

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

Séance du 28 octobre 2020

Présents : SCHELLEN B., Bourgmestre,
LAPOTRE M., MATHY F., BERTRAND D., DUBOIS G. Echevins,
DELIZEE J-M., BOUKO A., BOUVY A., MONTY J., LECLERCQZ-DECOCK F., ROSCHER-PRUMONT
F., LANGE M., FATTAH K., MATHYS P., LENOIR V., MALOSTO E., LEBON D. Conseillers,
PHILIPPE S., Directrice Générale.

OBJET : TAXE SUR LES IMMEUBLES BATIS INOCCUPES OU DELABRES

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, 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 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 ;

Considérant qu'il y a lieu de tenir compte qu'il existe une différence entre une exonération et le fait d'être soumis à l'impôt ;

Considérant qu'il ne peut y avoir de principe général de droit qui octroie une exonération en faveur des bâtiments publics mais que, de par la notion juridique de l'impôt, ces biens ne sont pas taxables ;

Considérant que l'impôt frappant en principe les ressources des personnes de droit privé ou de droit public, celui-ci ne peut frapper que les biens productifs de jouissance par eux-mêmes et partant de là, il ne peut atteindre les biens du domaine public ou les biens appartenant au domaine privé de la Commune affectés à un service d'utilité publique ;

Considérant que le présent règlement vise les propriétaires de certains immeubles bâtis, à savoir ceux qui sont inoccupés ou délabrés ainsi que les titulaires d'autres droits réels sur ces biens ;

Considérant que la taxe établie par le présent règlement a, comme pour les décisions antérieures en la matière, un caractère principalement et fondamentalement budgétaire ;

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) ;

A TITRE PRINCIPAL

Considérant 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, 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 ;

A TITRE ACCESSOIRE

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 bâtis inoccupés ou délabrés 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 ;

Considérant que les précisions suivantes doivent être apportées quant au calcul de la taxe ;

Conformément à la circulaire ministérielle, le taux est par mètre courant de façade, par niveau et par an ;

Considérant que la taxe est fixée au mètre courant de façade et par niveau eu égard au fait que la valeur sous-jacente de l'immeuble liée à la capacité contributive du propriétaire (ou titulaire d'autres droits réels) est fortement influencée par la façade et non par la profondeur, ainsi que c'est également le cas lors de la fixation du revenu cadastral d'un immeuble à destination commerciale ;

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

Vu le règlement de taxe, pour les exercices **2020 à 2025**, une taxe communale sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés ou les deux, arrêté par le Conseil communal en séance le 19 février 2020 ;

Considérant qu'il est nécessaire de préciser la notion d'immeuble inoccupé, afin d'éviter toute interprétation de ce terme ;

Considérant la transmission du dossier au Directeur financier pour avis préalable en date du **16/10/2020**,

Considérant l'avis Positif du Directeur financier remis en date du 19/10/2020,

Sur proposition du Collège Communal ;

Après en avoir délibéré ;

Par ces motifs et **à l'unanimité des membres présents** ;

DECIDE :

Article 1er : Le règlement de taxe communale, voté par le Conseil communal en séance le 19 février 2020, pour les exercices 2020 à 2025, sur les immeubles inoccupés ou délabrés existants au 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition, sera abrogé lors de l'entrée en vigueur du présent règlement et après l'exercice de la tutelle spéciale d'approbation.

Article 2 : D'établir, pour les exercices **2021 à 2025**, une taxe communale 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.

Article 3 : 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, non visé par le décret du 27 mai 2004 relatif aux sites d'activité économique désaffectés de plus de mille mètres carrés ;

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 4 ;

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 :

- 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 ;
- 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 ;

- faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité en application du Code wallon du logement ;
- 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 la partie d'immeuble) bâti qui est effectivement inoccupé pendant la période visée à l'article 8, c'est à dire l'immeuble qui ne sert effectivement pas de logement ou de lieu d'exercice d'activités de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, sociale, culturelle ou de services. La Commune pourra présumer cette inoccupation en cas d'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.

Article 4 : 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 8, de logement ou de lieu d'exercice d'activités de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, sociale, culturelle ou de services.

Article 5 : N'est pas considéré comme étant occupé, l'immeuble occupé sans titre ni droit. Ni l'occupation proscrite par un arrêté pris sur base de l'article 1113-1 du CDLD.

Article 6 : 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 7 : La taxe est recouvrée par voie de rôle.

