

Taxes immeubles bâtis inoccupés conseil communal 26 sept 2019

7) TAXE SUR LES IMMEUBLES BÂTIS INOCCUPÉS - EXERCICES 2020 À 2025 – APPROBATION

Le Conseil Communal, en séance publique,

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

Vu le décret du 14 décembre 2000 (M.B. 18.01.2001) et la loi du 24 juin 2000 (M.B. 23.09.2001, éd. 2) portant assentiment de la Charte européenne de l'autonomie locale, notamment l'article 9.1. de la charte ;

Vu les articles L1122-30, L1133-1 & 2, L3131-1§1-3°, L3132-1, L3321-1 à 12 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ; Vu le décret du 27 mai 2004 relatif aux sites d'activités désaffectés ;

Vu le décret-programme du 12 décembre 2014 (M.B. 29.12.2014 p.106.358) portant des mesures diverses liées au budget en matière de calamité naturelle, de sécurité routière, de travaux publics, d'énergie, de logement, d'environnement, d'aménagement du territoire, du bien-être animal, d'agriculture et de fiscalité et notamment ses articles 152 à 157 relatifs aux dispositions afférentes aux sites d'activité économique désaffectés ;

Vu les dispositions légales et réglementaires en vigueur en matière d'établissement et de recouvrement des taxes communales ; Vu les recommandations émises par la circulaire du 17 mai 2019 relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne, pour l'année 2020;

Vu la communication du dossier au directeur financier faite en date du 22 juillet 2019 conformément à l'article L1124-40 §1, 3° et 4° du CDLD; Vu l'avis favorable rendu par le Directeur financier en date du 29 juillet 2019 et joint en annexe; Sur proposition du Collège Communal,

Après échanges,

DÉCIDE, A l'unanimité,

Article 1

§1. Il est établi, pour les exercices 2020 à 2025, une taxe communale sur les immeubles bâtis inoccupés. Sont visés les immeubles bâtis, structurellement destinés au logement ou à l'exercice d'activités économiques de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, de commerces 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 1.000 m² visés par le décret du 27 mai 2004 ;
- Les granges, remises, garages isolés des habitations et autres bâtiments affectés à l'entreposage ou au rangement.

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 ;

2. « Immeuble inoccupé » : sauf si le redevable prouve qu'au cours de la période visée au § 1er, 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 bâti :

- 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'arrêt d'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 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 prononcé en vertu des dispositions du décret du 5 février 2015 susmentionné ;

- 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'urbanismes 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 arrêté ordonnant la démolition ou en interdisant l'occupation, pris en application de l'article 135 de la nouvelle loi communale.

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

§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 distincts d'une période minimale de 6 mois. La période entre les deux constats sera identique pour tous les redevables.

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 maintenu en l'état, est dressé.

Article 2

Si l'immeuble comporte plusieurs parties distinctes, à savoir soit des appartements, des espaces à destinations différentes ou des espaces appartenant à des personnes différentes, les définitions visées s'entendent par partie distincte.

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, chacun d'entre eux est solidairement redevable de la taxe.

Article 4

Le taux de la taxe est fixé de la manière suivante :

Lors de la 1ère taxation : 100 euros par mètre courant de façade.

Lors de la 2ème taxation : 125 euros par mètre courant de façade

A partir de la 3ème taxation : 150 euros par mètre courant de façade

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

Lorsque l'immeuble possède plusieurs façades, la mesure est la plus grande longueur du bâti.

Lorsque l'immeuble comporte plusieurs parties distinctes telles que visées à l'article 2, le calcul de la base visé à l'alinéa précédent s'effectue au prorata de la surface détenue par chaque propriétaire par rapport à la surface totale de l'ensemble des parties inoccupées.

Ce calcul s'effectue niveau par niveau.

Article 5

Ne donne pas lieu à la perception de la taxe, l'immeuble bâti inoccupé pour lequel le titulaire du droit réel démontre que l'inoccupation est indépendante de sa volonté.

Est également exonéré de la taxe, l'immeuble bâti inoccupé lorsque ses derniers occupants séjournent et sont domiciliés dans une maison de repos.

