

Province de Luxembourg
COMMUNE DE DAVERDISSE

Du registre aux délibérations du Conseil communal de cette Commune a été extrait ce qui suit :

Séance du 11 juillet 2019

Etaient présents :

M. Léonet

Président - Bourgmestre

MM. Vincent, Léonard, Poncin

Echevins

MM Nicolas, Leyder,

Membres

Mme Kiebooms

Directrice Générale

MM Poncelet, De Vlaminck, Membres, excusés

M Guichard, Membre, absent

Objet : **Finances communales. Taxe sur les immeubles inoccupés**

Le Conseil communal, en séance publique,

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

Vu les articles L1122-30, L1122-31 et L1331-3 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 locale, notamment l'article 9.1. de la Charte ;

Vu le décret du 19 décembre 2012 (M.B. 21.12.2012 p.87.230) contenant le budget général des recettes de la Région wallonne pour l'année budgétaire 2013 et notamment son chapitre 3 relatif aux dispositions relatives aux sites d'activité «économique désaffecté ;

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 actuellement en vigueur en matière d'établissement et de recouvrement des taxes communales, notamment les articles 3321-1 à L3321-12 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation ;

Vu les recommandations émises par la circulaire du 17 mai 2019 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'exercice 2020 ;

Vu le Code wallon du logement, lequel, à l'article 187, précise, entre autres, l'obligation pour les communes de lutter contre l'inoccupation des logements ; et, à l'article 190, énumère, entre autres obligations pour les communes, celles de tenir un inventaire permanent des logements inoccupés et d'adopter un règlement communal

en matière d'inoccupation d'immeubles disposant notamment de la taxation des immeubles inoccupés ;

Considérant que l'existence d'un règlement taxe sur les immeubles inoccupés conditionne l'octroi de subsides par la Région wallonne dans le cadre de l'ancrage communal;

Considérant qu'il est dans l'intérêt de la collectivité que les propriétaires d'immeubles les entretiennent et y réalisent des travaux, en particulier pour les affecter au logement, dans le respect des critères de salubrité ;

Considérant que les règles constitutionnelles de l'égalité des redevables et de la non-discrimination n'excluent pas qu'une différence de traitement soit établie entre des catégories de personnes, pour autant qu'elle repose sur des critères objectifs relevés dans les constats effectués par des agents assermentés et qu'elle soit raisonnablement justifiée par un taux progressif du montant de la taxe durant les trois premières années de taxation ;

Considérant en effet que la présente taxe proposée ambitionne de frapper tous les propriétaires de bâtiments (ou titulaires d'autres droits réels) qui ne les occupent pas ou ne les exploitent pas eux-mêmes et ne permettent pas qu'ils puissent être occupés ou exploités par autrui alors que l'Etat tente par certains incitants d'augmenter l'offre locative de logements ou que les pouvoirs publics mettent en place des processus d'aide aux propriétaires comme les agences immobilières sociales (AIS) ;

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 ;

Vu que la Commune se doit d'obtenir des recettes afin de se procurer les ressources nécessaires en vue du financement des dépenses de sa politique générale et de ses missions de service public ;

Considérant que le dossier a été mis à disposition du Directeur financier en date du 26 juin 2019 conformément à l'article L 1124-40 §1^{er}, 3^o et 4^o du CDLD ;

Vu l'avis favorable rendu par le Directeur financier en date du 03 juillet 2019 et joint en annexe ;

A l'unanimité,

DECIDE

Article 1^{er}

§1. Il est établi pour les exercices 2020 à 2025 une taxe communale annuelle sur les immeubles bâtis inoccupés.

Sont visés les immeubles bâtis, structurellement destinés au logement ou à l'exercice d'activités économique 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. Cette période entre les deux constats sera identique pour tous les redevables.

Ne sont pas visés les sites d'activités économiques désaffectés de plus de 1.000m² visé par le décret du 27 mai 2004.

