

## **Taxe sur les immeubles bâtis inoccupés**

### **Article 1<sup>er</sup>**

Il est établi, pour les exercices 2020 à 2025, une taxe communale annuelle ayant pour objet les immeubles bâtis inoccupés.

Sont visés par le présent règlement :

Les immeubles, structurellement destinés au logement ou à l'exercice d'activités économiques de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, sociale, culturelle ou de services, qui sont restés inoccupés pendant une période comprise entre deux constats consécutifs distants d'une période minimale de 6 mois, période identique pour chaque contribuable.

Les sites d'activité économique désaffectés dans les limites fixées par le décret du 27/05/2004 relatif aux sites d'activité économique désaffectés.

Au sens du présent règlement, est considéré comme :

Immeuble bâti : tout bâtiment, ouvrage ou installation, 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 comprise entre deux constats consécutifs distants d'une période minimale de 6 mois, l'immeuble ou la partie d'immeuble bâti a effectivement servi durablement de logement ou de lieu d'exercice d'activités de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, culturelle ou de services :

L'immeuble bâti ou partie d'immeuble bâti (appartement, studio, ...) pour lequel aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population ou d'attente au cours de la période compris entre deux constats d'inoccupation consécutifs.

L'immeuble ou partie d'immeuble qui n'a pas servi durablement au cours de la période comprise entre deux constats d'inoccupation consécutifs, de lieu d'exercice d'activité économique de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, de commerce ou de services.

L'immeuble ou partie d'immeuble occupé sans droit ni titre.

### **Article 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.

Les 1<sup>er</sup> et/ou 2<sup>ème</sup> constats établis durant la période de validité d'un règlement antérieur au présent règlement garde toute leur validité. Il n'est donc pas nécessaire de recommencer le 1<sup>er</sup> constat en se basant sur les dispositions du présent règlement.

La période imposable est l'année au cours de laquelle le 2<sup>ème</sup> constat visé à l'article 5, ou un constat annuel postérieur à celui-ci, tel que visé à l'article 5 établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé maintenu en l'état, est dressé.

### **Article 3**

La taxe est due par le titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier, ...) d'un immeuble ou partie d'immeuble inoccupé(e) 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'eux est solidairement redevable de la taxe.

En cas de transfert du droit de propriété, la qualité de propriétaire s'appréciera en fonction de la date de transcription.

#### **Article 4**

La taxe est fixée à :

La 1<sup>ère</sup> année : 150,00 € par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti.

La 2<sup>ème</sup> année : 195,00 € par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti.

A partir de la 3<sup>ème</sup> année : 240,00 € par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti.

Dans tous les cas, l'exercice d'imposition 2020 sera considéré comme la première année de taxation.

Tout mètre commencé est dû en entier.

Lorsque l'immeuble est à rue, la mesure de la façade s'effectue sur la longueur de la façade principale, à savoir celle où se situe la porte d'entrée principale, tandis que s'il possède plusieurs façades, la mesure est la plus grande longueur du bâti.

Le montant de la taxe est obtenu comme suit : taux de la taxe multiplié par le nombre de mètres courants de façade, multiplié par le nombre de niveaux partiellement ou totalement inoccupés, autres que les caves, les sous-sols et les greniers non aménagés.

#### **Article 5**

En ce qui concerne le premier exercice d'imposition, les fonctionnaires désignés par le Collège communal dressent un premier constat établissant l'existence d'un immeuble ou partie d'immeuble bâti inoccupé tel qu'il est défini à l'article 1<sup>er</sup> du règlement. Ce constat est notifié au titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble par voie recommandée dans les 30 jours, accompagné d'une formule de déclaration.

Le titulaire du droit réel dispose alors de 30 jours à dater de la notification pour émettre par écrit ses observations et réadresser la formule de déclaration dûment remplie et signée, par voie recommandée ou par dépôt à l'Administration contre accusé de réception. Il lui appartient de signaler à l'Administration toute modification de la base imposable, en ce compris le fait que l'immeuble n'entre plus dans le champ d'application de la taxe. Il doit de ce fait apporter la preuve que l'immeuble effectivement servi durablement de logement ou de lieu d'activité de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, culturelle ou de services.

