

COMMUNE DE SOUMAGNE

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

Séance du 23/10/06

Présents M. Charles JANSSENS, Bourgmestre - Président ;
: MM. Abel DESMIT, Roland VAN DEN EYNDE, Jean PETERS, Pierre BRZAKALA
et Francis DENOZ, Échevins;
MM. Norbert MICHEL, Henri DAL PIZZOL, Jean-Marie KERIS, Michel
MORDANT, Mme Anne-Catherine MARTIN, M. Paul NEMERY, Mme Ginette
NIWA-RADWINSKI, Melle Viviane REMACLE, Mme Monique DORMAL, M.
Sergio VAROLI, Mmes Catherine JANSSEN, Ginette PIROTTE, Chantal PAUL-
VERBEECK et M. Jean-Pierre CRENIER, Conseillers;
M. Michel CARIAUX, Secrétaire.

Objet : **Taxe communale sur les immeubles inoccupés ou inachevés - Vote**

Le Conseil Communal, en séance publique,

Vu la première partie du Code wallon de la démocratie locale et de la décentralisation et notamment l'article L1122-30 ;

Vu les dispositions légales et réglementaires en vigueur en matière d'établissement et de recouvrement des taxes communales ;

Vu la circulaire du Ministère de la Région wallonne du 13 juillet 2006 concernant les recommandations pour l'élaboration des budgets communaux pour l'exercice 2007 ;

Vu les finances communales ;

Considérant qu'en vertu de sa politique en matière d'aménagement du territoire et de logement, il y a lieu de lutter contre l'inoccupation des immeubles ;

Sur proposition du collège communal ;

DECIDE avec 17 voix pour et 3 abstentions

ARRÊTE :

Article 1^{er}. Il est établi au profit de la Commune, à partir du 1^{er} janvier 2007 et pour une période de six ans, expirant le 31 décembre 2012, une taxe annuelle sur les immeubles bâtis inoccupés dans les conditions et selon les modalités déterminées par le présent règlement.

Sont visés les immeubles bâtis 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 ou qui sont inachevés pendant une période comprise entre deux constats consécutifs distants d'une période minimale de six mois .

Ne sont pas visés les sites d'activités économiques désaffectés de plus de 5000 m² visés par le décret du 27 mai 2004.

Art. 2. § 1. Au sens du présent règlement, est considéré comme :

1° « immeuble bâti » : tout bâtiment, ouvrage 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 » : l'immeuble correspondant à l'un des cas suivants :

a) 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 pendant une période comprise entre deux constats consécutifs distants d'une période minimale de six mois, sauf si le redevable justifie que l'immeuble ou la partie d'immeuble bâti a servi effectivement soit d'habitation ou de lieu d'exercice d'activités sociales, ou que cette circonstance est indépendante de sa volonté ;

b) l'immeuble bâti ou la partie d'immeuble bâti pour lequel ou laquelle il n'y a pas d'inscription à la Banque-Carrefour des Entreprises ou qui n'a pas servi de lieu d'exercice d'activités économiques de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, sociale, culturelle ou de services au cours d'une période comprise entre deux constats consécutifs distants d'une période minimale de six mois, à moins que le redevable n'en apporte la preuve du contraire ou que cette circonstance est indépendante de sa volonté ;

c) indépendamment de toute inscription dans les registres de la population ou d'attente ou à la Banque-Carrefour des Entreprises, l'immeuble ou partie d'immeuble bâti :

- 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 oeuvre 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 ;

- 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 précitées ;

- faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité en application du Code wallon du Logement ;

- 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 ;

d) L'immeuble occupé sans droit ni titre ou dont l'occupation est proscrite par un arrêté pris sur base de l'article 135 de la Nouvelle Loi communale n'est pas considéré comme étant occupé.

3° "immeuble inachevé" : l'immeuble 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, ou qui, dans les cinq ans de l'octroi du permis d'urbanisme, n'est pas mis sous toit.

§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 distincts d'une période minimale de six mois.

La période imposable est l'année au cours de laquelle le constat visé à l'article 8 ou un constat annuel postérieur à celui-ci, tel que visé à l'article 9 établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé maintenu en l'état, est dressé.

Art. 3. La taxe est due par le titulaire du droit réel de jouissance (propriétaire, usufruitier, ...) sur tout ou partie d'un immeuble inoccupé ou inachevé 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 de jouissance, chacun d'eux est solidairement redevable de la taxe.

Art. 4. Le taux de la taxe est fixé à 50 euros par mètre courant ou fraction de mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti, multiplié par le nombre de niveaux inoccupés, à l'exception des caves, sous-sols et greniers non aménagés. Tout mètre commencé est dû en entier.

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.

A défaut de réaffectation de l'immeuble par le redevable, le taux de la taxe est doublé au premier anniversaire de la date du deuxième constat et triplé aux dates anniversaires suivantes.

En cas de changement de propriétaire, le taux de la taxe est doublé pour l'exercice qui suit le premier enrôlement du nouveau propriétaire, et triplé pour les exercices ultérieurs.

