

Délibération du conseil communal du 24 octobre 2019 relative à la taxe communale sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés

Article 1er. - Il est établi pour les exercices d'imposition 2020 à 2025 inclus une taxe communale annuelle sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés.

Article 2. - Pour l'application du présent règlement, on entend par :

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, non visé par le décret du 27 mai 2004 relatif aux sites d'activité économique désaffectés de plus de 1000 mètres carrés ;

2°. « immeuble inoccupé » :

a) le logement visé à l'article 1er, 3°, du Code Wallon du Logement et de l'Habitat Durable correspondant à l'un des cas suivants :

- le logement déclaré inhabitable au sens de l'article 1er, 15° du Code Wallon du Logement et de l'Habitat Durable depuis au moins douze mois ;

- le logement qui n'est pas garni du mobilier indispensable à son affectation pendant une période d'au moins douze mois consécutifs ;

- le logement pour lequel la consommation d'eau ou d'électricité constatée pendant une période d'au moins douze mois consécutifs est inférieure à la consommation minimale fixée par le Gouvernement wallon, sauf si le titulaire du droit réel sur le logement justifie l'inoccupation du logement par des raisons légitimes ou un cas de force majeure ;

- le logement pour lequel aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population ou d'attente pendant une période d'au moins douze mois consécutifs, sauf si le titulaire du droit réel sur le logement justifie que cette circonstance est indépendante de sa volonté.

b) l'immeuble (ou la partie d'immeuble) bâti pour lequel il n'y a pas d'inscription à la Banque-Carrefour des Entreprises, sauf si le titulaire du droit réel sur l'immeuble (ou la partie d'immeuble) justifie que cet immeuble (ou la partie d'immeuble) sert, pendant la période visée à l'article 3, de lieu d'exercice d'activités de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, sociale, culturelle ou de services.

c) Indépendamment de toute inscription dans les registres de 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 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 ;

- dont l'occupation relève d'une activité soumise à autorisation d'implantation, lorsque ladite implantation fait l'objet d'un ordre de fermeture, d'un retrait ou d'une suspension d'autorisation ;

- faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité en application du Code wallon du logement et de l'habitat durable ;

- faisant l'objet d'un arrêté ordonnant la démolition ou en interdisant l'occupation, pris en application de l'article 135, paragraphe 2, de la Nouvelle loi communale, et ce même si l'occupation proscrite par ledit arrêté persiste ;

- occupé sans droit ni titre.

d) Indépendamment de toute inscription à la Banque-Carrefour des Entreprises, l'immeuble (ou partie d'immeuble) bâti ne servant pas de lieu d'exercice d'activités de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, sociale, culturelle ou de services.

3°. « immeuble délabré » : l'immeuble bâti dont l'état du clos (c'est-à-dire des murs, huisseries, fermetures,...) ou du couvert (c'est-à-dire de la couverture, charpente,...) présente en tout ou en partie soit des signes de délabrement résultant d'un état de vétusté manifeste, soit un manque d'entretien manifeste, ou encore qui n'est pas compatible avec l'occupation à laquelle il est structurellement destiné.

4°. « Administration » : L'administration communale d'Eghezée – Service cadre de vie –, dont les bureaux sont situés Route de Gembloux, 43 à 5310 Eghezée.

5°. « Fonctionnaire » : Tout agent communal assermenté en vertu de l'article 3321-7 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation et spécialement désigné à cet effet par le collège communal de la commune d'Eghezée.

Article 3. - §1er. Le fait générateur de la taxe est le maintien en l'état d'un immeuble ou partie d'immeuble inoccupé ou délabré.

§2. Pour le premier exercice d'imposition, le maintien en l'état doit exister pendant la période comprise entre deux constats consécutifs qui seront distants d'une période de six mois.

§3. Pour les exercices d'imposition ultérieurs, la taxe est due au 1er janvier de chaque exercice d'imposition.

Article 4. - La période imposable est l'année au cours de laquelle le second constat visé à l'article 9 du présent règlement ou un constat annuel postérieur à celui-ci établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé maintenu en l'état, est dressé.

Article 5. - §1er. La taxe est due par le titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier, etc...) sur tout ou partie de l'immeuble inoccupé ou délabré à la date du deuxième constat visé à l'article 9, ou, le cas échéant, de chaque constat postérieur à celui-ci.

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

Article 6. - §1er. 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 : 160 € par mètre courant de façade

Lors de la 2ème taxation : 200 € par mètre courant de façade

A partir de la 3ème taxation : 240 € par mètre courant de façade

Par façade d'immeuble, est visée la façade principale, c'est-à-dire celle où se trouve la porte d'entrée principale.

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.

Le 1er constat établi durant la période de validité d'un règlement antérieur au présent règlement garde toute sa validité. Il n'est donc pas nécessaire de recommencer le 1er constat en se basant sur les dispositions du présent règlement.

