

TAXE COMMUNALE SUR LES SITES D'ACTIVITE ECONOMIQUE DESAFFECTES

R E G L E M E N T

Article 1 :

§1. Il est établi au profit de la Ville de Charleroi, pour les exercices 2026 à 2031, une taxe communale annuelle sur les sites d'activité économique désaffectés.

Par site d'activité économique désaffecté, on entend une parcelle cadastrale ou un ensemble de parcelles cadastrales réunissant les conditions suivantes :

- a. la parcelle cadastrale ou l'ensemble de parcelles cadastrales doit être d'une superficie supérieure à 1.000 m².
- b. doit se trouver, sur cette parcelle cadastrale ou sur cet ensemble de parcelles cadastrales, au moins un immeuble bâti.
Est considérée comme immeuble bâti toute construction incorporée au sol ;
- c. la parcelle cadastrale ou l'ensemble de parcelles cadastrales doit avoir été utilisé pour une activité économique de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, de commerce ou de services ;
- d. aucune activité économique n'est plus exercée dans au moins un immeuble bâti, sans que cet immeuble bâti n'ait fait ou ne fasse l'objet d'une réaffectation.
Est considérée comme réaffectation, au sens du présent règlement, l'affectation au logement, à des constructions et aménagements de service public ou d'équipements communautaires, à des établissements socio-culturels, ou à des équipements touristiques ou récréatifs, lorsque cette affectation est en règle avec les dispositions légales qui régissent l'exercice d'une telle activité sur le site.
N'est pas considérée comme étant exercée, au sens de la présente condition, l'activité de toute personne physique ou de toute personne morale, qui n'est pas en règle avec les dispositions légales qui régissent l'exercice de son activité.
Lorsque le site d'activité économique désaffecté comporte un ou plusieurs immeubles bâtis où aucune activité économique n'est plus exercée, sans que ces immeubles bâtis n'aient fait ou ne fassent l'objet d'une réaffectation, et comporte également un ou plusieurs immeubles bâtis où est encore exercée une activité économique ou qui ont fait ou font l'objet d'une réaffectation, ce site n'est taxable que si la superficie totale au sol des immeubles bâtis où aucune activité économique n'est plus exercée, sans que ces immeubles bâtis n'aient fait ou ne fassent l'objet d'une réaffectation, dépasse 25 % de la superficie totale au sol de l'ensemble des immeubles bâtis ;
- e. au moins un immeuble bâti où aucune activité économique n'est plus exercée, sans que cet immeuble bâti n'ait fait ou ne fasse l'objet d'une réaffectation, doit présenter un ou plusieurs vices.
Les vices, au sens du présent règlement, sont des dégradations aux murs extérieurs, enceintes, cheminées, toitures, charpentes du toit, menuiseries extérieures, corniches ou gouttières.
La taxe reste due si les travaux ayant pour objectif de mettre fin aux causes de taxation sont exécutés sans respecter les dispositions légales qui les régissent.

§2. Le fait générateur de la taxe est le maintien en l'état au sens de l'article 6, des sites d'activité économique désaffectés.

Pour la première taxation, la période imposable est l'année au cours de laquelle est dressé le constat visé à l'article 6, §2, établissant l'existence d'un site d'activité économique désaffecté maintenu en l'état.

Pour les exercices d'imposition ultérieurs, la taxation est maintenue conformément aux modalités définies à l'article 6.

Article 2 : Le taux de la taxe est fixé à :

- par are de surface bâtie : 1.247,91 € ;
- par are de surface non bâtie : 158,81 €.

Toute fraction d'are est comptée pour une unité.

Article 3 :

Les montants visés à l'article 2 seront automatiquement indexés au 1^{er} janvier de l'année qui suit l'entrée en vigueur du présent règlement, selon l'indice des prix à la consommation, par application de la formule suivante :

$$\frac{\text{Montant de base} \times \text{indice du mois de juin de l'année précédente}}{\text{Indice du mois de juin 2025}}$$

Les montants ainsi indexés seront arrondis au centime d'euro supérieur.

Le Collège communal est chargé d'établir, pour chaque année suivant la première année telle que renseignée à l'article 1er, un tableau récapitulatif reprenant l'ensemble des nouveaux taux indexés. Cette délibération sera portée à la connaissance du Conseil communal et publiée sur le site internet de la Ville.

Article 4 :

Est redevable de la taxe le propriétaire ou le titulaire du droit réel, sur tout ou partie du site concerné, à la date du deuxième constat visé à l'article 6, § 2, ou à la date anniversaire du deuxième constat.

En cas de démembrement du droit de propriété, la taxe est due par l'emphytéote, l'usufruitier ou le superficiaire.

Lorsqu'un immeuble appartient à plusieurs personnes en pleine propriété, ou dans l'hypothèse où plusieurs personnes sont titulaires de droits d'emphytéose, d'usufruit ou de superficie pour un même bien, la taxe est portée au rôle au nom d'une ou plusieurs d'entre elles, avec la mention "indivision", chacune d'elles étant solidairement tenue au paiement de la taxe.

Toutefois, lorsqu'un redevable de la taxe n'est propriétaire ou titulaire d'un droit réel que d'une partie d'un site d'activité économique désaffecté, cette personne n'est redevable qu'au *pro rata* de sa quote-part dans le bâti et le non-bâti.

