

Présents : Mesdames et Messieurs PIRLOT Sébastien, Bourgmestre, BRADFER Annick, NZUZI KAMBU-NOEL Vova, MAITREJEAN Alain, MALHAGE Lisiane, Echevin(e)s, ROBERTY Frédéric, Président, DEBATY Joëlle, GILSON Christine, THIRY David, MADAN Murielle, COLLARD Béatrice, GOMES Viviane, MAITREJEAN Didier, CLAUSSE André, LALOUETTE Nathalie, STARCK Tania, BARNET Jacques, membres.
DEBATY Joëlle, Présidente du CPAS.
ADAM Patrick, Directeur général.

17. CDU-1.713.113 - TX

Règlement taxe sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés – exercices 2024-2025.

Vu la Constitution, les articles 41,162 et 170 § 4 ;
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 Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, l'article L1122-30 et L3321-1 à 12 ;
Vu le décret du 27 mai 2004 instaurant une taxe sur les sites d'activité économique désaffectés ;
Vu les dispositions légales et réglementaires en vigueur en matière d'établissement et de recouvrement des taxes communales ;
Vu la circulaire budgétaire du 20/07/2023 du Ministre du Logement, des Pouvoirs locaux et de la Ville à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne pour l'année 2024 ;
Considérant que le présent règlement vise les propriétaires de certains immeubles bâtis, à savoir ceux qui sont inoccupés ou délabrés ainsi que les titulaires d'autres droits réels sur ces biens ;
Considérant que la taxe établie par le présent règlement a, comme pour les décisions antérieures en la matière, un caractère principalement et fondamentalement budgétaire ;
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 relevés dans les constats effectués par des agents assermentés et qu'elle soit raisonnablement justifiée par un taux progressif du montant de la taxe durant les trois premières années de taxation ;
Considérant que la taxe sur les immeubles bâtis inoccupés 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 et que cette optique a été reconnue sans ambiguïté par le Conseil d'Etat ;
Considérant que le maintien des immeubles bâtis inoccupés est manifestement un frein au développement du logement, du commerce ou de l'industrie ;
Considérant que la présente taxe ambitionne de frapper également tous les propriétaires de bâtiment (ou titulaires d'autres droits réels) qui 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 ;
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 l'absence d'occupation d'immeuble génère un manque de recettes fiscales dans le cadre des taxes communales commerciales et industrielles et l'impôt des personnes physiques ;
Considérant qu'en cas de transfert de propriété d'un bien inoccupé, il est raisonnable de laisser un délai nécessaire pour que le nouveau propriétaire puisse emménager dans des conditions optimales ou effectuer les travaux nécessaires à l'amélioration du bien ;
Considérant que les exonérations pour des travaux ont pour but d'inciter les propriétaires à entretenir leur bien ou à effectuer les travaux nécessaires permettant de maintenir leur bien dans un état compatible avec l'occupation à laquelle il est structurellement destiné ;
Considérant que certaines exonérations se justifient par le temps nécessaire qu'il faut laisser aux nouveaux propriétaires d'immeubles inoccupés pour réaliser des travaux ;



Considérant que les précisions suivantes doivent être apportées quant au calcul de la taxe ;
Conformément à la circulaire ministérielle, le taux est fixé par mètre courant de façade, et est progressif en fonction du nombre d'année de taxation ; cette progressivité a pour objectif d'inciter le propriétaire à faire rapidement les travaux et par conséquent à réintroduire au plus vite le bien dans le circuit locatif ;

Considérant que la taxe est fixée au mètre courant de façade et par niveau eu égard au fait que la valeur sous-jacente de l'immeuble liée à la capacité contributive du propriétaire (ou titulaire d'autres droits réels) est fortement influencée par la façade et non par la profondeur, ainsi que c'est également le cas lors de la fixation du revenu cadastral d'un immeuble à destination commerciale ;

Vu la communication du dossier au Directeur financier faite en date du 17/10/2023 conformément à l'article L1124-40, §1^{er}, 3° et 4° du CDLD ;

Vu l'avis favorable rendu par le Directeur financier en date du 17/10/2023 et joint en annexe ;

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

Sur proposition du Collège communal ;

Après en avoir délibéré ;

A l'unanimité,

DECIDE

Article 1^{er} - Il est établi pour les exercices 2024 à 2025 inclus, une taxe communale annuelle sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés ou les deux.

Sont visés, les immeubles bâtis, structurellement destinés au logement ou à l'exercice d'activités économiques de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, de commerces, 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 par la présente taxe, les biens du domaine public et ceux du domaine privé de l'Etat 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 1000 m² visés par le décret du 27 mai 2004 tel que modifié à ce jour.

