

SERVICE: TAXES

Visa du Service:

Visa de Mme la D.G. f.f.:

DÉLIBÉRATION - CONSEIL COMMUNAL DU 10 FEVRIER 2020

SEANCE PUBLIQUE

N° .- TAXES, REDEVANCES ET DROITS COMMUNAUX – Taxe sur les immeubles inoccupés – Règlement - Exercices 2020 à 2024.

LE CONSEIL,

Vu la Constitution et en particulier son article 170;

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, et notamment son 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 les dispositions légales et réglementaires en vigueur en matière d'établissement et de recouvrement des taxes communales;

Attendu que la Ville doit se doter des moyens nécessaires en vue d'assurer l'exercice de ses missions de service public;

Vu sa délibération du 26 novembre 2018 renouvelant et modifiant le règlement de la taxe sur les immeubles inoccupés pour l'exercice 2019;

Vu sa délibération du 21 octobre 2019 adoptant un règlement-taxe pour les exercices 2020 à 2024 et la décision de la Tutelle du 30 décembre 2019 de ne pas approuver ledit règlement;

Attendu que la Ville doit se doter des moyens nécessaires en vue d'assurer l'exercice de ses missions de service public;

Attendu que la Tutelle autorise l'insertion de taux progressifs dans le règlement de sorte que le contribuable ayant laissé son bien inoccupé pendant une année ne soit pas taxé au même taux que le propriétaire qui maintient son immeuble inoccupé pendant plusieurs années;

Attendu que nonobstant la poursuite d'objectifs financiers, le Conseil communal peut également poursuivre des objectifs d'incitation ou de dissuasion accessoires aux impératifs financiers ; que selon le Conseil d'Etat, "aucune disposition légale ou réglementaire n'interdit

à une commune, lorsqu'elle établit des taxes justifiées par l'état de ses finances, de les faire porter par priorité sur des activités qu'elle estime plus critiquables que d'autres" (arrêt n° 18.638 du 30 juin 1977);

Vu les articles 187 et 190 §2 du Code wallon du Logement et de l'habitat durable;

Vu que l'instauration d'une taxe sur les immeubles inoccupés est incontestablement de nature à inciter à la remise des bâtiments inoccupés dans le circuit locatif, de développer l'aménagement de logements au-dessus de commerces et/ou d'en faire procéder à la revente dans une optique d'habitation ou de développement d'activités économiques;

Vu que ladite taxe peut avoir également un effet dissuasif proportionné, les immeubles inoccupés constituant assurément pour la Ville une source de points générateurs d'insécurité ainsi qu'un phénomène de dégradation de l'environnement urbanistique par la création de chancres et de taudis;

Vu que les règles constitutionnelles de l'égalité et de la non-discrimination n'excluent pas qu'une différence de traitement puisse être établie entre certaines catégories de personnes pour autant que la différenciation soit fondée sur des critères objectifs et raisonnables, à apprécier par rapport au but et aux effets de l'impôt instauré;

Vu que pour répondre aux principes de précaution et de sécurité juridique, ainsi qu'afin de juguler les éventuelles conséquences de la jurisprudence développée par une des chambres fiscales du Tribunal de première instance de Mons, l'exonération accordée aux pouvoirs et organismes publics (Etat, province, commune, région, communauté, CPAS,...) est expressément reprise au règlement mais sera limitée aux seuls biens immeubles relevant de leur domaine public ainsi que de leur domaine privé mais affectés à un service d'utilité publique;

Vu la circulaire relative à l'élaboration des budgets 2020 des communes de la Région wallonne;

Vu le rapport du service du 16 janvier 2020;

Vu la proposition du Collège communal arrêtée en séance du 21 janvier 2020;

Vu l'avis émis par la Section de M. LOFFET, Echevin, en sa séance du 22 janvier 2020;

Vu la communication du dossier au directeur financier faite en date du 17 janvier 2020 conformément à l'article L1124-40. § 1^{er}, 3^o et 4^o du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation;

Vu l'avis rendu par le Directeur financier en date du xx janvier 2020 et joint en annexe;

Par,

ADOPTE :

Le règlement-taxé ci-après :

Taxe sur les immeubles inoccupés.

Article 1^{er} §1.- Il est établi au profit de la Ville de Verviers, pour les exercices 2020 à 2024, 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, 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.

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 §1^{er}, 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) 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'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.

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.

§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 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 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'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.

Article 4.- Exonérations:

Ne donne pas lieu à la perception de la taxe, l'immeuble bâti inoccupé pour lequel le titulaire du droit réel démontre que l'inoccupation est indépendante de sa volonté.

Sont également 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 (hormis les immeubles 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, en vue de les rendre habitables ou exploitables, 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 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, en vue de les rendre habitables ou exploitables ; 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 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. lorsque le bien se trouve dans un périmètre de revitalisation urbaine ;
7. lorsque l'immeuble (hormis les immeubles frappés d'un arrêté d'inhabitabilité) fait l'objet de travaux d'achèvement dûment autorisés par un permis d'urbanisme ;
8. les immeubles, 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 au-delà de 12 mois.

La proposition à la vente ou à la location d'un immeuble inoccupé 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:

§1^{er}.- a) Les fonctionnaires désignés par le Collège communal dressent un constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé.

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 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 2^{ème} 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 1^{er} du présent paragraphe, un second constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé est dressé, l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 1^{er}, 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.- 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 est dressé, l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 1^{er}.

Article 6.- La présente taxe est recouvrée par voie de rôle.

Article 7.- Pour être recevables, les réclamations devront être introduites, conformément au Code de la Démocratie locale et de Décentralisation.

Article 8.- Dans l'hypothèse où le même bien pourrait également être soumis à la taxe sur les secondes résidences, seule la taxe sur les secondes résidences sera due.

Article 9.- Le présent règlement entrera en vigueur le premier jour de sa publication réalisée conformément aux articles L1133-1 à 3 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

Article 10.- La présente délibération sera transmise 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.

PAR LE CONSEIL :

La Directrice générale f.f.,

La Bourgmestre,

PROJET soumis au Conseil communal