

CONSEIL COMMUNAL

Séance du 10 novembre 2020

Présents :

Mme M. DOCK, Présidente du Conseil communal.

M. J. MOUTON, M. E. ROBA, M. A. DELEUZE, M. A. HOUSIAUX, Mme F. KUNSCH-LARDINOIT, Échevins.

Mme G. NIZET, Présidente du C.P.A.S.

M. Ch. COLLIGNON, M. Ph. CHARPENTIER, M. L. MUSTAFA, M. R. DEMEUSE, M. R. LALOUX, Mme F. RORIVE, M. G. VIDAL, M. Ch. PIRE, Mme D. BRUYÈRE, M. S.

COGOLATI, Mme Ch. STADLER, M. F. RORIVE, Mme L. CORTHOUTS, M. J. ANDRÉ, Mme G. DELFOSSE, Mme A. RAHHAL, M. R. GARCIA OTERO, M. P. THOMAS, Mme L. BOUAZZA, Conseillers.

M. E. DOSOGNE, Bourgmestre ffs.

M. M. BORLÉE, Directeur général.

Séance publique

N° 16 DPT. FINANCIER - FINANCES - RENOUELEMENT ET MODIFICATIONS DES RÈGLEMENTS FISCAUX - TAXE SUR LES IMMEUBLES INOCCUPÉS OU DÉLABRÉS - MODIFICATION - ADOPTION DU RÈGLEMENT.

Référence PST : IV.1.1

Le Conseil,

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

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, dont l'article L1122-30,

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, dont l'article L3131-1 §1", 3°,

Vu le décret du 14 décembre 2000 (M.B. 18/01/2001) et la loi du 24 juin 2000 (M.B. 23/09/2004,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 de taxes communales,

Attendu que, en vue de veiller à une bonne gestion du bâti de son territoire, de dynamiser la politique de logement et afin de poursuivre l'action entreprise par la Région Wallonne en la matière, il importe d'établir une taxe communale sur les immeubles inoccupés,

Considérant que la demande de logements et d'implantations de commerces sur le territoire de la Ville de Huy s'est fortement accrue ces dernières années,

Considérant qu'il est dans l'intérêt de la Ville que les immeubles actuellement bâtis soient au maximum valorisés,

Vu les recommandations émises par la circulaire du 17 mai 2019 relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne pour l'année 2020,

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

Conformément à l'actualisation du plan de gestion adoptée par le Conseil communal en sa séance du 28 mai 2013,

Considérant que les règles constitutionnelles de l'égalité des redevables et de la non-discrimination n'excluent pas qu'une différence de traitement soit établie entre des catégories de personnes, pour autant qu'elle repose sur des critères objectifs,

Considérant en effet que la présente taxe proposée ambitionne de frapper tous les propriétaires de bâtiments (ou titulaires d'autres droits réels) qui ne les occupent pas ou ne les exploitent pas eux-mêmes et ne permettent pas qu'ils puissent être occupés ou exploités par autrui alors que l'Etat tente par certains incitants d'augmenter l'offre locative de logements ou que les pouvoirs publics mettent en place des processus d'aide aux propriétaires comme les agences immobilières sociales (AIS),

Considérant que, dans le cadre de l'autonomie fiscale que lui confère l'article 170, § 4 de la Constitution, la Commune est compétente pour désigner les redevables des taxes qu'elle institue,

Considérant que le maintien des immeubles inoccupés ou délabrés est manifestement un frein au développement du logement, du commerce et de l'industrie,

Considérant que cette taxe vise à promouvoir la politique foncière communale en permettant l'usage adéquat des immeubles, à supprimer l'impact inesthétique sur l'environnement et à atténuer des situations génératrices d'insécurité et de manque de salubrité,

Considérant que la taxe sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés tend à inciter le propriétaire (ou autre titulaire de droits réels) à occuper ou exploiter ceux-ci, ou à proposer leur occupation ou exploitation par des locataires,

Considérant enfin que l'absence d'occupation d'un immeuble génère un manque de recettes fiscales dans le cadre des taxes communales commerciales et industrielles et de l'Impôt des personnes physiques,

Considérant que dans le but de maintenir l'égalité entre tous les citoyens, le délai entre 2 constats doit être raisonnable et constant,

Qu'il convient d'essayer au maximum d'aligner les exigences permettant de préserver toute discrimination entre redevables sur les capacités matérielles de recensement,

Vu les finances communales,

Vu la communication du dossier au Directeur financier faite en date du 29 octobre 2020 conformément à l'article L1124-40 §1, 3° et 4° du CDLD,

Vu l'avis favorable rendu par le Directeur financier en date du 29 octobre 2020 et joint en annexe,

Revu le règlement taxe sur les immeubles inoccupés adopté par le Conseil communal le 21 octobre 2019,

Sur proposition du Collège communal,

Après en avoir délibéré,

Statuant à l'unanimité,

ABROGE le règlement taxe sur les immeubles inoccupés adopté par le Conseil communal le 21 octobre 2019 dès l'entrée en vigueur du présent règlement.

