le propriétaire ou le titulaire du droit réel justifie que le maintien en l'état résulte de circonstances indépendantes de sa volonté.

Il appartient au propriétaire ou au titulaire du droit réel de justifier à suffisance, de manière probante, la « circonstance indépendante de sa volonté ».

Sont également exonérés de la taxe :

-les immeubles qui ont fait l'objet, pendant la période comprise entre les deux constats consécutifs, de travaux de réhabilitation ou d'achèvement, en vue de les rendre habitables ou exploitables, pour autant que le propriétaire puisse prouver par des factures acquittées que le montant des travaux est de minimum 2.500,00 € Hors T.V.A.

L'exonération en raison de travaux est limitée à 3 exercices ;

- les immeubles mis en location ou en vente ne pourront être exonérés que pour un seul exercice.

Article 5 : La taxe est perçue par voie de rôle et est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement extrait de rôle.

Article 6: En cas de non-paiement de la taxe à l'échéance fixé à l'article 5, conformément à l'article L3321-8 bis 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:

### Procédure de constat

L'Administration communale appliquera la procédure de constat suivante :

- §1. a) Le fonctionnaire assermenté et désigné par le Collège des Bourgmestre et Echevins conformément à l'article L3321-7 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation dresse un constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé.
- b) Le constat est notifié par voie recommandée au propriétaire ou au titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble dans les trente jours.
- c) Le propriétaire ou le titulaire du droit réel sur tout ou partie d'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 plus tôt six mois après l'établissement du constat visé au point a) dans le respect de la disposition prévue à l'article 1, §2, al.1. Cette période sera identique pour tous les redevables.

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 1<sup>er</sup>.

§3. Un contrôle est effectué annuellement, au plus tôt 6 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 est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 1<sup>er</sup>.

§4. La procédure d'établissement du second constat et des constats ultérieurs est réalisée conformément au §1<sup>er</sup>.

Article 8 : Les données personnelles utilisées pour l'établissement et le recouvrement des taxes communales sont traitées dans le respect du règlement européen 2016/679 du 27/04/2016:

- responsable de traitement : La commune de Rumes ;
- finalité du traitement : établissement et recouvrement de la taxe communale;
- Catégorie de données : données d'identifications, données financières, patrimoniales, familiales. Pour les immeubles affectés au logement : les données de consommation d'eau et d'électricité des ménages;
- Durée de conservation: la commune s'engage à conserver les données pendant une durée qui ne dépasse pas la durée nécessaire à la réalisation des finalités pour lesquelles les données sont traitées.
- Méthode de collecte: Déclarations et contrôles ponctuels, recensement par le fonctionnaire. Pour les immeubles affectés au logement: les données de consommation d'eau et d'électricité

sont obtenues auprès du distributeur et du gestionnaire du réseau de distribution, dans les conditions de l'accord entre les exploitants du service public de distribution d'eau publique, les gestionnaires de réseaux de distribution et les communes wallonnes dans le cadre de la taxation des immeubles inoccupés et/ou délabrés et affectés au logement:

- Communication des données: Les données ne seront communiquées qu'à des tiers autorisés par ou en vertu de la loi ou à des sous-traitants du responsable de traitement.

Article 9 : La taxe est indivisible et est due pour toute l'année.

Article 10 : 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 Echevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

Article 11: La présente délibération abroge et remplace la délibération du 14 décembre 2022 relatif au même objet.

Article 12 : Dans l'hypothèse où le même bien pourrait être également soumis à la taxe sur les secondes résidences seule cette dernière taxe sera due.

Article 13: 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.

Article 14: Le présent règlement entrera en vigueur après accomplissement des formalités de la publication faites conformément aux articles L1133-1 à 3 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

PAR LE CONSEIL :

La Directrice Générale,  
(S) A.LEMOINE

Le Président,  
(S) M. CASTERMAN

POUR EXTRAIT CONFORME :

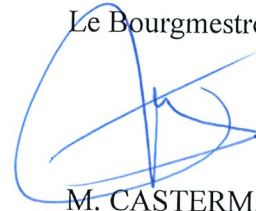
La Directrice Générale,



A.LEMOINE



Le Bourgmestre,



M. CASTERMAN