PROVINCE de LUXEMBOURG

VILLE de

F L O R E N V I L L E

~

Du registre aux délibérations du Conseil Communal, il a été extrait ce qui suit :

En séance publique du 24 octobre 2019

Présents :
M GIGOT J., *Bourgmestre-Président*
MM PLANCHARD Y., SCHÖLER C., LAMBERT P., ~~LEJEUNE N.~~,
Echevins
MM BUCHET J., PONCIN M., LAMBERT R., JADOT J., THEODORE S., GUIOT-GODFRIN C., GELHAY E., FILIPUCCI J., MAITREJEAN C., LEFEVRE L., GOFFETTE B., ET SIMON Y., Conseillers
Mme STRUELENS, Directrice générale

Objet : Taxe sur les immeubles bâtis inoccupés

Le Conseil Communal,

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

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 désaffecté ;

Vu les dispositions légales et réglementaires en vigueur en matière d'établissement et de recouvrement de 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 directeur financier faite en date du 9 octobre 2019 conformément à l'article L 1124-40 §1er ,3°et 4° du CDLD;

Vu l'avis favorable du Receveur régional remis en date du 18 octobre 2019 et joint en annexe;

Considérant que la commune doit se doter des moyens financiers afin d'assurer l'exercice de sa mission de service public ;

Après en avoir délibéré en séance publique ;

A l'unanimité ;

DÉCIDE:

Article 1 :

Il est établi, pour l'exercice 2020, 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 2 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, du présent article, l'immeuble ou la partie de l'immeuble bâti a effectivement dans le respect strict des dispositions légales et réglementaires servi de logement ou de lieu d'exercice d'activités de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, sociale, 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 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 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 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. Il appartient au propriétaire de signaler par écrit 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.

Article 2 :

La taxe est due par le titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier,...) sur tout ou une 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 montant de la taxe est fixé à :

Lors de la première année de taxation : taux de 100,00 € par mètre courant de façade
Lors de la deuxième année de taxation : taux de 140,00 € par mètre courant de façade
A partir de la troisième année de taxation : taux de 180,00 € par mètre courant de façade

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.
Le montant d la taxe est obtenu, comme suit : taux de la taxe multiplié par le résultat de l'addition du nombre de mètre 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 de jouissance démontre que l'inoccupation est indépendante de sa volonté.

Est également exonéré de la taxe :
- 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 ;

ces exonérations ne pourront être accordées que pour maximum deux exercices d'imposition consécutifs

Article 5 :

L'Administration communale appliquera la procédure de constat suivant :
§ 1.
a) le(s) fonctionnaire(s) désigné(s) 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 partie de l'immeuble dans les trente jours qui suivent le constat.
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 au(x) fonctionnaire(s) susmentionné(s) dans un délai de trente jours calendrier à dater de la notification visée au point b.

Le Collège Communal prendra position sur les observations introduites et fera part de sa décision au réclamant.

Lorsque les délais, visé aux points b et c, expirent un samedi, un dimanche ou un jour férié légal, le délai est prolongé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

§ 2. Un contrôle est effectué au moins six mois après l'établissement du constat visé au § 1 point a du présent article.

Si ce contrôle confirme l'existence d'un immeuble bâti inoccupé, 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 constats ultérieurs est réalisée conformément au § 1er du présent article.
§ 5. Le propriétaire ou titulaire du droit réel informera la commune par lettre recommandée de toutes modifications de base imposable telles que :

- Date d'occupation de l'immeuble,
- Date de début des travaux tels que prévus à l'article 4.

Article 6 :

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, un rappel sans frais sera envoyé au contribuable. Ce rappel se fera par courrier pli simple.

A défaut de paiement après l'envoi de ce premier rappel, conformément aux dispositions légales applicables, un second rappel sera envoyé au contribuable, ce deuxième rappel se fera par courrier recommandé et les frais inhérent à cet envoi seront à charge du redevable et s'élèveront à 10,00 euros. Ce montant sera également recouvré par la contrainte.

Article 7 :

Les clauses concernant l'établissement, le recouvrement et le contentieux sont celles des articles L 3321-1 à L 3321-12 du C.D.L.D. 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 dûment déclarées au préalable, seule la taxe sur secondes résidences sera due.

Article 9 :

Le présent règlement deviendra obligatoire le premier jour qui suit le jour de la publication organisée conformément aux articles L1133-1 et L1133-2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

Article 10:

La présente délibération sera transmise 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,

R. STRUELENS

Administration Communale de FLORENVILLE Lux.

Le Bourgmestre,

J. GIGOT