ARRETE comme suit le règlement taxe sur les immeubles inoccupés ou délabrés :

Article 1er

Il est établi au profit de la commune, pour les exercices 2021 à 2025, une taxe communale annuelle sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés ou les deux.

Ne sont pas visés par la présente taxe, les biens du domaine public et ceux du domaine privé de l'État entièrement affectés à un service public ou à un service d'utilité publique.

Ne sont pas visés les sites d'activités économiques désaffectés de plus de 1 000 m² conformément à l'article 152 du décret-programme du 12 décembre 2014.

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 sans inscription : l'immeuble (ou la partie d'immeuble) bâti pour lequel aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population ou d'attente, ou pour lequel il n'y a pas d'inscription à la Banque-Carrefour des Entreprises, 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 indépendamment des critères ci-dessus, 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 du décret du 5 février 2015 relatif aux 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 du décret 5 février 2015 susmentionné.

c) faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité en application du code wallon du logement.

d) faisant l'objet d'un arrêté ordonnant la démolition ou en interdisant l'occupation, pris en application de l'article L1113-1 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation.

4° « immeuble inoccupé » : 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 à l'adresse duquel une inscription est actée mais qui est visiblement inoccupé.

5° « immeuble délabré » : 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'état du clos (c'est-à-dire des murs, huisseries, fermetures, etc.) ou du couvert (c'est-à-dire de la couverture, charpente, etc.) 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,

6° « agent désigné » ; tout agent communal désigné formellement par le Collège communal pour effectuer les recensements.

Article 3

L'occupation sans droit ni titre ou une occupation proscrite par un arrêté pris sur base de l'article L1113-1 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation ne peut être considérée comme

une occupation au sens du présent règlement.

Article 4

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 sans que ce délai ne puisse dépasser 8 mois. Cette période entre les deux constats sera identique pour tous les redevables.

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.

Article 5

La période imposable est l'année au cours de laquelle le constat visé à l'article 10 § 2, ou un constat annuel postérieur à celui-ci, tel que visé à l'article 10 § 3 établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé maintenu en l'état, est dressé.

Article 6

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

La taxe est indivisible et est due pour toute l'année.

Article 7

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

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.

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.

Article 8

Le taux de la taxe est le suivant :

- 250 euros par mètre courant de façade pour la 1ère taxation
- 260 euros par mètre courant de façade pour la 2ème taxation
- 270 euros par mètre courant de façade à partir de la 3ème taxation

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.

A dater du premier janvier 2022, le taux repris au présent règlement sera indexé chaque année en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation entre le mois de novembre de l'exercice précédent et celui de l'année pénultième.

Article 9

Exonérations :

§1. 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.

§2. Ne donne pas lieu à la perception de la taxe, l'immeuble bâti inoccupé pour cause de travaux dûment attestés par des pièces justificatives fournies par le propriétaire du bâtiment et/ou sur constat des agents recenseurs de la Ville. Cette exonération aura une durée maximale de deux ans prenant cours à la date du 1er constat d'inoccupation.

Article 10

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.

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.

Si, suite au contrôle visé à l'alinéa 1er 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 1er.

§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 1er.

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

Article 11

La taxe est perçue par voie de rôle.

Article 12

Le recouvrement de la taxe sera poursuivi conformément aux articles L3321-1 à 12 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation relatifs à l'établissement et au recouvrement des taxes provinciales et communales.

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

Article 13

Le paiement devra s'effectuer dans les deux mois à dater de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.

En cas de non paiement à l'échéance, conformément à l'article 298 du Code des Impôts sur les revenus 1992, un rappel sera envoyé au contribuable par voie recommandée. Les frais de ce rappel, soit 10 €, seront à charge du redevable et seront également recouverts par la contrainte prévue par cet article.

De plus, à 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'État.

Article 14

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.

Article 15

La présente délibération sera transmise à l'autorité de tutelle pour exercice de la tutelle spéciale d'approbation.

Article 16

La présente délibération entrera en vigueur après accomplissement des formalités légales de publication prévues aux articles L1133-1 et 2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

**Le Directeur général,
(s) M. BORLÉE.**

PAR LE CONSEIL :

**Le Bourgmestre ffs-Président,
(s) E. DOSOGNE.**

POUR EXTRAIT CONFORME :

Le Directeur général,

M. BORLÉE.



Le Bourgmestre ffs,

E. DOSOGNE.