Article 8 :

1. Le fait générateur de la taxe est le maintien en l'état d'un immeuble visé ci-dessus.
2. Le maintien en l'état doit exister pendant une période comprise entre deux constats consécutifs qui doivent être distants d'une période minimale de six mois et cette période sera identique pour tous les redevables.
3. Les constats doivent être dressés par un fonctionnaire désigné par le Collège communal.
4. Si, à la suite des contrôles ayant généré les premier et second constats, il est établi l'existence d'un immeuble bâti inoccupé, ce dernier est considéré comme maintenu en l'état au sens du § 1er pour les exercices d'imposition ultérieurs, sans préjudice de l'application des dispositions prescrites aux articles 25 et suivants.

Article 9 : La taxe sera due après les deux constats successifs.

Article 10 : La taxe est due par le titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble inoccupé à la date prescrite à l'article 9. En cas de pluralité de titulaires du droit réel, chacun d'entre eux est solidairement redevable de la taxe.

Article 11 : 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.

Le titulaire de droit réel qui voudrait se prévaloir d'une exonération fondée sur une situation indépendante de sa volonté sera tenu de déposer un dossier contenant tous les éléments justificatifs probants et sur lesquels le Collège communal se fondera pour prendre une décision au moment de l'enrôlement.

Il peut cependant être raisonnablement établi que, hormis des cas exceptionnels, après une période d'un an — venant s'ajouter à la période laissée entre le constat et la première taxation — la notion de circonstances indépendantes de la volonté, pour un même fait, devient difficilement justifiable.

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

Sont également exonérés les sites d'activités économiques de plus de 1.000 m².

L'immeuble bâti inoccupé pour cause de travaux en cours ne nécessitant pas d'autorisation, l'exonération de la taxe portera au maximum sur deux exercices consécutifs ;

L'immeuble bâti faisant l'objet de travaux d'achèvement dûment autorisés, l'exonération de la taxe portera au maximum sur cinq exercices consécutifs ;

L'immeuble bâtis inoccupés destinés à la vente ou à la location. L'exonération de la taxe portera sur 2 exercices consécutifs.

Article 12 : 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.

Article 13 : Lorsque l'immeuble comporte plusieurs parties distinctes telles que visées à l'article 6, le calcul de la base visé à l'article 12 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 14 : Le taux de la taxe est fixé de la manière suivante :

- Lors de la 1^{ère} taxation à 100,00 euros par mètre courant de façade
- Lors de la 2^{ème} taxation à 125,00 euros par mètre courant de façade
- A partir de la 3^{ème} taxation 180,00 euros par mètre courant de façade

Article 15 : La taxe est indivisible et due pour toute l'année.

Article 16 : Les constats doivent être notifiés au titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble par le Collège communal ou par un fonctionnaire désigné par ce dernier, par voie recommandée, et dans les soixante jours de la date du constat. Le titulaire du droit réel peut faire connaître, par écrit, ses remarques et ses observations dans les trente jours à dater de la notification du premier constat au signataire de celle-ci.

Article 17 : 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.

Article 18 : 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.

Article 19 : 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.

Article 20 : L'enrôlement de la taxe pour les exercices d'imposition suivants est également effectué d'office sur une base identique tant que l'article 24 ne sort pas ses effets.

Article 21 : Conformément à l'article L3321-6 du Code de la Démocratie et de la Décentralisation, la non-déclaration dans les délais prévus, la déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise entraîne l'enrôlement d'office de la taxe.

Avant de procéder à la taxation d'office, le Collège communal notifie au redevable, par lettre recommandée à la poste, les motifs du recours à cette procédure, les éléments sur lesquels la taxation est basée, ainsi que le mode de détermination de ces éléments et le montant de la taxe. Si dans les trente jours à compter de la date d'envoi de cette notification, le contribuable n'a émis aucune observation, il sera procédé à l'enrôlement d'office.

Les taxes enrôlées d'office sont majorées selon une échelle dont les graduations sont les suivantes :

- 100 pour cent pour la 1^{ère} infraction
- 150 pour cent pour la 2^{ème} infraction
- 200 pour cent à partir de la 3^{ème} infraction

Article 22 : Pour la détermination de l'échelle à appliquer, il y a 2^{ème} infraction ou infraction subséquente si, au moment où une nouvelle infraction est commise, il a été donné connaissance depuis plus de trente jours au contrevenant, à travers la notification prévue à l'article L3321-6 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, de l'application de la sanction concernant l'infraction antérieure.

Article 23 : 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 succédé au fil du temps. Les infractions antérieures sont négligées si aucune infraction en la matière n'est sanctionnée pour les trois derniers exercices d'imposition qui précèdent celui pour lequel la nouvelle infraction doit être pénalisée.