Article 5 :

Sont exonérées de la taxe les superficies relatives à :

1. des sites frappés par les dispositions d'un plan d'expropriation approuvé par l'autorité compétente ou faisant l'objet d'une réhabilitation obligatoire imposée par l'autorité publique ou des sites classés en friche dans le cadre d'un programme de revitalisation ;
2. des sites qui ont fait l'objet depuis le dernier constat ou sa date anniversaire d'un acte translatif de propriété ;
3. des sites qui ont fait ou font l'objet depuis le dernier constat ou sa date anniversaire de travaux ayant pour objectif direct de les réhabiliter, attestés par tout élément probant. Ces éléments probants devront impérativement être accompagnés de photographies démontrant l'exécution desdits travaux. Cette exonération ne peut être accordée que pour trois exercices d'imposition à partir du premier exercice fiscal établi.
4. des sites d'activité économique désaffectés par le résultat de la force majeure ou de circonstances qui sont de toute évidence indépendantes de la volonté du contribuable, pour autant que le motif d'exonération intervienne depuis le dernier constat ou sa date anniversaire. La proposition à la vente ou à la location n'ouvre pas le droit à une quelconque exonération. L'exonération découlant de circonstances indépendantes de la volonté du contribuable ne peut être accordée que pour un exercice d'imposition.

Article 6 :

§1. Les fonctionnaires assermentés et désignés par le Collège communal dressent un premier constat établissant l'existence d'un site d'activité économique désaffecté qui est notifié au redevable tel que défini à l'article 4.

§2 Un second constat est effectué par les agents susvisés au moins six mois après l'établissement du constat visé au §1er, étant entendu que la période minimale de six mois sera identique pour tous les contribuables. Ce second constat est également notifié au redevable tel que défini à l'article 4. Si ce second constat établit l'existence d'un site d'activité économique désaffecté, ledit site est considéré comme maintenu en état de désaffectation.

§3 Le redevable tel que défini à l'article 4 peut apporter, par écrit, la preuve que le site ne rencontre pas la définition de site d'activité économique désaffecté au sens du présent règlement, à l'administration communale, dans un délai de trente jours à dater de la notification visée au §2. Il disposera de ce même délai pour faire valoir ses droits aux exonérations prévues à l'article 5. En cas d'absence de contestation, ou si les éléments fournis ne sont pas suffisants et dans ce cas le contribuable en sera informé, la taxation est établie.

§4 A partir de la date anniversaire du deuxième constat, le site est présumé maintenu en l'état d'exercice d'imposition en exercice d'imposition. La demande d'exonération prévue à l'article 5 doit être demandée par écrit et étayée par tout élément probant par le redevable, pour un exercice d'imposition déterminé, aux fonctionnaires visés au § 1er, alinéa 1er, au plus tard 30 jours avant la date anniversaire du dernier constat. En cas d'absence de contestation, ou si les éléments fournis ne sont pas suffisants et dans ce cas le contribuable en sera informé, la taxation est établie.

§5 En cas de demande d'exonération, les fonctionnaires visés au § 1er, alinéa 1er se réservent le droit d'effectuer un contrôle sur site.

Article 7 :

La présente taxe est recouvrée par voie de rôle. En cas de non-paiement de la taxe à l'échéance, un rappel/une sommation de payer sera envoyé(e) au redevable, par courrier recommandé. Les frais postaux de cet envoi seront mis à charge du redevable.

Article 8 :

Les clauses concernant l'établissement, le recouvrement et le contentieux sont celles des articles L3321-1 à L3321-12 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 9 :

Conformément à la législation RGPD, le périmètre du traitement des données personnelles est défini comme suit :

- responsable de traitement : la Ville de Charleroi ;
- finalité(s) du(des) traitement(s) : établissement et recouvrement de la taxe sur les sites d'activité économique désaffectés ;
- catégorie(s) de données : Identification de la personne (nom, titre, adresse, téléphone, immatriculation, email, ...) ; Numéro de registre national ; Données reprises au fichier central des avis de saisie ; Données d'identification électronique (adresse IP, cookies) ; Informations financières (numéro de compte bancaire, ressources financières diverses) ; Informations fiscales ; Caractéristiques personnelles (âge, date de naissance, genre, lieu de naissance, ...) ; Composition de ménage ; Données judiciaires ; ... ;
- durée de conservation : la Ville s'engage à conserver les données pour un délai de 30 ans et à les supprimer par la suite ou à les transférer aux archives de l'Etat ;
- méthode de collecte : recensement par l'administration et contrôles ponctuels et mise à jour par consultation des données du registre national et/ou de la BCE ;
- communications 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 code des impôts sur les revenus, ou à des sous-traitants du responsable de traitement.

Article 10 :

La présente délibération sera transmise au Gouvernement wallon dans le cadre de la tutelle spéciale d'approbation. Elle sera en outre publiée conformément aux articles L1133-1 et L1133-2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, et entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2026.

Le présent règlement cessera automatiquement de produire ses effets dès lors que la taxe régionale sur les sites d'activité économique désaffectés sera effectivement mise en œuvre et perçue par la Région wallonne. Dès ce moment, la Ville appliquera exclusivement les centimes additionnels conformément à la réglementation en vigueur.