COMMUNE DE VIELSALM

EXTRAIT
DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAL

Séance du 4 novembre 2019 n° 22.9

Présents : M. DEBLIRE, *Bourgmestre-Président*;
M. WILLEM, Mme MASSON, MM. JEUSETTE et GERARDY, *Echevins*
MM. REMACLE, HEYDEN, RION, ENGLEBERT, Mmes DESERT, LEBRUN, M. BOULANGE, Mme FABRY, MM. HERMAN, DREHSEN, DEROCHETTE, Mme WANET, *Conseillers communaux*
Mme A.C. PAQUAY, *Directrice générale*

OBJET : Taxe communale sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés - Exercices 2020 à 2024 – Approbation

Le Conseil communal, en séance publique,

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

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, 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 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'année 2020.

Vu la communication du dossier au Receveur régional faite en date du 15/10/2019 conformément à l'article L 1124-40 §1,3°et 4° du CDLD,

Vu l'avis favorable rendu par le Receveur régional en date du 22/10 /2019 et joint en annexe ;

Considérant qu'il convient de veiller à l'amélioration du cadre de vie et des possibilités de logement, ainsi qu'à dissuader le développement de chancres et de taudis ;

Considérant que le maintien des immeubles inoccupés ou délabrés 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 inoccupés ou délabrés participe à la lutte contre l'abandon et l'inoccupation des immeubles en incitant les propriétaires défaillants à exécuter des travaux de remise en état favorisant ainsi une gestion parcimonieuse du territoire ;

Considérant enfin qu'il est ainsi démontré que la taxe n'est pas établie de manière dissuasive mais bien de manière raisonnable ;

Sur proposition du Collège communal,

Après en avoir délibéré,

ARRETE à l'unanimité

Article 1er. Principe et définition

§ 1er. Il est établi pour les exercices d'imposition de 2020 à 2024, une taxe communale annuelle sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés ou les deux.

Ne sont pas visés par la présente taxe, les biens du domaine public et ceux du domaine privé de l'Etat entièrement affectés à un service public ou à un service d'utilité.

Pour l'application du règlement, on entend par :

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.
N'est pas visé par la taxe l'immeuble bâti visé par le décret du 27 mai 2004 relatif aux sites d'activité économique désaffectés de plus de 1000 m² ;

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, sauf le prescrit de l'article 1 § 2 ;

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 de la loi du 13 août 2004 relative à l'autorisation d'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 susmentionnée ;

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 ;

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° Immeuble délabré : l'immeuble (ou partie d'immeuble) bâti 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.) présente en tout ou en partie soit des signes de délabrement 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 ;

6° 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 ;

§ 2. L'immeuble sans inscription n'est pas inoccupé si le titulaire du droit réel prouve que l'immeuble ou la partie d'immeuble bâti sert effectivement, pendant la période visée à l'article 3, de logement ou de lieu d'exercice d'activités de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, sociale, culturelle ou de services.

§ 3.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

Article 2. Fait générateur

Le fait générateur de la taxe est le maintien en l'état *« inoccupé » ou « délabré »*, d'un immeuble ou partie d'immeuble visé ci-dessus pendant la période comprise entre deux constats successifs qui seront distants de minimum de 6 mois. Cette période entre les deux constats sera identique pour tous les redevables.

Premier constat

Le premier constat établi durant la période de validité d'un règlement antérieur au présent règlement garde toute sa validité. En l'occurrence un constat effectué dans le cadre des règlements-taxes sur les immeubles inoccupés adoptés en date du 28 octobre 2013 et du 5 novembre 2018, vaut constat au sens du présent article.

Il n'est donc pas nécessaire de recommencer le premier constat en se basant sur les dispositions du présent règlement.

Deuxième constat et constat de contrôle annuel

La première période imposable est l'année au cours de laquelle le deuxième constat visé à l'article 7 §2 établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé ou délabré maintenu en état est dressé.

Pour les exercices d'imposition ultérieurs, la taxe est due à la date du constat de contrôle annuel comme repris à l'article 7 §3.

Article 3. Redevable

§1er. La taxe est due par le titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier..) sur tout ou partie de l'immeuble inoccupé ou délabré à la date du deuxième constat, et à chaque constat de contrôle postérieure à celui-ci.