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 § 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 ;
3. **Immeuble incompatible** : 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) 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 135 de la nouvelle loi communale.
4. **Immeuble inoccupé** : L'immeuble (ou partie d'immeuble) bâti répondant à la définition d'immeuble sans inscription ou d'immeuble incompatible, ou les deux ;
5. **Immeuble délabré** : L'immeuble (ou partie d'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 ;
- N'est pas considéré comme une occupation, l'occupation sans droit ni titre, ni l'occupation proscrite par un arrêté pris sur base de l'article 135 de la nouvelle loi communale.

Article 2 - Le fait générateur de la taxe est le maintien en l'état « inoccupé » ou « délabré » d'un immeuble ou partie d'immeuble visé ci-dessus qui a fait l'objet d'un constat établi et notifié conformément à l'article 7.

Pour le premier exercice d'imposition, le maintien en l'état doit exister pendant une période comprise entre deux constats consécutifs qui doivent être distant d'une période minimale de six mois. Cette période entre les deux constats sera identique pour tous les redevables.

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

Article 3 - La période imposable est l'année au cours de laquelle le constat visé à l'article 7. d., ou un constat annuel postérieur à celui-ci, tel que visé à l'article 7. f. établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé ou délabré maintenu en état, est dressé.

Article 4 - La taxe est due par le titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier,...) sur tout ou partie d'un immeuble inoccupé et/ou délabré 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.

Article 5 – 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.

Pour le premier exercice d'imposition, le taux de la taxe est fixé à **25,00 €** par mètre courant de façade.

Pour le deuxième exercice d'imposition, le taux est de **50,00 €** par mètre courant de façade.

Pour les exercices d'imposition suivants, le taux est de **200,00 €** par mètre courant de façade.

Par façade d'immeuble, il y a lieu d'entendre la façade principale c'est-à-dire 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 6 – Sont exonérés de taxe :

- a. Le nouveau propriétaire, en cas de mutation, pour l'exercice d'imposition qui suit la date 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);



- b. Le propriétaire qui réalise des travaux d'améliorations ou de réparations, sans permis d'urbanisme. Le contribuable devra prouver les travaux, par des factures en bonne et due forme ainsi que par la prise de photos. L'exonération est limitée à un an.
- c. Le propriétaire qui réalise des travaux d'améliorations ou de réparations couverts par un permis d'urbanisme. L'exonération dure tant que le permis est valide.
- d. L'immeuble bâti ou partie d'immeuble inoccupé(e) pour lequel le titulaire du droit réel démontre, par tous documents probants, que l'inoccupation est indépendante de sa volonté avec un maximum d'exonération d'un an. Pour prouver que cette inoccupation est due à un cas de force majeure, le redevable doit apporter la preuve des conditions cumulatives suivantes :
 - L'occupation ne doit pas seulement être difficile, elle doit être impossible.
 - L'obstacle à cette occupation doit être insurmontable.
 - Cette inoccupation doit être extérieure au redevable, elle doit résulter d'une cause étrangère.
 - Cette inoccupation doit être imprévisible et indépendante de la volonté du redevable.

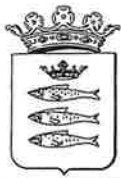
Les exonérations prévues aux points a, b et c sont cumulables mais ne peuvent excéder 5 ans.

Les années d'exemption prévues par ce règlement ne peuvent être en aucun cas cumulables avec les exemptions prévues dans le règlement des secondes résidences.

Article 7 - L'administration communale appliquera la procédure de constat suivante :

- a) Les fonctionnaires désignés par le collège communal dressent un premier constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé ou délabré ou les deux.
- 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 l'envoi 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.
- d) A défaut d'observation suite à la notification du premier constat et au plus tôt six mois après l'envoi de celui-ci, si il est constaté que l'immeuble rentre toujours dans la catégorie des immeubles inoccupés ou délabrés ou les deux tels que définis à l'article 1er, un second constat est établi par les fonctionnaires désignés par le collège communal. Ce deuxième constat sera notifié par recommandé dans les trente jours de sa rédaction.
- e) Le contribuable dispose alors d'un délai de trente jours à dater de l'envoi de la notification pour faire part de ses observations. Passé ce délai et sans fourniture de preuve d'occupation de l'immeuble comme le prévoit l'article 8 ou de preuve d'exonération comme le prévoit l'article 6 la taxe sera enrôlée.
- f) Au plus tôt six mois après l'établissement du constat précédent un constat de contrôle annuel est effectué. Ce constat de contrôle sera notifié par recommandé dans les trente jours de sa rédaction.
- g) Le contribuable dispose alors d'un délai de trente jours à dater de l'envoi de la notification pour faire part de ses observations. Passé ce délai, et sans fourniture de preuve d'occupation de l'immeuble comme le prévoit l'article 8 ou de preuve d'exonération comme le prévoit l'article 6, l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé sera considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 2 et la taxe sera enrôlée.



