

**PROVINCE DE LIEGE-ARRONDISSEMENT DE LIEGE-COMMUNE DE
CHAUDFONTAINE**

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL.

Présents :

M. D. BACQUELAINE, Bourgmestre Empêché-Président du Conseil communal ;

M. L. BURTON, Echevin délégué aux fonctions de Bourgmestre ;

MM. Ph. LABALUE, Mmes A. THANS-DEBRUGE, F. HERRY, S. ELSSEN, M. A. JEUNE-HOMME, Echevins ;

M. D. GRISARD de la ROCHETTE, Président du Conseil de l'Action Sociale ;

Mmes M. HAESBROECK-BOULU, M. P. LHOEST-GAUTHIER, MM. B. LHOEST, D. VERLAINE, A. NOEL, Mme C. ROLAND-van den BERG, M. E. JANSSENS, Mmes C. GUYOT, A. S. BOFFÉ, MM. J.-M. WIDAR, B. LALOUX, L. THELEN, Mmes N. JAVAUX, ~~V. BRAVIN~~, D. VANHEESBEKE LENAERTS, M. A. NICOLET, Mme M. L. CHAPELLE-LESPIRE, MM. A. OLBRECHTS, B. FOURNY, ~~J. QUOILIN~~, Conseillers communaux ;

M. R. GILLET, Directeur général.

Séance publique du 31 août 2016.

Objet : Taxe sur les immeubles inoccupés.

LE CONSEIL COMMUNAL,

Vu la Constitution, les articles 41,162 et 170 § 4 ;

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation, notamment 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 du 27 mai 2004 relatif aux sites d'activités désaffectés ;

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

Vu les recommandations émises par la circulaire du 30 juin 2016 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 2017 ;

Vu la communication du dossier au Directeur financier faite en date du 24 août 2016 conformément à l'article L 1124-40 §1,3° et 4° du CDLD ;

Vu l'avis favorable rendu par le Directeur financier en date du 24 août 2016 et joint en annexe ;

Vu que la commune doit se doter des moyens nécessaires afin d'assurer l'exercice de sa mission de service public ;

Vu la situation financière de la commune ;

Considérant que la constitution d'un chancre urbanistique cause des désagréments importants à la collectivité ;

Considérant que les immeubles inoccupés peuvent, suivant la durée de l'inoccupation, constituer des squats ou des ruines, ces deux éléments étant de nature à nuire à la sécurité et à la salubrité publique et qu'il importe en conséquence de taxer les détenteurs de droits réels sur ces immeubles afin de suppléer aux coûts engendrés par ces situations ;

Revu la délibération du 24 avril 2013 ;

Sur proposition du Collège communal ;

Après en avoir délibéré à l'unanimité.

ARRETE : A l'unanimité

Article 1er :

Il est établi au profit de la commune, jusqu'au **31/12/2019**, une taxe communale directe et annuelle sur les immeubles bâtis inoccupés.

L'immeuble visé par le décret du 27 mai 2004 relatif aux sites d'activité économique désaffectés de plus de mille mètres carrés sort du champ d'application du présent règlement.

Article 2 :

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 que, au cours de la période visée à l'article 8, l'immeuble ou la partie d'immeuble bâti a effectivement servi de logement ou de lieu d'exercice effectif 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.

La période imposable est l'année au cours de laquelle le constat visé à l'article 8§2, ou un constat annuel postérieur à celui-ci, tel que visé à l'article 8§4 établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé maintenu en l'état, est dressé.

Article 3 :

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 et que la durée de cette période sera identique pour tous les redevables.

Article 4 :

La taxe est due par le titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier...) sur tout ou partie de l'immeuble inoccupé à la date prescrite à l'article 8.

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

Article 5 :

La taxe est établie par le produit de la longueur en mètre courant ou fraction de mètre courant de façade du bâtiment par le nombre de niveaux inoccupés autres que les caves, sous-sols et greniers non aménagés que comporte le bâtiment.

Lorsque l'immeuble possède plusieurs façades, la mesure à prendre en compte est la longueur du bâti qui sert de façade principale. Par façade principale, il y a lieu d'entendre la façade où se trouve la porte d'entrée principale. (Des éléments comme, boîte à lettres, sonnette, peuvent constituer les critères de définition de cette façade principale)

Les taux de la taxe sont fixés comme suit :

- 115 € par mètre courant de façade et par an pour le premier exercice d'imposition ;
- 172 € par mètre courant de façade et par an pour le deuxième exercice d'imposition ;
- 180 € par mètre courant de façade et par an pour les exercices d'imposition suivants.