§2. En cas de pluralité de titulaires du droit réel, chacun d'entre eux est solidairement redevable de la taxe.

Article 4. Base imposable

§1er. 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 ou délabrés de l'immeuble, à l'exception des caves, des sous-sols et des combles non-aménagés.

§2. 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 longueur de la plus grande façade.

Article 5. Taxe

§ 1er. Le taux de la taxe est fixé par an et par mètre courant de façade d'immeuble bâti. Tout mètre commencé est dû en entier.

§ 2. Lors de la 1ère taxation, le taux est de 50 euros par mètre courant de façade.

Lors de la 2ème taxation, le taux est de 100 euros par mètre courant de façade.

Lors de la 3ème taxation et suivante, le taux est de 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.

Article 6. Exonération

Est exonéré de la taxe :

- L'immeuble inoccupé ou délabré pour lequel le titulaire du droit réel démontre que l'inoccupation ou l'état de délabrement est indépendant de sa volonté, cette exonération n'étant applicable qu'un an pour un même fait.
- L'immeuble (hormis les immeubles frappés d'un arrêté d'inhabitabilité) qui ont fait l'objet pendant l'exercice imposable de travaux de rénovation, en vue de le rendre habitable ou exploitable , pour autant que le titulaire de droit réel puisse prouver par des factures acquittées que le montant des travaux susvisés est supérieur au quintuple du montant de la taxe qui serait due.
- L'immeuble dont le titulaire de droit réel est décédé depuis moins de deux ans.
- L'immeuble accidentellement sinistré depuis moins de deux ans à la date du constat.
- Lorsque l'immeuble (hormis les immeubles frappés d'un arrêté d'inhabitabilité) fait l'objet de travaux d'achèvement dûment autorisés par un permis d'urbanisme (délivré depuis moins de 3 ans à la date du constat).

Article 7. Procédure du constat

§1. L'Administration Communale appliquera la procédure de constat suivante :

a) Les fonctionnaires désignés par le Collège communal dressent un constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé ou délabré ou les deux.

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 prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

§2. Un second constat est effectué au moins six mois après l'établissement du constat visé au point a.

Si, ce second constat confirme l'existence d'un immeuble bâti inoccupé ou délabré, l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé est considéré comme inoccupé ou délabré au sens de ce présent règlement et peut donc être taxé.

§3. Un constat de contrôle est effectué annuellement au moins six mois après l'établissement du constat repris au point précédent.

Si, ce constat de contrôle confirme l'existence d'un immeuble bâti inoccupé ou délabré, l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé est considéré comme étant toujours inoccupé au sens de ce présent règlement et est taxé.

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

Article 8 : Rôle et recouvrement

§ 1. La taxe est indivisible et est due pour toute l'année.

§ 2. La taxe est perçue par voie de rôle.

§3. La taxe est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.
En cas de non-paiement de la taxe à l'échéance, conformément aux dispositions légales applicables, un rappel sera envoyé au contribuable. Ce rappel se fera par courrier recommandé et les frais de cet envoi seront à charge du redevable. Ces frais s'élèveront à 10,00 € et seront également recouvrés par la contrainte.
Le montant réclamé sera majoré des intérêts de retard au légal à dater de la mise en demeure du redevable.

§4. Les clauses concernant l'établissement 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 9. Adresse

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

Article 10. Propriété

Toute mutation de propriété d'un immeuble (ou partie d'immeuble) bâti visé doit également être signalée immédiatement à l'Administration par le propriétaire cédant.

Article 11. Primauté du règlement-taxe

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

Article 12. Entrée en vigueur

Le règlement est obligatoire le lendemain du jour de sa publication par voie d'affichage conformément aux articles L1133-1 et -2 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation.

Article 13. Tutelle

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.

Par le Conseil,

La Directrice générale,
(s) Anne-Catherine PAQUAY.

Le Président,
(s) Elie DEBLIRE

Pour extrait conforme,

La Directrice générale,

Anne-Catherine PAQUAY.

ADMINISTRATION COMMUNALE DE VELSALM

Le Bourgmestre,

Elie DEBLIRE