Article 8 - Les preuves à fournir par les contribuables pour établir que leur immeuble est occupé peuvent être les suivantes :

- Les photographies de l'intérieur de l'immeuble qui démontrent un état d'entretien suffisant et qui établissent la présence du mobilier indispensable à son affectation d'habitation pendant une période d'au moins 6 mois consécutifs, tel que ce mobilier est défini à l'article 1408 §1er 1. et 5 du Code judiciaire, à savoir :

- Le coucher nécessaire à l'occupant et à sa famille, les vêtements et le linge indispensable à leur propre usage, ainsi que les meubles nécessaires pour les ranger, une machine à laver le linge et un fer à repasser, les appareils nécessaires au chauffage du logement familial, les tables et chaises permettant à la famille de prendre les repas en commun ainsi que la vaisselle et les ustensiles de ménage indispensables à la famille, un meuble pour ranger la vaisselle et les ustensiles de ménage, un appareil pour la préparation des repas chauds, un appareil pour la conservation des aliments, un appareil d'éclairage par chambre habitée, les objets nécessaires aux membres handicapés de la famille, les objets affectés à l'usage des enfants à charge qui habitent sous le même toit, les animaux de compagnie, les objets et produits nécessaires aux soins corporels et à l'entretien des locaux, les outils nécessaires à l'entretien du jardin.
- Les aliments et combustibles nécessaires à l'occupant et à sa famille pendant un mois ;
 - Les relevés de consommation d'eau ou d'électricité constatée pendant une période d'au moins 6 mois consécutifs et qui démontrent une consommation suffisante pour une occupation effective de l'immeuble en seconde résidence pendant une période d'au moins 6 mois consécutifs ;
 - Les photographies de l'extérieur qui démontrent un état d'entretien suffisant ;
 - La preuve de l'existence d'une boîte aux lettres et une attestation d'un service postal établissant que du courrier est distribué à l'adresse ;
 - Si le propriétaire n'occupe pas lui-même l'immeuble, la preuve du contrat de bail dument enregistré ou passé devant notaire pour une période de 6 mois minimum, tel que ce contrat est imposé par le Décret de la Région Wallonne du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation. Il faut donc comprendre que les occupations sans contrat écrit ne seront pas prises en considération.
 - Si ces preuves sont fournies, l'immeuble sera de fait considéré comme une seconde résidence et tombera dans le champ d'application du règlement taxe sur les secondes résidences. A défaut, l'immeuble continuera à être considéré comme entrant dans le champ d'application du présent règlement.

Article 9 - La taxe est perçue par voie de rôle et est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement extrait de rôle.

Article 10 - A défaut de paiement de la taxe à l'échéance fixée à l'article 9 et après l'envoi d'un premier rappel gratuit laissé sans suite, conformément à l'article L3321-8bis du CDLD, une sommation de payer sera envoyé au contribuable.

Cette sommation de payer se fera par courrier recommandé et les frais postaux inhérent à cet envoi seront à charge du redevable. Ces frais seront recouverts avec le principal.

Article 11 - 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 des bourgmestre et échevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

Article 12 - 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.



Ville de Chiny

Province de Luxembourg – Arrondissement de Virton

Extrait du registre aux délibérations
du CONSEIL COMMUNAL

Séance publique du 30 octobre 2023

Article 13 - Le traitement de données à caractère personnel nécessaire à la mise en œuvre du présent règlement se fera suivant les règles suivantes :

- Responsable de traitement : commune de Chiny ;
- Finalité(s) du(des) traitement(s) : établissement et recouvrement de la Taxe ;
- Catégorie(s) de données : données d'identification, données financières ;
- Durée de conservation : la ville s'engage à conserver les données pour un délai de 10 ans et à les supprimer par la suite ou à les transférer aux archives de l'Etat ;
- Méthode de collecte : recensement par l'administration ;
- Communications des données : les données ne seront communiquées qu'à des tiers autorisés par ou en vertu de la loi, notamment en application de l'article 327 du code des impôts sur les revenus, ou à des sous-traitants du responsable de traitement ;

Article 14 - Le présent règlement annule et remplace, au 1er janvier 2024, le règlement sur les immeubles inoccupés adopté par le Conseil communal en séance du 09/11/2020.

Article 15 - Le présent règlement deviendra obligatoire le lendemain du jour de la publication organisée conformément aux articles L1133-1 et L1133-2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

Article 16 - Le présent règlement sera transmis au Gouvernement Wallon conformément aux articles L3131-1 et suivants du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation dans le cadre de la tutelle spéciale d'approbation.

Le Directeur général
(s) Patrick ADAM

Le Directeur général

Patrick ADAM

Par le Conseil communal,

Pour extrait conforme,
Chiny, le 31 octobre 2023



Le Bourgmestre
(s) Sébastien PIRLOT

Le Bourgmestre,

Sébastien PIRLOT