Art. 5. Le redevable est exonéré de la taxe :

1° pour les immeubles destinés au logement appartenant, donnés en gestion ou en location à une agence immobilière sociale agréée par la Région wallonne ou à une société de logement ou au Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie, et ce, durant la période couverte par le contrat de gestion ou de location ;

2° pour les immeubles soumis à la taxe sur les secondes résidences ;

3° pour les immeubles situés dans les limites d'un plan d'expropriation approuvé par l'autorité compétente ou ne pouvant plus faire l'objet d'un permis d'urbanisme parce qu'un plan d'expropriation est en préparation ;

4° pendant le délai de traitement du dossier de restauration par l'autorité compétente, pour les immeubles classés en vertu du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine ;

5° s'il démontre que l'inoccupation est indépendante de sa volonté ;

6° s'il prouve la réaffectation de l'immeuble endéans les 6 mois qui suivent la période imposable ;

7° lorsque l'inoccupation est subséquente à un sinistre survenu indépendamment de la volonté du redevable, le délai de réaffectation est prolongé de 12 mois ;

8° pour l'immeuble bâti inoccupé pour cause de travaux en cours ne nécessitant pas d'autorisation, pendant une période de deux ans à dater du premier constat ;

9° pour l'immeuble bâti inoccupé faisant l'objet de travaux d'achèvement dûment autorisés, pendant une période de cinq ans à partir de ladite autorisation.

Art. 6. Le Collège communal désigne les agents chargés d'établir, dans les délais qu'il fixe, le recensement des immeubles visés à l'article 2.

Art. 7. Les agents visés à l'article 6 du présent règlement dressent un premier constat selon le modèle établi en annexe, établissant l'existence d'une ou plusieurs des situations reprises

à l'article 2, §1er, 1° -2° et 3°.

Ce constat constitue le point de départ du délai de six mois visé à l'article 2, § 2 du présent règlement. Il est notifié par voie recommandée au titulaire du droit réel de jouissance sur tout ou partie de l'immeuble dans les trente jours, selon le modèle établi en annexe.

Le titulaire du droit réel de jouissance sur tout ou partie de l'immeuble peut faire connaître, par écrit, ses remarques et observations et apporter 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 auprès du Collège communal ou des fonctionnaires susmentionnés, dans un délai de trente jours à dater de la notification visée à l'alinéa 2.

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

Art. 8. Un contrôle est effectué au moins six mois après l'établissement du premier constat visé à l'article 7 du présent règlement. Si, suite à ce contrôle, un second constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé ou inachevé est dressé, selon le modèle établi en annexe, l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé(e) ou inachevé(e) est considéré(e) comme maintenu(e) en l'état au sens de l'article 1er.

Le second constat est notifié par envoi recommandé au titulaire du droit réel de jouissance sur tout ou partie de l'immeuble dans un délai de trente jours.

Le titulaire du droit réel de jouissance peut faire connaître ses remarques et ses observations auprès du Collège communal ou des fonctionnaires susmentionnés dans le délai de trente jours.

Art. 9. 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 ou inachevé est dressé, l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé(e) ou inachevé(e) est considéré(e) comme maintenu(e) en l'état au sens de l'article 1er.

La procédure d'établissement des constats ultérieurs est réalisée conformément à l'article 8.

Art. 10. La taxe est perçue par voie de rôle, qui sera dressé et rendu exécutoire par le Collège communal.

Art. 11. Le recouvrement de la taxe sera poursuivi conformément aux dispositions de la loi du 24 décembre 1996 telle que modifiée relative à l'établissement et au recouvrement des taxes provinciales et communales.

Les contribuables recevront sans frais, par les soins du Receveur communal, les avertissements-extraits de rôle mentionnant les sommes pour lesquelles ils sont portés au rôle.

Art. 12. Le paiement devra être effectué dans les deux mois à dater de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle. A défaut de paiement dans le délai précité, les sommes dues sont productives au profit de la Commune, pour la durée du retard, d'un intérêt qui est appliqué et calculé suivant les règles en vigueur pour les impôts de l'Etat.

Art. 13. Conformément aux dispositions de l'arrêté royal du 12 avril 1999 déterminant la procédure en matière de contentieux relatif à une imposition communale ou provinciale, le redevable de la présente imposition peut introduire auprès du Collège communal une réclamation faite par écrit, motivée et remise ou présentée par envoi postal dans les six mois à dater de l'envoi de l'avertissement – extrait de rôle.

Cependant, l'introduction d'une réclamation ne dispense pas le redevable de payer ladite taxe.

Quant aux erreurs matérielles provenant de doubles emplois, erreurs de chiffres, etc, les contribuables pourront en demander le redressement au Collège communal conformément aux dispositions de l'article 376 du Code des impôts sur les revenus.

Art. 14. La présente délibération sera transmise simultanément au Collège provincial et au Gouvernement wallon.

Le Secrétaire,
(s) M. CARIAUX

Par le Conseil :

Le Président,
(s) C. JANSSENS

Le Secrétaire,

Pour extrait conforme :

Le Bourgmestre,