TAXE SUR LES IMMEUBLES INOCCUPES, DELABRES OU INACHEVES

Article 1er § 1er -

Il est établi au profit de la Ville de Verviers, pour les exercices 2023 à 2024, une taxe communale annuelle sur les immeubles bâtis inoccupés, délabrés ou inachevés.

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, délabrés ou inachevés 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 de plus de 1.000 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, 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 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) faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité en application du Code wallon de l'Habitation durable;

   d) 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.

3. immeuble délabré : immeuble qui montre des signes évidents de détérioration ou de manque d'entretien de ses parties externes (façades, balcons, loggias, fenêtres, portes, toiture, cheminée et abords);

4. immeuble inachevé : immeuble pour lequel les travaux prévus dans le permis d'urbanisme ont débuté mais n'ont pas été finalisés dans un délai de cinq ans prenant cours à la date de délivrance du permis d'urbanisme, deux années supplémentaires étant accordées en cas de demande de prolongation du permis d'urbanisme, pour autant que l'inachèvement ne résulte pas du fait de l'autorité publique. N'est pas considéré comme tel l'arrêt des travaux dû à l'absence d'un permis d'urbanisme ou dû à la non-conformité des travaux liés à ce permis d'urbanisme.

§ 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 6 mois laquelle durée sera identique pour tous les redevables.

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, délabré ou inachevé maintenu en l'état, est dressé.

Article 2 -

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

La taxe ne sera pas due si l'immeuble a fait l'objet pendant la période comprise entre les deux constats consécutifs d'un acte translatif de propriété.

En cas de pluralité de titulaires du droit réel, chacun d'entre eux est solidairement redevable de la taxe.

Lorsqu'un immeuble appartient à plusieurs propriétaires en indivision, la taxe est portée au rôle au nom d'un ou plusieurs propriétaires, précédé du mot « indivision ».

Article 3 -

Le taux de la taxe est fixé par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti, tout mètre commencé étant dû en entier.

Lors de la 1ère taxation : 150 euros par mètre courant de façade.
Lors de la 2ème taxation : 190 euros par mètre courant de façade.
A partir de la 3ème taxation : 240 euros par mètre courant de façade.

Pour apprécier la récurrence de la taxation il y a lieu de remonter jusqu'au premier exercice fiscal au cours duquel la taxe a été établie, peu importe que les taxations se soient faites sur base de différents règlements qui se sont succédé au fil du temps.

Par façade d'immeuble, il y a lieu d'entendre la façade principale c-à-d celle où se trouve la porte d'entrée principale.

Le montant de la taxe est obtenu comme suit :

- Pour les immeubles inoccupés : 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 ;
- Pour les immeubles délabrés ou inachevés : taux de la taxe multiplié par le résultat de l'addition du nombre de mètres courants de façade d'immeuble à chacun des niveaux de l'immeuble, à l'exception des caves, sous-sols et combles non aménagés.

Article 4 - Exonérations

Sont exonérés de la taxe :