Un deuxième constat est effectué au moins 6 mois après l'établissement du constat précédent. Si lors de ce nouveau contrôle l'existence d'un immeuble bâti inoccupé est dressé, l'immeuble ou partie d'immeuble bâti inoccupé est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 1<sup>er</sup>. La notification par voie recommandée du second constat est accompagnée d'une formule de déclaration que le contribuable est tenu de renvoyer, dûment remplie et signée, avant une échéance de 30 jours.

A partir du deuxième exercice d'imposition, un contrôle annuel sera effectué par les fonctionnaires désignés par le Collège communal. Si un nouveau constat établissant l'existence d'un immeuble ou partie d'immeuble bâti inoccupé(e) est dressé celui-ci est notifié au contribuable. Il recevra une formule de déclaration qu'il est tenu de renvoyer, dûment remplie et signée, avant une échéance de 30 jours.

Le contribuable qui n'a pas reçu de formule de déclaration est tenu de déclarer à l'administration communale, au plus tard le 31 décembre de l'exercice d'imposition, les éléments nécessaires à la taxation.

Si l'immeuble bâti est inoccupé en raison de travaux en cours ne nécessitant pas d'autorisation, le redevable peut, dans les trente jours calendrier de la réception du constat, demander, par écrit, une prolongation du délai. Un contrôle est alors effectué par un agent communal pour vérifier l'état d'avancement des travaux. Si, dans le cadre de ce contrôle, il est constaté un état d'avancement objectif des travaux, il sera accordé un nouveau délai de deux ans avant le prochain constat.

#### **Article 6**

A défaut de déclaration dans les délais prévus par le règlement ou en cas de déclaration incomplète, incorrecte ou imprécise, le contribuable est imposé d'office, d'après les éléments dont l'administration peut disposer, sauf le droit de réclamation et de recours.

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.

Le contribuable dispose de 30 jours pour faire valoir ses observations.

Si dans les trente jours à compter de la date d'envoi de cette notification, le contribuable n'a émis aucune observation par écrit, il sera procédé à la taxation d'office.

Une majoration maximale de 100 % sera alors appliquée à la taxe.

#### **Article 7**

Les situations suivantes exonèrent le contribuable de la taxe :

- Les immeubles faisant l'objet d'un permis d'urbanisme, uniquement pendant les 3 premières années de validité du permis, pour autant que les travaux prévus au permis aient débuté dans les deux ans de la délivrance du permis d'urbanisme, que ledit permis porte sur la construction ou la transformation d'immeubles ou partie d'immeubles et pour autant qu'au terme de ce délai, l'immeuble ou partie d'immeuble soit occupé(e).
- Les immeubles bâtis et inoccupés soumis à la taxe sur les secondes résidences.
- Les immeubles bâtis inoccupés pour lesquels le titulaire du droit réel démontre que l'inoccupation est indépendante de sa volonté.

#### **Article 8**

La taxe est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.

#### **Article 9**

Les clauses relatives à l'enrôlement, au recouvrement et au 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 12/04/1999, déterminant la procédure devant le gouverneur ou devant le Collège des bourgmestre et échevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

En cas de non-paiement à l'échéance, un rappel est envoyé au contribuable. Ce rappel se fait par courrier recommandé. Les frais postaux de cet envoi seront mis à charge du redevable. Dans ce cas, ceux-ci sont recouverts par la contrainte.

#### **Article 10**

Le présent règlement entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2020 après avoir été approuvé par l'Autorité de Tutelle, et publié par affichage conformément aux prescrits des articles L1133-1 et L1133-2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

L'affichage du règlement le sera de façon permanente, 24 heures sur 24, dans un endroit accessible au public.

**Article 11**

La présente délibération sera transmise au Gouvernement wallon dans le cadre de la tutelle spéciale d'approbation.