§2. Le calcul de la base imposable s'effectue 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 aménagés.

Article 7. - §1er. La taxe est indivisible et est due pour toute l'année.

§2. En dérogation à la règle fixée au paragraphe 1er, le calcul de la taxe est effectué prorata temporis, tout mois commencé étant dû en cas de mutation de propriété déclarée à l'Administration dans le respect de la procédure fixée aux articles 9 et 10 du présent règlement.

Article 8. - §1er. L'immeuble inoccupé ou délabré est soustrait du champ d'application de la taxe pour autant que l'une des conditions suivantes soit remplie :

1°. Le titulaire du droit réel justifie par toutes voies de droit, et de manière probante, que l'inoccupation ou l'état de délabrement est indépendant de sa volonté.

2°. Le titulaire du droit réel justifie par toutes voies de droit, et de manière probante, qu'y sont réalisés des travaux ne nécessitant pas de permis d'urbanisme et portant sur un montant minimum de 5000 €.

Cette exemption ne peut intervenir que pour une durée maximale de deux ans prenant cours à la date du premier constat d'inoccupation.

3°. Le titulaire du droit réel justifie par toutes voies de droit, et de manière probante, qu'il est dans l'attente de la décision de l'Administration suite à l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme pour la rénovation ou la réaffectation de l'immeuble ayant fait l'objet d'un accusé de réception précisant qu'elle est complète au sens de l'article D.IV.33, 1° du CoDT.

4°. Le titulaire du droit réel justifie par toutes voies de droit, et de manière probante, qu'y sont réalisés des travaux de rénovation ou de réaffectation autorisés par un permis d'urbanisme non périmé.

5°. L'immeuble pourrait être soumis à la taxe sur les secondes résidences.

§2. Le constat du début des travaux prévus au §1er, 2° et 4°, sera effectué par l'Administration à la demande du redevable. Le début des travaux pourra également être prouvé au moyen de tout autre élément probant.

§3. Est également exonéré de la taxe, le nouveau propriétaire, en cas de mutation, durant les deux exercices qui suivent la date de signature de l'acte authentique ou la date à laquelle la déclaration de succession a été déposée au Bureau de l'Enregistrement en cas d'absence d'acte notarié.

Article 9. - La procédure de constat est la suivante :

1°. Pour le premier exercice d'imposition, le fonctionnaire dresse un premier constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé ou délabré. Ce constat est notifié au titulaire du droit réel sur

tout ou partie de l'immeuble dans les 30 jours. Le titulaire du droit réel de jouissance dispose alors de 30 jours à dater de la notification pour émettre par écrit ses observations aux fonctionnaires susmentionnés.

Un deuxième constat est effectué 6 mois après l'établissement du constat précédent. 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 l'échéance mentionnée sur ladite formule.

2°. A partir du deuxième exercice d'imposition, un contrôle annuel sera effectué par le fonctionnaire. Si un nouveau constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé ou délabré est dressé, celui-ci sera notifié au contribuable. Il recevra une formule de déclaration qu'il est tenu de renvoyer, dûment remplie et signée, avant l'échéance mentionnée sur ladite formule.

3°. Le contribuable qui n'a pas reçu de formule de déclaration est tenu de déclarer spontanément à l'Administration, et ce au plus tard le 31 mars de l'exercice d'imposition, les éléments nécessaires à la taxation, en ce compris le fait que l'immeuble (ou partie d'immeuble) n'entre éventuellement plus dans le champ d'application de la taxe.

Article 10. - §1. A défaut de déclaration dans les délais prévus par le présent 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, selon les dispositions de l'article L3321-6 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation.

§2. 1°. 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.

2°. Si, dans les 30 jours à compter de la date d'envoi de cette notification, le contribuable n'a émis aucune observation par écrit, il sera procédé à l'enrôlement d'office de la taxe majorée d'un montant égal à 10% de celle-ci.

Article 11. - §1er. La taxe est perçue par voie de rôle.

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

Article 13. - En cas de non-paiement de la taxe à l'échéance, conformément à l'article 298 du Code des Impôts sur les revenus 1992, un rappel sera envoyé au contribuable. Ce rappel se fera par courrier recommandé. Les frais de cet envoi seront à charge du redevable. Ces frais s'élèveront à 10 € et seront également recouverts par la contrainte.

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. - Les délais prévus en jours sont comptés en jours calendaires. Lorsqu'ils expirent un samedi, un dimanche ou un jour férié légal, ils sont prorogés jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

Article 16. - Le contribuable est tenu de signaler immédiatement à l'Administration tout changement d'adresse, de raison sociale, de dénomination.

Article 17. - La charge de la preuve du dépôt de toute pièce à l'Administration incombe au contribuable.

Article 18. - La présente délibération est 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.

Article 19. - La présente délibération entrera en vigueur après accomplissement des formalités légales de publication prévues aux articles L1133-1 et L1133-2 du code de la démocratie locale et de la décentralisation.