

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL COMMUNAL

Séance du 31 octobre 2018

Présents : MM P. ARNOULD, Président ;
P. JEROUVILLE, Bourgmestre;
E. GOFFIN, J. LEGRAND, Mme L. CRUCIFIX,
B. JACQUEMIN, E. de FIERLANT DORMER et Ch. MOUZON, Membres du
Collège communal ;
R. DEOM, J-M FRANCARD, Mme L. GALLET, R. DERMIENCE, Mme C.
ARNOULD, Mme M-Cl. PIERRET, Mme C. JANSSENS, ~~Mme Ch. WAUTHIER~~,
D. LEDENT, A. THILMANT, F. URBAING, B. NIQUE et Mme S. PIERRE ,
Conseillers.
Mr Maximilien GUEIBE, Directeur général f.f.

Madame Ch. WAUTHIER est excusée.

LE CONSEIL COMMUNAL, en séance publique,

Objet : Règlement taxe sur les immeubles bâtis inoccupés

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 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-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 5/07/2018 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 2019.
Considérant que le maintien des immeubles inoccupés est manifestement un frein au développement du logement, du commerce ou de l'industrie ;
Considérant que cette taxe vise 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 ;
Considérant que la taxe sur les immeubles bâtis inoccupés tend à inciter le propriétaire (ou autre titulaire de droits réels) à occuper ou exploiter ceux-ci, ou à proposer leur occupation ou exploitation par des locataires et que cette optique a été reconnue sans ambiguïté par le Conseil d'Etat ;
Considérant enfin que l'absence d'occupation d'immeuble génère un manque de recettes fiscales dans le cadre des taxes communales commerciales et industrielles et de l'impôt des personnes physiques ;

Vu la communication du dossier au Directeur financier faite en date du 25/09/2018 conformément à l'article L1124-40 §1,3° et 4° du CDLD,
Vu l'avis favorable rendu par le Directeur financier en date du 26/09/2018 et joint en annexe;
Sur proposition du Collège communal;
Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

Décide :

Article 1^{er}

§1 Il est établi, pour les exercices 2019 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 économiques 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.

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

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 sans inscription » : l'immeuble (ou la partie d'immeuble) 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 ;

3° « 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) 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'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 dispositions de la loi du 13 août 2004 ou d'une mesure de sanction prévue par l'article 68 du décret précité ;

c) 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.) 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 ;

4° « immeuble inoccupé » : l'immeuble (ou partie d'immeuble) bâti répondant à la définition d'immeuble sans inscription ou d'immeuble incompatible, ou les deux ;

5° « Fonctionnaire » : tout agent communal assermenté en vertu de l'article L3321-7 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation et désigné par le Collège communal.

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.

Pour le premier exercice d'imposition, le maintien en état doit exister pendant la période comprise entre deux constats consécutifs qui seront distants d'une période minimale de six mois. La période entre les deux constats sera identique pour chaque redevable.

Pour les exercices d'imposition ultérieurs, la taxe est due au 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition.

Le 1^{er} 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 1^{er} 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 5, § 2, ou un constat annuel postérieur à celui-ci, tel que visé à l'article 5§3 établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé maintenu en l'état, est dressé.

Article 2

§1. 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.

§2 Il appartient au titulaire du droit réel de signaler à l'administration toute modification de la base imposable, en ce compris le fait que l'immeuble (ou partie) n'entre plus dans le champ d'application de la taxe.

Les modalités selon lesquelles le titulaire du droit réel informera l'Administration communale de la modification de la base imposable sont les suivantes :

a) Les éléments modifiant la base imposable de la taxe doivent être transmis au plus tôt au moment de la modification de la base imposable et au plus tard dans les trente jours calendrier de la date d'envoi de l'avertissement extrait de rôle, par courrier recommandé, à l'attention du Collège communal, Place Communale 9 à 6800 Libramont-Chevigny, ou par dépôt à l'Administration communale, contre accusé de réception.

b) Un accusé de réception du recommandé sera envoyé par l'Administration communale dans les huit jours ouvrables.

c) La modification de la base imposable sera analysée, sur base des nouveaux éléments apportés au dossier, par le Collège communal endéans trente jours calendrier à dater de l'accusé de réception.

d) Copie de la délibération du Collège communal sera transmise pour information et disposition au titulaire de droit réel de l'immeuble ou partie d'immeuble concerné par la taxe, dans les trois jours ouvrables suivant la séance du Collège communal.

Article 3

Le taux de la taxe est fixé à :

Lors de la 1^{ère} taxation : 100 euros par mètre courant de façade ;

Lors de la 2^{ème} taxation : 150 euros par mètre courant de façade ;

A partir de la 3^{ème} taxation : 180 euros par mètre courant de façade ;

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.

Le montant de la taxe est obtenu comme suit: taux de la taxe multiplié par le résultat de l'addition du nombre de mètres courants de façade d'immeuble à chacun des niveaux inoccupés de l'immeuble, à l'exception des caves, sous-sols et combles non aménagés

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 mesure est la plus grande longueur du bâti.

Article 4 - Exonérations

Sont exonérés de la taxe :

- L'immeuble bâti inoccupé pour lequel le titulaire du droit réel démontre, par tout document probant, que l'inoccupation est indépendante de sa volonté.
- L'immeuble bâti inoccupé pour cause de travaux en cours ne nécessitant pas d'autorisation;
- L'immeuble bâti faisant effectivement l'objet de travaux d'achèvement dûment autorisés.

Article 5 - L'Administration communale appliquera la procédure de constat suivante:

§1^{er} a) En ce qui concerne le premier exercice d'imposition, les fonctionnaires désignés par le Collège communal dressent un premier constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé tel qu'il est défini à l'article 1^{er} du présent règlement.

b) Ce constat est notifié par voie recommandée au titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble dans les 30 jours du constat.

c) Le titulaire du droit réel dispose alors de 30 jours à dater de la notification visée au point b pour émettre par écrit ses observations, par voie recommandée ou par dépôt à l'Administration communale contre accusé de réception.

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 moins six mois après l'établissement du premier 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 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^{er} du présent règlement.

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

Article 6 - La taxe est perçue par voie de rôle.

Article 7 - Les clauses concernant l'établissement, le recouvrement et le contentieux sont celles des articles 3321-1 à 3321-12 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 échevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

Article 8 - Dans l'hypothèse où le même bien pourrait également être soumis à la taxe sur les secondes résidences, seule la taxe sur les immeubles bâtis inoccupés sera due.

Article 9 - Le présent règlement entrera en vigueur après accomplissement des formalités de la publication faite conformément aux articles L1133-1 à 3 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

Article 10 - 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 dans le cadre de la tutelle spéciale d'approbation.

En séance à Libramont-Chevigny, date que dessus.

PAR LE CONSEIL COMMUNAL,

Le Directeur général f.f.
M. GUEIBE.

Le Directeur général f.f.
M. GUEIBE.



Pour expédition conforme,

Le Président.

P. JEROUVILLE.

Le Bourgmestre.

P. JEROUVILLE.