1. les biens immeubles appartenant à un pouvoir public ou à un organisme d'utilité publique qui relèvent soit du domaine public soit du domaine privé mais affectés à un service d'utilité publique;
2. les immeubles accidentellement sinistrés depuis moins de trois ans à la date du deuxième constat;
3. les immeubles inoccupés ou délabrés (hormis ceux frappés d'un arrêté d'inhabitabilité) qui ont fait l'objet pendant la période comprise entre les deux constats consécutifs de travaux de réhabilitation ou d'achèvement pour autant que le propriétaire puisse prouver par des factures acquittées que le montant des travaux susvisés est supérieur au montant de la taxe qui serait due;
4. les immeubles inoccupés ou délabrés, frappés d'un arrêté d'inhabitabilité, qui ont fait l'objet, pendant la période comprise entre les deux constats consécutifs, de travaux de réhabilitation ou d'achèvement qui (1) requièrent, au sens du CODT, le concours d'un architecte et (2) ont été dûment autorisés par un permis d'urbanisme non périmé; cela, pour autant que le propriétaire puisse prouver par des factures acquittées que le montant des travaux susvisés est supérieur au montant de la taxe qui serait due;
5. les immeubles inoccupés, délabrés ou inachevés par le résultat de la force majeure et notamment les immeubles frappés par les dispositions d'un plan d'expropriation approuvé par arrêté royal;
6. les immeubles se trouvant dans un périmètre de revitalisation urbaine;
7. les immeubles (hormis ceux frappés d'un arrêté d'inhabitabilité) faisant l'objet de travaux d'achèvement dûment autorisés par un permis d'urbanisme non périmé;
8. les immeubles inoccupés ou délabrés, en ce compris ceux frappés par un arrêté d'inhabitabilité, qui font l'objet d'une convention de prise en gestion par un des opérateurs immobiliers suivants : un pouvoir local, une régie communale autonome, une agence immobilière sociale, une société de logement de service public ou une association de promotion du logement agréée par le Fonds du Logement, à condition qu'ils ne laissent pas perdurer l'état d'inoccupation ou de délabrement au-delà de 12 mois.

La proposition à la vente ou à la location d'un immeuble pendant la période comprise entre les deux constats consécutifs, n'ouvre pas le droit à une quelconque exonération.

Article 5 -

L'administration communale appliquera la procédure de constat suivante:

§ 1er -

a) Les fonctionnaires désignés par le Collège communal dressent un constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé, délabré ou inachevé.

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.

c) Le titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble inoccupé 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.

§ 2 -

Un contrôle est effectué au moins six mois après l'établissement du constat visé au point a. Le titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier, …) dispose de trente jours après l'envoi du 2ème constat pour faire part de ses observations éventuelles.

Le délai de six mois est augmenté de douze mois si l'immeuble fait l'objet d'une procédure de succession en cours, portée à la connaissance de l'Administration, ou si la procédure de succession a été conclue par l'acte translatif de propriété depuis moins d'un an au moment du premier constat.

Si, suite au contrôle visé à l'alinéa 1er du présent paragraphe, un second constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé, délabré ou inachevé est dressé, l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé, délabré ou inachevé est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 1er. Le titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier, …) disposera de trente jours pour faire part de ses remarques éventuelles ainsi que pour faire valoir ses droits aux exonérations prévues à l'article 4.

§ 3 -

La procédure d'établissement du second constat et des constats ultérieurs est réalisée conformément au § 1er.

Article 6 -

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

Article 7 -

Les clauses concernant l'établissement, le recouvrement et le 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 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 un constat établirait l'existence d'un immeuble bâti inoccupé au sens de l'article 1er du règlement et que le même bien pourrait également être soumis à la taxe sur les secondes résidences, seule la taxe sur les secondes résidences serait due.

Article 9 -

Les données personnelles nécessaires à la mise en œuvre du présent règlement sont traitées dans le respect du Règlement Général sur la Protection des Données Personnelles (RGPD) du 27 avril 2016.

Ces données sont traitées selon les indications suivantes :
- Responsable du traitement : la commune de Verviers;
- Finalité du traitement : établissement et recouvrement de la taxe;
- Catégories de données : données d'identification directes, coordonnées de contact, données cadastrales, données financières et transactionnelles;
- Durées de conservation : la commune s'engage à conserver les données pour un délai de 30 ans et à les supprimer par la suite;
- Méthodes de collecte : recensement par l'administration;
- Communication des données : les données ne seront communiquées qu'à des tiers autorisés par ou en vertu de la loi, notamment en application de l'article 327 du code des impôts sur les revenus, ou à des sous-traitants du responsable de traitement.

Article 10 -

Le présent règlement abroge et remplace le règlement du 24 octobre 2022 relatif à la taxe sur les immeubles inoccupés, délabrés ou inachevés pour les exercices 2023-2024.

Article 11 -

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 12 -

Le présent règlement entrera en vigueur le premier jour de sa publication après accomplissement des formalités faites conformément aux articles L1133-1 à 3 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation.