Province de LUXEMBOURG
Arrondissement de BASTOGNE

VILLE de
Houffalize

Rue de Schaerbeek 1, B-6660 Houffalize
Tél. 061 280 040 - Fax 061 280 041
www.houffalize.be

Du registre aux délibérations du Conseil Communal de cette commune a été extrait ce qui suit :

SEANCE PUBLIQUE DU 17 JUILLET 2019

PRESENTS :
M.M.CAPRASSE, Bourgmestre-Président;
J.DEVILLE, M.KNODEN, P.CARA, J.GUILLAUME, Echevins;
C.FETTEN, C.PHILIPPART, ~~M.PHILIPPE~~, B.DEUMER, ~~V.BOMBOIR~~, A.LAMBORELLE, A-S.GADISSEUX, N.GERADIN, V.PENOY, C.CRINS, F.MATHURIN, P.DUBUISSON, Conseillers communaux.
J-Y BROUET, Directeur général.

OBJET : Règlement taxe communale sur les immeubles inoccupés. Exercices 2020 à 2025.

Le Conseil Communal,

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'activités économiques 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 ;

Considérant que ladite circulaire budgétaire prévoit une modulation progressive des taux mais que, puisque le but poursuivi par la taxe est d'inciter à la réhabilitation et la réintroduction sur le marché locatif des étages se situant au-dessus des immeubles commerciaux (cfr. Page 84 CB), l'imposition de taux aussi conséquents que ceux recommandés pour des bâtiments à la volumétrie importante sans qu'il ne s'agisse pourtant de bâtiment mixte (surface commerciale/location) peut être déraisonnable ;

Vu la communication du dossier au Receveur régional faite en date du 13 juin 2019 conformément à l'article L1124-40, §1, 3° et 4° du Code de la démocratie locale et de la décentralisation ;

Vu l'avis favorable du Receveur régional remis en date du 1er juillet 2019 et joint en annexe ;

Considérant que cette taxe a pour but la lutte contre l'abandon et l'inoccupation des immeubles en encourageant les propriétaires de tels immeubles à les remettre dans le parc immobilier actif ;

Considérant qu'un nombre important de personnes ne trouvent pas de logement et qu'en même temps, de plus en plus d'immeubles, libres d'occupants, continuent à se dégrader ;

Considérant que la prise d'un tel règlement est demandée à la commune par la Région Wallonne dans le cadre de l'Ancrage Communal (Code du Logement) ;

Considérant l'autonomie fiscale conférée aux communes par la Constitution ;

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 15 oui, 0 non et 0 abstention,
DECIDE :

Article 1
§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, commerciale, sociales, culturelle ou de services, qui sont restés inoccupés pendant une période minimale de 6 mois identique pour tous les redevables.

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 :

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 ;

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, 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 le registre 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, 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 prononcée 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 prononcée 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 prescrite 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 état d'un immeuble ou partie d'immeuble visé ci-dessus pendant la période comprise entre un premier constat et un second constat distant 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 deuxième constat est dressé et établit l'existence d'un immeuble bâti inoccupé maintenu en l'état.

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 titulaire du droit réel, chacun d'entre eux est solidairement redevable de la taxe.

Article 3

Le taux de la taxe est fixé à 25 € par mètre courant de la plus grande longueur d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti, tout mètre commencé étant dû en entier.
Le montant de la taxe est obtenu comme suit : taux de la taxe multiplié par le nombre de mètres de la plus grande longueur du bâtiment.

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.

Article 5

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

a) les fonctionnaires désignés par le Collège communal dressent deux constats établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé. Dans le cadre du premier constat, les plans cadastraux serviront de référence pour le mesurage de la plus grande longueur du bâtiment. Toutefois, si le propriétaire émet des objections, il peut demander qu'un mesurage soit réalisé sur les lieux et en sa présence, par les fonctionnaires désignés par le Collège communal.

b) Le premier 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.

Un contrôle est effectué au moins six mois, et de manière identique pour tous les redevables, après l'établissement du premier constat. Si suite à ce contrôle, un second constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé est dressé, l'immeuble ou partie d'immeuble inoccupé est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 1er.

§2 La procédure d'établissement du second constat est réalisée conformément au § 1er.

Article 6

La taxe est perçue par voie de rôle. 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 à l'article 298 du Code des Impôts sur les revenus 1992, un rappel sera envoyé au contribuable. Ce rappel se fera par courrier recommandé. Les frais de cet envoi seront à charge du redevable. Ces frais s'élèveront à 10 euros 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

La présente délibération sera transmise au Gouvernement Wallon conformément aux articles L3132-1 et suivants du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation dans le cadre de l'exercice de la tutelle spéciale d'approbation

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.

FAIT EN SEANCE PUBLIQUE, DATE QUE DESSUS.
PAR LE CONSEIL :

Le Directeur Général,
(s)J-Y. BROUET

Le Président,
(s)M. CAPRASSE

POUR EXPEDITION CONFORME :

Le Directeur Général,
J-Y. BROUET

Le Président,
M. CAPRASSE