Article 24 : L'envoi ou le renvoi en dehors du délai fixé aux articles 17 et 18 d'une déclaration correcte, complète et précise du contribuable implique la taxation sur base des éléments contenus dans cette déclaration, sans majoration, à partir de l'exercice d'imposition suivant l'année au cours de laquelle la déclaration a été rentrée et acceptée.

Article 25 :

1. 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, en totalité ou en partie, n'entre plus dans le champ d'application de la taxe.
2. À cet effet, le contribuable doit informer l'Administration par écrit, par voie recommandée ou par dépôt à l'Administration, les jours et heures d'ouverture, de la modification intervenue à l'immeuble 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. À défaut, la date de la modification sera censée être le quinzième jour précédant la réception de l'information.
3. Le Collège ou le Fonctionnaire visé à l'article 3, 6° 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.
4. 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.
5. Si la visite ne peut avoir lieu du fait du contribuable, la procédure initiée par ce dernier est nulle.
6. Le constat visé au paragraphe 3 est formalisé dans les soixante jours, soit à dater de la visite, soit de la réception de l'information visée au paragraphe 2 s'il n'y a pas lieu d'effectuer une visite, et est notifié au contribuable par le Collège ou le Fonctionnaire désigné par ce dernier.

Article 26 : Si le constat établit la cessation 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 à l'article 25 est accordé, en dérogation au principe général établi par l'article 15.

Article 27 : Le contribuable est tenu de signaler immédiatement à l'administration tout changement d'adresse, de raison sociale, de dénomination.

Article 28 : 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 29 : Les délais prévus en jours sont comptés en jours calendaires. 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 30 : On entend par "l'administration" ou "commune" au sens du présent règlement, le Collège communal de la Commune de Viroinval – Service Finances et Régie - Parc Communal 1 à 5670 Viroinval.

Article 31 : La taxe est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle. À défaut de paiement dans ce délai, il sera fait application des règles relatives aux intérêts de retard en matière d'impôts d'Etat sur les revenus CIR-92 conformément à l'article L3321-12 du Code de la Démocratie et de la Décentralisation.

Article 32 : 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 33 : En cas de non-paiement de la taxe à l'échéance, conformément aux dispositions légales applicables en la matière, le débiteur sera mis en demeure par courrier recommandé. Les frais administratifs inhérents à cet envoi seront mis à charge du redevable et s'élèveront à 10,00 euros. Ce montant sera ajouté au principal sur le document et sera également recouvré par la contrainte.

Article 34 : Le redevable peut introduire une réclamation auprès du Collège communal. Pour être recevables, les réclamations doivent être faites par écrit, motivées et remises ou présentées par envoi postal dans les six mois, à compter du troisième jour ouvrable qui suit la date d'envoi de l'avertissement-extrait de rôle ou dans les six mois à dater du paiement au comptant. Le réclamant ne doit pas justifier du paiement de la taxe.

Article 35 : Le présent règlement sera transmis au Gouvernement Wallon conformément aux articles L3131-1 et suivants Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation pour exercice de la tutelle spéciale d'approbation

Article 36 : Le présent règlement entrera en vigueur après accomplissement des formalités de la transmission obligatoire au Gouvernement wallon et de la publication faites conformément aux articles L1133-1 à 3 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

Article 37 : Règlement Général de Protection des Données (RGPD).

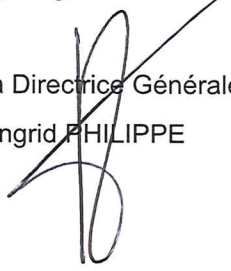
- Responsable de traitement : La Commune de Viroinval ;
- Finalité du traitement des données : Pour l'établissement et recouvrement de la taxe sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés ou les deux ;

- Catégories de données : Les données d'identification du redevable et des co-débiteurs éventuels, les informations cadastrales du bien visé par la taxe, les informations liées à la situation juridique de l'immeubles et des informations liées à son état ;
- Durée de conservation : La Commune de Viroinval s'engage à conserver les données pour un délai de maximum 10 ans et à les supprimer par la suite ou à les transférer aux archives de l'Etat ;
- Méthode de collecte : Par le biais de déclarations et de contrôles ponctuels de l'agent assermenté constateur ;
- Communications des données : Les données ne seront communiquées qu'à des tiers autorisés par ou en vertu de la loi, notamment en application de l'article 327 du code des impôts sur les revenus, ou à des sous-traitants du responsable de traitement.

Par le Conseil Communal,

La Directrice Générale,
(s) Singrid PHILIPPE

La Directrice Générale,
Singrid PHILIPPE



Pour extrait conforme,



Le Bourgmestre,
(s) Baudouin SCHELLEN

Le Bourgmestre,
Baudouin SCHELLEN