Article 2

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 §1^{er}, 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 le dit établissement fait l'objet d'un ordre d'arrêter l'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 ou en vertu de la loi du 29 juin 1975 relative aux implantations commerciales ou de la loi du 13 août 2004 relative à l'autorisation d'implantation 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 de la loi du 13 août 2004 susmentionnée ;
 - 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'urbanisme 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.

N'est pas considérée comme une occupation, l'occupation sans droit ni titre, ni l'occupation proscrite par un arrêté pris sur base de l'article 135 de la nouvelle Loi communale.

§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 consécutifs qui seront distants d'une période minimale de six mois.

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 d'imposition 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 3

La taxe est due par le titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier, ...) sur tout ou partie d'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 à :

- 50,00 € par mètre courant de façade, la 1^{ère} année d'imposition ;
- 100,00 € par mètre courant de façade, la 2^{ème} année d'imposition ;
- 150,00 € par mètres courant de façade et par an, les années d'imposition suivantes

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.

Tout mètre courant de façade commencé étant dû en entier.

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 nombre de mètres courants de façade de l'immeuble et par le nombre de niveaux inoccupés, à l'exception des caves, sous-sols et combles non aménagés.

Article 5

Ne donne pas lieu à la perception de la taxe :

- a. L'immeuble bâti inoccupé pour cause de mutation, durant l'exercice qui suit la date de l'acte authentique ou la date à laquelle la déclaration de succession a été déposée au Bureau de l'enregistrement (en cas d'absence d'acte notarié). Il appartient au redevable d'en apporter la preuve par production de l'acte d'achat ou d'une attestation du Bureau de l'enregistrement (en cas d'absence d'acte notarié)
- b. l'immeuble bâti inoccupé le titulaire du droit réel démontre que l'inoccupation est indépendante de sa volonté. Il appartient au redevable d'en apporter la preuve par toutes voies de droit.
- b. l'immeuble bâti inoccupé pour cause de travaux en cours ne nécessitant pas de permis d'urbanisme, pour autant que la durée totale des travaux n'excède pas un an. Il appartient au redevable d'en apporter la preuve par toutes voies de droit.
- c. l'immeuble bâti faisant effectivement l'objet de travaux d'achèvement dûment autorisés par un permis d'urbanisme
- d. L'immeuble bâti inoccupé pour cause de placement en maison de repos ou hospitalisation du titulaire du droit réel de jouissance pour autant que l'inoccupation ne dépasse pas un délai d'un an

L'exonération prévue au point b) ne peut excéder un an.

Les exonérations prévues aux a), b) et c) sont cumulables mais ne peuvent excéder cinq ans.

En cas de conflit entre la taxe dont objet et la taxe sur les secondes résidences, seule la taxe sur les secondes résidences sera due

Article 6

L'administration communale appliquera la procédure de constat suivant :

- §1^{er}
- 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 recommandé 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, 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, 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 1^{er} du présent paragraphe, un second constat établissant l'existence d'un immeuble inoccupé est dressé, l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 2 §2.

§3 Un contrôle est effectué annuellement au moins 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 inoccupé est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 2§2.

§4 la procédure d'établissement du second constat et des constats ultérieurs est réalisé conformément au §1^{er}.

Article 7

La taxe est perçue par voie de rôle.

Article 8

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. Les frais de mise en demeure par courrier recommandé s'élèveront à 10 € et seront également recouverts par la contrainte.

Article 9

La présente délibération sera transmise 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 10

La présente délibération sera publiée conformément aux articles L 1133-1 et L 1133-2 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation

En séance date que dessus,
Pour extrait conforme,
Par le Conseil

La Directrice Générale,
sé) KIEBOOMS Cécile

La Directrice Générale,
KIEBOOMS Cécile



Pour expédition conforme,

Le Bourgmestre,
sé) LEONET Maxime

Le Bourgmestre,
LEONET Maxime

