

Intitulé **Règlement taxe sur les immeubles bâtis inoccupés**
Vote Conseil 3 février 2020 – Délibération n°575
Publication 27 mars 2020

Texte consolidé **Article 1^{er}**

§1. Il est établi, pour les exercices 2020 à 2025, une taxe sur les immeubles bâtis inoccupés.

Sont visés les (parties d') immeubles bâtis, structurellement destiné(e)s au logement ou à l'exercice d'activités économiques de nature artisanale, agricole, commerciale, culturelle, horticole, industrielle, sociale, sportive ou de services, qui sont resté(e)s inoccupé(e)s 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 mai 2004.

La période imposable est l'année au cours de laquelle le constat visé à l'article 4, §1, b), ou un constat annuel postérieur à celui-ci, visé à l'article 4, §1, c) établissant le maintien en l'état d'un immeuble bâti inoccupé, est dressé.

§2. Pour l'application du présent règlement, il y a lieu d'entendre 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.

2° « immeuble sans inscription » : l'immeuble (ou la partie d'immeuble) bâti inoccupé en tant que logement ou lieu d'exercice d'activités de nature artisanale, agricole, commerciale, culturelle, horticole, industrielle, sociale, sportive ou de services et :

- dans lequel aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population ou d'attente ;
- dans lequel il n'y a pas d'inscription à la Banque-Carrefour des Entreprises ;

3° « immeuble incompatible » : indépendamment de toute inscription, 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 du décret du 5 février 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 prononcés en vertu des dispositions de la loi du 13 août 2004 ou d'une mesure de sanction prévue par l'article 68 du décret précité ;
- c) 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 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'inhabitabilité 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 ;

4° « immeuble inoccupé » : l'immeuble (ou partie d'immeuble) bâti répondant à la définition d'immeuble sans inscription et/ou d'immeuble incompatible ;

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.

Article 2

La taxe est due par le titulaire d'un droit réel sur tout ou partie d'un immeuble inoccupé à la date du deuxième constat, ou, le cas échéant, de chaque constat annuel postérieur à celui-ci.

En cas de pluralité de titulaires de droits réels sur tout ou partie du même immeuble, chacun d'entre eux est solidairement tenu au paiement de la taxe.

Article 3

Le montant de la taxe est fixé comme suit, par mètre courant (entamé) de façade d'immeuble ou de partie d'immeuble bâti :

- 50 EUR pour la première taxation du bien
- 100 EUR pour la deuxième taxation du bien
- 200 EUR à partir de la troisième taxation du bien

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 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.

Sont exonérés de la taxe :

- les immeubles qui ont fait l'objet, pendant la période comprise entre les deux constats consécutifs :
 - de travaux de réhabilitation, d'adaptation, de restructuration ou d'achèvement, ne nécessitant pas d'autorisation, pour autant que le(s) titulaire(s) du droit réel puisse(nt) prouver l'avancement des travaux pour un montant supérieur ou égal au montant de la taxe qui serait due en principal.
 - de travaux autorisés par un permis d'urbanisme, pour autant que la date de ce dernier ne soit pas dépassée ;
 - d'une proposition à la vente ou à la location. Dans ce cas de figure, l'exonération sera limitée à un exercice fiscal.
 - d'un acte translatif de propriété. Dans ce cas de figure, l'exonération sera limitée à un exercice fiscal.
- les immeubles accidentellement sinistrés. Dans ce cas de figure, l'exonération sera limitée à un exercice fiscal.
- les immeubles inoccupés par le résultat de la force majeure ou les immeubles dont l'inoccupation ne résulte pas, de toute évidence, de la volonté du titulaire du droit réel ;
- les biens immeubles occupés par une Administration publique ou un organisme d'utilité publique qui relèvent soit du domaine public, soit du domaine privé mais affectés entièrement à un service d'utilité publique ;
- les immeubles dont le titulaire du droit réel séjourne ou est domicilié en maison de repos (et de soins) ;

Le contribuable est tenu de transmettre à l'Administration communale tout document probant permettant de justifier un motif d'exonération, conformément à la procédure décrite à l'article 4. Les travaux de réhabilitation, d'adaptation, de restructuration ou d'achèvement seront justifiés au moyen de factures et de photos permettant de constater que ceux-ci ont bien été réalisés sur l'immeuble visé.

Article 4

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

a) Premier constat d'inoccupation :

- i. Un premier constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé est dressé par un fonctionnaire désigné par le Collège communal.
- ii. Dans les trente jours, le constat est notifié par voie recommandée au titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble. Ce constat mentionne le montant de la taxe qui sera due si aucune exonération n'est applicable.
- iii. Le titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble dispose alors d'un délai de 6 mois à compter de la date à laquelle le premier constat a été dressé pour apporter, par écrit, la preuve que l'immeuble n'entre pas dans le champ d'application de la taxe.
- iv. S'il apparaît, à la lumière des éléments visés sous iii. que l'immeuble entre dans le champ d'application de la taxe, un second constat d'inoccupation est planifié.

Un premier 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 reproduire ce constat en se basant sur les dispositions du présent règlement.

b) Deuxième constat d'inoccupation :

- i. Au moins six mois après l'établissement du constat visé sous a), un second constat d'inoccupation est dressé par un fonctionnaire désigné par le Collège communal. La période entre les deux constats sera identique pour tous les contribuables.
- ii. Dans les trente jours, le constat est notifié par voie recommandée au titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble.
- iii. Le titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble dispose alors d'un délai de trente jours à compter de cette notification pour apporter, par écrit, la preuve que l'immeuble n'entre pas dans le champ d'application de la taxe. Dans le cas contraire, le fait générateur de la taxe est établi.

c) Constat annuel d'inoccupation :

- i. Au moins six mois après l'établissement d'un deuxième constat d'inoccupation ou d'un constat annuel antérieur, un nouveau constat annuel est dressé par un fonctionnaire désigné par le Collège communal.
- ii. Dans les trente jours, le constat est notifié par voie recommandée au titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble.
- iii. Le titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble dispose alors d'un délai de trente jours à compter de cette notification pour apporter, par écrit, la preuve que l'immeuble n'entre pas dans le champ d'application de la taxe. Dans le cas contraire, le fait générateur de la taxe est établi.

Lorsque les délais du présent article expirent un samedi, un dimanche ou un jour férié légal, le délai est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

Article 5

Conformément à l'article L3321-6 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, le défaut de réponse dans les délais prévus, la déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise sur tout élément utile à l'enrôlement de la taxe constitue une infraction entraînant une procédure de taxation d'office.

Avant de procéder à une taxation d'office, l'Administration notifie au contribuable, par lettre recommandée, les motifs du recours à cette procédure et les éléments sur lesquels la taxation est basée, ainsi que le montant de la taxe. Le contribuable dispose alors d'un délai de trente jours à compter de la date d'envoi de la notification pour faire valoir ses observations par écrit.

En cas d'enrôlement d'office, la taxe due est majorée pour chaque infraction constatée dans le chef du contribuable au cours de l'exercice d'imposition concerné :

- Première infraction : majoration de 20 %
- Deuxième infraction : majoration de 50 %
- Troisième infraction et suivantes : majoration de 100 %

Article 6

La taxe est perçue par voie de rôle.

En cas de non-respect du délai de paiement prévu sur l'avertissement-extrait de rôle, le redevable se verra adresser un premier rappel sans frais, suivi d'un rappel préalable avant poursuites, envoyé par recommandé, ces frais d'envoi de 5 EUR étant mis à charge du redevable et recouvrables par la contrainte.

Tout montant réclamé sera majoré, le cas échéant, des intérêts de retard au taux légal, à dater du rappel préalable avant poursuites.

Article 7

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 pour exercice de la tutelle spéciale d'approbation.

Article 8

Le présent règlement entrera en vigueur après accomplissement des formalités de la publication faites conformément aux articles L1133-1 à 3 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

Le présent document est publié par la Ville d'Aubange dans un souci d'information de ses citoyens. S'il reprend au mot près le dispositif (consolidé) du règlement adopté par le Conseil communal et approuvé par l'Autorité de tutelle, il ne s'agit pas d'une délibération officielle. L'extrait conforme de la délibération adoptant ce règlement ainsi que sa preuve de publication peuvent être consultés dans les bureaux de la Direction Financière de la Ville d'Aubange durant ses heures d'ouverture.