

TAXE COMMUNALE SUR LES IMMEUBLES INOCCUPES ET/OU DELABRES

REGLEMENT

ARTICLE 1er :

§1. Il est établi pour les exercices 2017 à 2019 une taxe communale sur les immeubles bâtis inoccupés et/ou délabrés.

Sont visés les immeubles bâtis, structurellement destinés au logement ou à l'exercice d'activités économiques de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, financière, sociale, culturelle ou de services, qui sont restés inoccupés et/ou délabrés 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 visés par le décret du 27/05/2004.

Au sens du présent règlement, est considéré comme :

- 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;
- 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'une activité économique de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, financière, sociale, culturelle ou de services :

o 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 ;

o 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 11/03/1999 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 prononcé en vertu du décret susmentionné ;
- b) dont l'occupation relève d'une activité soumise à autorisation d'implantation commerciale en vertu du décret du 5/02/2015 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 5/02/2015 susmentionné ;
- c) faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité en application du Code wallon du logement et de l'habitat durable ;
- 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.

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.

- Immeuble délabré : qu'il soit occupé ou non, l'immeuble ou la partie d'immeuble bâti dont l'état du clos (c'est-à-dire des murs, huisseries, fermetures) ou du couvert (c'est-à-dire de la couverture, charpente) présente en tout ou en partie soit des signes de délabrement (tels que de la peinture écaillée, des fissures ou des cassures, des joints éclatés, du plâtre détaché, des briques détachées, de la formation de mousse, de la végétation ou des défauts aux éléments des façades, aux cheminées, aux bow-windows, aux loggias, aux balcons, à la charpente, la toiture, les bords du toit, les corniches, les vidanges d'eau de pluie, les soupiraux, les ouvertures de façade, le vitrage, la menuiserie externe, etc.) 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;

§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 distants d'une période minimale de 6 mois.

La période imposable est l'année au cours de laquelle le constat visé à l'article 5, §2 établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé maintenu en l'état, est dressé.

ARTICLE 2 :

Le taux de la taxe est fixé par mètre courant de façade et par niveau, caves, sous-sols et combles non aménagés exceptés à :

- 100 € la première taxation,
- 150 € la deuxième taxation,
- 200 € à partir de la troisième taxation.

La progressivité visée ci-dessus s'applique en cas de taxations successives (même établies sur la base d'un règlement antérieur) : dès lors qu'il y a interruption entre les années de taxation (suite à une exonération), il convient de considérer la taxation suivante comme une première taxation pour l'application du taux.

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. Dans le cas d'immeuble d'angle, si la porte d'entrée principale se trouve dans l'angle, la longueur à prendre en compte est le développement total du bien à front de rue.

Le montant de la taxe est obtenu comme suit : taux de la taxe multiplié par le résultat de l'addition du nombre de mètres courant de façade d'immeuble à chacun des niveaux inoccupés et/ou délabrés dudit immeuble, à l'exception des caves, sous-sols et combles si ceux-ci sont non aménagés. Toute fraction de mètre est arrondie à l'unité supérieure lors du calcul final de la cotisation.

ARTICLE 3 :

La taxe est due par le propriétaire d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble inoccupé(e) et/ou délabré(e) à la date du deuxième constat, ou, le cas échéant, de chaque constat postérieur à celui-ci.

En cas de démembrement du droit de propriété sur cet immeuble ou cette partie d'immeuble, 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, la taxe est portée au rôle au nom d'une ou plusieurs d'entre elles, précédé du mot « indivision », chacune d'elles étant solidairement tenue au paiement de la taxe.

ARTICLE 4 :

Sont exonérés de la taxe :

1. les immeubles frappés par les dispositions d'un plan d'expropriation approuvé par l'autorité compétente ;
2. les immeubles accidentellement sinistrés depuis moins de trois ans à la date du deuxième constat, pour autant que le sinistre justifie l'inoccupation ou le délabrement ;
3. les immeubles qui ont fait l'objet pendant la période comprise entre les deux constats consécutifs d'un acte translatif de propriété ;
4. les immeubles dont le propriétaire, l'usufruitier, l'emphytéote ou le superficiaire est décédé depuis moins de deux ans au 31 décembre de l'année qui donne son nom à l'exercice d'imposition ;
5. les immeubles qui ont fait l'objet pendant la période comprise entre les deux constats consécutifs de travaux ayant pour objectif direct de remédier à l'inoccupation et/ou au délabrement au sens du présent règlement, pour autant que le contribuable puisse prouver par des factures acquittées que le montant des travaux susvisés est supérieur au montant de la taxe qui serait due en principal, hors majoration prévue en cas de taxation d'office ;
6. les immeubles inoccupés et/ou délabrés par le résultat de la force majeure ou les immeubles dont l'inoccupation et/ou le délabrement ne résulte(nt) pas, de toute évidence, de la volonté du contribuable visé à l'article 3 du présent règlement.

La proposition à la vente ou à la location d'un immeuble inoccupé et/ou délabré pendant la période comprise entre les deux constats consécutifs, n'ouvre pas le droit à une quelconque exonération.

7. Les immeubles ou les parties d'immeubles sur lesquelles sont apposés des visuels validés par l'autorité communale.

ARTICLE 5 :

§1er. Les fonctionnaires assermentés et désignés par le Collège communal dressent un premier constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé et/ou délabré qui est notifié au redevable tel que défini à l'article 3.

§2. Un second constat est effectué par les agents susvisés au moins six mois après l'établissement du constat visé au §1er. Ce second constat est également notifié au redevable tel que défini à l'article 3. Si ce second constat établit l'existence d'un immeuble bâti inoccupé et/ou délabré, l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé(e) et/ou délabré(e) est considéré(e) comme maintenu(e) en l'état au sens de l'article 1er, et une formule de déclaration est alors jointe à la notification.

§3. Le redevable tel que défini à l'article 3 peut apporter, par écrit, la preuve que l'immeuble ne rencontre pas la définition d'immeuble inoccupé et/ou délabré 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 renvoyer la formule de déclaration dont question au §2, datée, signée et dûment complétée avec tous les éléments nécessaires à la taxation ainsi que pour faire valoir ses droits aux exonérations prévues à l'article 4.

§4. Dès qu'un second constat a été dressé pour un exercice fiscal, il tient lieu de premier constat, au sens du §1er, pour l'exercice fiscal suivant, qu'il ait été établi sur la base du présent règlement ou d'un règlement antérieur.

ARTICLE 6 :

A défaut de déclaration dans les délais prévus à l'article précédent, ou en cas de déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise de la part du contribuable, et à tout le moins chaque fois qu'il y a lieu de s'écarter des arguments développés par ce dernier, la Ville procède à l'enrôlement d'office de la taxe. Les taxes enrôlées d'office sont majorées d'un montant égal à 10 % du montant initialement dû.

ARTICLE 7 :

La présente taxe est recouvrée 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 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 :

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 jour de sa publication, sauf en ce qui concerne l'article 4, point 7, qui entrera en vigueur le 1er janvier 2018.