Article 6 :

Si l'immeuble comporte plusieurs parties distinctes, à savoir soit des appartements, des espaces à destinations différentes ou des espaces appartenant à des personnes différentes, les définitions visées s'entendent par partie distincte. Le calcul de la base de taxation s'effectuera au prorata de la surface détenue par chaque propriétaire par rapport à la surface totale de l'ensemble des parties inoccupées. Ce calcul s'effectue niveau par niveau.

Article 7 :

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. Sauf circonstances exceptionnelles, cette exonération n'est applicable que pendant 3 ans.

Le bien sera exonéré de ladite taxe pendant une période de 3 ans qui suit l'entrée en propriété (succession ou achat).

Un permis d'urbanisme délivré et non périmé ne donne pas lieu non plus à la taxation.

Il n'y aura pas de constat établi pendant la période de six mois qui suit l'introduction d'une demande de permis.

Article 8 :

1. Pour le premier exercice d'imposition, le maintien en l'état doit exister pendant une période comprise entre deux constats consécutifs qui doivent être distants d'une période minimale de six mois, période qui sera identique pour tous les redevables.
2. Les constats doivent être dressés par un fonctionnaire désigné par le Collège communal.
3. Si, à la suite des contrôles ayant générés les premier et second constats, il est établi l'existence d'un immeuble bâti inoccupé, ce dernier est considéré comme maintenu en l'état au sens du § 1er pour les exercices d'imposition ultérieurs.

Article 9 :

Pour le premier exercice d'imposition, la taxe est due à la date du second constat.

Pour les exercices d'imposition suivants, la taxe est due au 1^{er} janvier de l'année donnant son nom à l'exercice.

Article 10 :

- §1 Le fonctionnaire désigné par le Collège communal dresse un constat établissant l'existence d'un site d'activité économique désaffecté ou d'un immeuble bâti inoccupé.
- §2 Un constat par voie recommandée est notifié, dans les trente jours, au propriétaire ou au titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble tel que défini dans l'article 4. Ce constat sera accompagné d'un calcul préalable de la taxe sur les immeubles inoccupés. Le propriétaire ou le titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble peut faire connaître par écrit ses remarques et ses observations dans un délai de trente jours à dater de la notification.
- §3 Le fonctionnaire désigné par le Collège communal prendra acte dans les deux mois des éléments indiqués par le contribuable et vérifiera si ceux-ci sont de nature à modifier la base imposable. Dans le cas où une vérification (mesurage contradictoire) sur place s'avère nécessaire, le contribuable sera tenu de faire visiter au dit fonctionnaire le bien faisant l'objet de la taxe aux jour et heure fixés par l'administration, entre le lundi et le jeudi de 9 à 16 heures, exceptés les jours fériés.
- §4 Un second contrôle est effectué au moins six mois après l'établissement du constat visé au §1. Si, suite au contrôle, un second constat établissant l'existence d'un site d'activité économique désaffecté ou d'un immeuble bâti inoccupé est dressé, le site d'activité économique désaffecté ou l'immeuble bâti inoccupé est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 4. La procédure de constat sera réalisée conformément aux § 1,2 et 3.

Article 11 :

Il appartient au propriétaire de signaler à l'administration toute modification de la base imposable, en ce compris le fait que l'immeuble, en totalité ou en partie, n'entre plus dans le champ d'application de la taxe.

À cet effet, le contribuable doit informer l'administration par écrit de la modification intervenue en identifiant clairement le bien visé, la partie éventuelle à considérer et la date de la modification. Dans ce cas, la procédure visée à l'article 10 §3 sera d'application.

Article 12 :

La taxe est perçue par voie de rôle.

Article 13 :

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

Article 14 :

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 communal en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

Article 15 :

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 compter du troisième jour ouvrable qui suit la date d'envoi de l'avertissement-extrait de rôle mentionnant le délai de réclamation, telle qu'elle figure sur ledit avertissement-extrait de rôle.

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.

Article 16 :

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

Celui-ci sera transmis au Gouvernement Wallon conformément aux articles L3131-1 et suivants dans le cadre de la tutelle spéciale d'approbation.

PAR LE CONSEIL :

Le Secrétaire,
(s) R. GILLET

Le Président,
(s) D. BACQUELAINE

Pour extrait conforme :
PAR LE COLLEGE COMMUNAL :

Le Directeur général,


Richard GILLET.



Pour le Bourgmestre,
L'Echevin délégué,


Florence HERRY.