

RÈGLEMENT-TAXE SUR
LES BÂTIMENTS
INOCCUPÉS

N°18/06/26-5

APPROUVE PAR LA
TUTELLE EN DATE DU
16/08/2018

LE CONSEIL,

Vu les articles 162 et 170, par. 4, de la Constitution, en ce qu'ils consacrent l'autonomie fiscale des communes ;

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 articles L1122-30. et L1133-1. du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation ;

VU les dispositions légales et réglementaires en vigueur en matière d'établissement et de recouvrement de taxes communales, et notamment le Titre II du Livre III du CDLD relatif à l'établissement et au recouvrement des taxes communales et provinciales ;

VU le Code des impôts sur les revenus 1992 ;

VU la loi du 13 avril 2019 introduisant le Code du recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales ;

VU les finances communales;

Considérant que la Commune établit la présente taxe afin de se procurer les moyens financiers nécessaires à l'exercice de ses missions;

ATTENDU que le Gouvernement wallon a souhaité, dans sa déclaration de politique régionale, qu'il soit loisible aux communes d'instaurer une taxe sur les immeubles bâtis inoccupés, et ce dès l'exercice budgétaire 2005 ;

ATTENDU que les communes qui n'appliquent pas cette taxe se verront sanctionnées dans le cadre du Plan communal du logement ;

ATTENDU que le Gouvernement wallon ajoute, dans sa déclaration de politique régionale, que « Le produit de cette taxe permettra aux communes de conduire plus activement la politique de rénovation et d'extension de leur parc de logements » ;

ATTENDU que le Conseil a décidé, en date du 24/04/2018, d'adopter un règlement-taxe en ce sens, dans la continuité directe de ses décisions antérieures ;

ATTENDU que la Ministre des Pouvoirs Locaux a décidé, en date du 7 juin dernier, de ne pas approuver ce règlement-taxe car il s'écarte de la volonté régionale d'imposer un caractère progressif à cette taxe ;

ATTENDU que, si le Collège ne partage pas cette analyse, il apparaît que, compte tenu de la proximité des élections, la Commune de Somme-Leuze ne dispose pas d'un délai suffisant pour l'introduction d'un recours contre cette décision, si elle veut s'assurer de disposer d'un règlement applicable au 1er janvier 2019 ;

ATTENDU que le Collège propose donc au Conseil, nonobstant ces considérations, de proposer à la Ministre un texte conforme à ses prescriptions ;

VU l'avis de la Directrice financière en date du 19/06/2018, sollicité en date du 19/06/2018 ;

Après en avoir délibéré,

ARRETE, en séance publique et à l'unanimité des membres présents,

Article 1er : Il est établi à partir de l'exercice 2019 et pour une durée de 6 ans, une taxe communale directe sur les immeubles bâtis inoccupés, dès lors qu'ils sont situés en bordure d'une voie publique ou visibles de celle-ci et situés sur le territoire de la Commune.

Par immeuble bâti inoccupé, on entend un immeuble, non visé par le décret du 27 mai 2004 relatif aux sites d'activité économique désaffectés de plus de 1.000 m², qui à la fois est :

Bâti, c'est-à-dire tout bâtiment, ouvrage ou installation, 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.

Et inoccupé :

- soit un immeuble pour lequel aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population ou d'attente au cours de la période comprise entre deux constats d'inoccupation consécutifs, à moins que le redevable ne prouve que l'immeuble a effectivement servi d'habitation au cours de la période ;

- soit un immeuble qui n'a pas servi au cours de la période comprise entre deux constats consécutifs, de lieu d'exercice d'activités économiques de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, de commerce ou de services, à moins que le redevable n'en apporte la preuve contraire.

N'est pas considéré comme étant occupé, l'immeuble occupé sans droit ni titre.

Ne sont pas considérés comme immeubles bâtis inoccupés, ceux pour lesquels un permis d'urbanisme a été délivré dans les deux ans qui précèdent le 2ème constat et est toujours en cours de validité.

Sont exclus les immeubles inoccupés pour lesquels la non-habitation ou la non-exploitation résulte d'une circonstance indépendante de la volonté du propriétaire, ainsi que ceux qui sont par ailleurs soumis à la taxe communale sur les secondes résidences.

Art. 2 : Le fait générateur de la taxe est le maintien en l'état d'un immeuble inoccupé pendant la période comprise entre deux constats consécutifs pour un même bien et auprès d'un même propriétaire ; cette période est de six mois.

A l'issue du deuxième constat, l'Administration communale adresse au contribuable une formule de déclaration que celui-ci est tenu de renvoyer, dûment remplie et signée, avant l'échéance mentionnée sur la dite formule.

La non-déclaration dans les délais prévus ou la déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise de la part du contribuable entraîne l'enrôlement d'office de la taxe.

A défaut pour le contribuable d'établir un changement de situation quant à l'immeuble concerné, la taxe sera applicable aux exercices ultérieurs sans qu'il soit nécessaire qu'un nouveau constat soit établi.

Art. 3 : Lors de la 1ère taxation, le taux de la taxe est fixé à 75 EUR par mètre courant ou fraction de mètre de façade, à multiplier par le nombre de niveaux, caves et combles exceptés. Par façade d'immeuble, il y a lieu d'entendre la façade principale c'est-à-dire celle présentant la plus grande longueur de bâti.

Lors de la 2ème taxation consécutive du même bien, le taux est porté à 120 EUR ; lors de la 3ème taxation, il est porté à 180 EUR ;

Art. 4 : Est redevable de la taxe le titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'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 de droit réel de jouissance, chacun d'entre eux est solidairement redevable.

Art. 5 : Sont exonérés de la taxe :

- les sociétés régionales ou locales de logement social ;
- les bâtiments dont le propriétaire apporte la preuve qu'il entame un projet de réhabilitation au moment de l'établissement du rôle (permis d'urbanisme) ;
- les bâtiments dont le propriétaire apporte la preuve qu'il cherche à céder son immeuble (publicité, contrat avec une agence immobilière, ...).

Art. 6 : Le rôle de la taxe sera dressé et rendu exécutoire par le Collège communal.

Art. 7 : La taxe est payable dans les deux mois de l'avertissement extrait de rôle. A défaut de paiement dans ce délai, il est fait application des règles relatives aux intérêts de retard en matière d'impôts directs dus à l'Etat, tout mois de retard commencé étant dû comme mois entier. Tous les frais de rappel encourus sont à charge du redevable.

Art. 8 : La taxe est recouvrée conformément aux règles qui régissent la perception des impôts directs dus à l'Etat, les contribuables recevront sans frais, par les soins du Receveur communal, les sommes pour lesquelles ils sont portés au rôle.

Les clauses relatives à l'enrôlement, au recouvrement et au contentieux sont celles des articles L3321-1 à L3321-12 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation, des Lois des 15 et 23 mars 1999, de l'Arrêté royal du 12 avril 1999 et de la loi-programme du 20 juillet 2006, ainsi que de la loi du 13 avril 2019 introduisant le Code du recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales ;

Art. 9 : Le redevable peut introduire une réclamation conformément aux dispositions légales en vigueur. Le réclamant ne doit pas justifier du paiement de la taxe.

Art. 10 : Expédition de la présente délibération sera transmise au Gouvernement pour exercice de la tutelle spéciale d'approbation conformément à l'article L3131-1. § 1er, 3° ;

Art. 11 : Le Collège est chargé de la publication du présent règlement conformément aux articles L1133-1 et 2 du CDLD.