ROYAUME DE BELGIQUE

Province de Luxembourg
COMMUNE DE MEIX-DEVANT-VIRTON

Extrait du procès-verbal de la séance du CONSEIL COMMUNAL.

SEANCE du 06 juin 2019.

PRESENTS : Monsieur Pascal FRANCOIS, Bourgmestre - Président, Messieurs Marc GILSON et Bruno WATELET et Madame Colette ANDRIANNE, échevins, Madame Sabine HANUS-FOURNIRET, Messieurs Michaël WEKHUIZEN, Philippe BRYNAERT et Arnaud INGLEBERT, Mesdames Caroline HANUS-VITALI, ~~Rose-Marie THIBÉ-BAETSLÉ~~ et Patricia RICHARD, conseillers et Madame Nathalie BOLIS, Directrice générale.

11. d) Règlement – taxe communale sur les immeubles bâtis inoccupés exercices 2020 à 2025.

Le conseil communal réuni 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 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 à la receveuse régionale faite conformément à l'article L 1124-40 §1er ,3°et 4° du CDLD,

Vu l'avis favorable rendu par la receveuse régionale joint en annexe;

Vu que la commune doit se doter des moyens nécessaires afin d'assurer l'exercice de sa mission de service public,

Sur proposition du Collège communal;

Après en avoir délibéré, par huit voix pour (Sabine HANUS-FOURNIRET, Marc GILSON, Michaël WEKHUIZEN, Bruno WATELET, Caroline HANUS-VITALI, Colette ANDRIANNE, Patricia RICHARD et Pascal FRANCOIS) et deux abstentions (Philippe BRYNAERT et Arnaud INGLBERT),

ARRÊTE :

Article 1er

§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 économiques de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, de commerces 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 les sites d'activités économiques désaffectés de plus de **1000 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 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'activités de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, social, 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 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'inhabilité 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.
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 pendant la période comprise entre deux constats successifs qui seront distants d'une période minimale de 6 mois. Cette période entre les deux constats sera identique pour tous les redevables.

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 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 : 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.

Article 3 – Le taux de la taxe est fixé comme suit :

- Lors de la 1ère taxation : 150,00 euros par mètre courant de façade.
- Lors de la 2ème taxation : 180,00 euros par mètre courant de façade.
- A partir de la 3ème taxation : 240,00 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.

Par façade d'immeuble, il y a lieu d'entendre la façade principale c-à-d 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 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.

Article 4 – Exonérations :
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 résulte de circonstances indépendantes de sa volonté. Il peut cependant être raisonnablement établi que, hormis des cas exceptionnels (par exemple monument classé), 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 devient difficilement justifiable.

Est également exonéré de la taxe :
- L'immeuble bâti inoccupé pour cause de travaux en cours ne nécessitant pas d'autorisation ce, sur présentation de factures et de photos montrant les travaux effectivement réalisés ;
- L'immeuble bâti faisant effectivement l'objet de travaux d'achèvement dûment autorisés ce, sur présentation de factures et de photos montrant les travaux effectivement réalisés;

Une exonération d'un an est également prévue si l'immeuble taxable est vendu avant le second constat. Il en résultera qu'un nouveau premier constat aura lieu à la date anniversaire de l'achat par le nouveau propriétaire, ce, en conformité avec les dispositions prévues à l'article 5 du présent règlement.

Article 5 – L'administration communale appliquera la procédure de constat suivante :
§1er 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 recommandée au titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier,...) sur tout ou une partie de l'immeuble dans les trente jours.
c) Le titulaire du droit réel sur tout ou une 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. En cas de travaux montrant une amélioration significative du bâtiment, le titulaire du droit réel sur tout ou une partie de l'immeuble apporte la preuve de ces travaux par la présentation de factures et de photos.

§2. Un contrôle est effectué au moins six mois après l'établissement du constat visé au point a. Cette période entre les deux constats sera identique pour tous les redevables

Si, suite au contrôle visé à l'alinéa 1er 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 1er.

§3.–Un contrôle est effectué annuellement au moins six 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 1er.

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

§5. Les délais sont comptés en jours calendriers. Lors que 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.

Article 6 – La taxe est perçue par voie de rôle.
La taxe est payable dans les deux mois à dater de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.
En cas de non-paiement de la taxe à l'échéance, conformément à l'article 298 du Code des Impôts sur les revenus 1992, un rappel sera envoyé au contribuable. Ce rappel se fera par courrier par pli simple.
À l'issue de ce rappel, en cas de non-paiement une sommation sera envoyée au contribuable. Cette sommation se fera par courrier recommandé. Les frais de cet envoi seront à charge du redevable. Ces frais s'élèveront à 10 € et seront également recouvrés par la contrainte prévue par cet article.

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 être soumis à la taxe sur les secondes résidences, seule la taxe sur les secondes résidences 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.

Par le Conseil,

La Directrice générale,
N. BOLIS.

Le Bourgmestre,
P. FRANCOIS.

Pour extrait conforme, le 17 juin 2019.
Par le Conseil,
La Directrice générale,

N. BOLIS.

Le Bourgmestre,

P. FRANCOIS.

Administration Communale de Marche-en-Famenne
Luxembourg