Article 6

L'administration communale appliquera la procédure de constat suivante :

§1 a) Le fonctionnaire désigné par le Collège Communal dresse un constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé.

b) Le constat est notifié par voie recommandée 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, 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 protégé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

§2 a) 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 au sens de l'article 1er.

b) La notification du second constat est accompagnée d'un formulaire de déclaration que le contribuable est tenu de renvoyer sous pli affranchi, ou de déposer à l'administration, dûment signé et contenant tous les éléments nécessaires à la taxation conformément aux indications qui y figurent, dans les quinze jours de la date d'envoi mentionnée sur la notification.

c) Le contribuable qui n'a pas reçu de formulaire de déclaration comme prévu ci-avant est tenu de donner spontanément à l'administration tous les éléments nécessaires à la taxation dans le même délai de quinze jours de la date d'envoi mentionnée sur la notification.

d) L'absence de déclaration dans le délai prévu, ou la déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise de la part du contribuable entraîne l'enrôlement d'office de la taxe pour l'exercice d'imposition en cours.

e) Les taxes enrôlées d'office sont majorées de 20 pour cent.

f) Il appartient au propriétaire de signaler à l'administration toute modification de la base imposable, en ce compris le fait que l'immeuble, en totalité ou en partie, n'entre plus dans le champ d'application de la taxe.

g) A cet effet, le contribuable doit informer l'administration par écrit, par voie recommandée ou par dépôt à l'administration pendant les heures d'ouverture, de la modification intervenue en identifiant clairement le bien visé, la partie éventuelle à considérer et la date de la modification.

Cette formalité doit intervenir dans les quinze jours de la date de la modification. A défaut, la date de la modification sera censée être le quinzième jour précédant la réception de l'information.

h) Le fonctionnaire désigné par le Collège Communal procède à un constat dans les trois mois afin de prendre acte des éléments indiqués par le contribuable et de vérifier si ceux-ci sont de nature à modifier ou annuler la base imposable.

i) Dans ce but, s'il échet, le contribuable est tenu de faire visiter audit fonctionnaire le bien faisant l'objet de la taxe aux jours et heures fixés par l'administration, entre le lundi et le vendredi de 9 à 16 heures, exceptés les jours fériés.

La date et l'heure de la visite sont communiquées par l'administration au contribuable au moins un mois avant celle-ci.

j) Si la visite ne peut avoir lieu du fait du contribuable, la procédure initiée par ce dernier est nulle.

k) Le constat visé au point h) est formalisé dans les soixante jours, soit à dater de la visite, soit de la réception de l'information visée au point g) s'il n'y a pas lieu d'effectuer une visite, et notifié au contribuable par le Collège Communal ou par un fonctionnaire désigné par le Collège Communal.

l) Si le constat établit la cession du maintien en l'état de l'immeuble, un dégrèvement d'autant de douzièmes que de mois entiers suivant la date de modification telle que déterminée au point g) est accordé, en dérogation au principe général établi par l'article 4.

Article 7

Le contribuable est tenu de signaler immédiatement à l'administration tout changement d'adresse, de raison sociale, de dénomination

Article 8

Toute mutation de propriété d'un immeuble (ou partie) visé, dès la date de réception de la notification du premier constat, doit également être signalée immédiatement à l'administration par le propriétaire cédant.

Article 9

Les délais prévus en jours sont comptés en jours calendriers. Lorsque les délais visés ci-avant expirent un samedi, un dimanche ou un jour férié légal, le délai est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

Article 10

La taxe est perçue par voie de rôle.

Le rôle de la taxe est dressé par le collège communal.

Elle est payable dans les deux mois de la délivrance de l'avertissement-extrait de rôle.

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. Ce rappel se fera par courrier recommandé. Les frais de cet envoi seront à charge du redevable. Ces frais s'élèveront à 10 € et seront également recouverts par la contrainte.

Article 11

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 Communal en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

Article 12

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

Article 13

Le présent règlement sera soumis à l'approbation du Gouvernement wallon conformément aux articles L3131-1 et suivants dans le cadre de la tutelle spéciale d'approbation.

Article 14

La présente délibération sera publiée conformément aux articles L1133-1 et L1133-2 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation

Monsieur Raymond DOUNIAUX demande que la remarque de Monsieur Claudy NOIRET soit actée, à savoir : que le Conseil peut revoir la taxe pendant la période 2020-2025.