PROVINCE DE LIÈGE - ARRONDISSEMENT DE LIÈGE

COMMUNE DE FLÉRON

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

Séance publique du 21 janvier 2014

Présents : M. LESPAGNARD, Bourgmestre-Président,
Mme et MM. MERCENIER, LEJEUNE, ANCION, LINOTTE et VANDERHEIJDEN, Échevins,
Mmes et MM. POTENZA, LEGROS-COLLARD, DE JONGHE-GALLER, LECLERCQ, LO BUE, ~~RIBAUCOURT~~,GUERIN, SOYEUR, CAPPA, ~~MUSIN~~, ~~DUMONT~~, MORCIMEN, LIMET, BIANCHI, CAN, FONTANINI, ROMERO-MUNOZ, PEZZETTI et ~~HENDRICK~~, Membres,
Mme WENGLER, Présidente du C.A.S,
M. DELCOMMUNE, Directeur général.

1.713 - REGLEMENT TAXE SUR LES IMMEUBLES BATIS INOCCUPES OU DELABRES.

Le Conseil,

Vu le Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation et notamment l'article L1122-30;
Vu le décret du 19 décembre 2012 (M.B. 21.12.2012) contenant le budget général des recettes de la Région wallonne pour l'année budgétaire 2013 et notamment son chapitre 3 relatif aux dispositions relatives aux sites d'activité économique désaffectés;
Vu les dispositions légales et réglementaires en vigueur en matière d'établissement et de recouvrement des taxes communales;
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 la Commune se doit d'obtenir des recettes afin de se procurer les ressources nécessaires en vue du financement des dépenses de sa politique générale et de ses missions de service public;
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 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'État 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 le maintien des immeubles inoccupés ou délabrés est manifestement un frein au développement du logement, du commerce ou 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 et que cette optique a été reconnue sans ambiguïté par le Conseil d'État;
Considérant enfin que l'absence d'occupation d'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 les précisions suivantes doivent être apportées quant au calcul de la taxe;
Conformément à la circulaire ministérielle budgétaire du 23 juillet 2013, qui fixe un taux en euros par mètre courant de façade, par niveau et par an;
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;
Considérant enfin qu'il est ainsi démontré que la taxe n'est pas établie de manière dissuasive mais bien de manière raisonnable;
Vu l'avis de légalité rendu par la Directrice financière;
Sur proposition du Collège communal et après examen du dossier par la commission des finances;

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

Séance publique du 21 janvier 2014

DECIDE, par 13 voix pour, 0 voix contre et 8 abstentions,

Article 1er

Il est établi au profit de la Commune, pour les exercices d'imposition 2014 à 2019, 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.

Art. 2
Pour l'application du 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 mille mètres carrés;
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 le prescrit de l'article 3;
3° « immeuble incompatible » : 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 :
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 prononcés 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 prononcés 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, 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° « fonctionnaire » : tout agent communal assermenté en vertu de l'article L3321-7 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation et désigné par le Collège communal.

Art. 3
L'immeuble sans inscription n'est pas inoccupé si le titulaire du droit réel prouve que l'immeuble ou la partie d'immeuble bâti sert effectivement, pendant la période visée à l'article 5, de logement ou de lieu d'exercice d'activités de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, sociale, culturelle ou de services.

Art. 4
N'est pas considérée 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.

Art. 5
Le fait générateur de la taxe est le maintien en l'état, pendant l'année civile précédent le 1er janvier de chaque exercice d'imposition visé à l'article 6, § 1er et 2, d'un immeuble inoccupé ou délabré visé ci-dessus qui a fait l'objet d'un constat établi et notifié conformément aux articles 8 à 10.

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

Séance publique du 21 janvier 2014

Art. 6

La taxe est due pour la première fois le 1er janvier de la deuxième année qui suit celle au cours de laquelle le constat visé à l'article 8 établissant qu'un immeuble bâti est inoccupé ou délabré est notifié. Pour les exercices d'imposition ultérieurs, la taxe est due au 1er janvier de chaque exercice d'imposition.

Art. 7
La taxe est due aussi longtemps que le redevable ne met pas en œuvre la procédure déterminée à l'article 16.

Art. 8
Le constat établissant qu'un immeuble est inoccupé ou délabré est dressé par le fonctionnaire visé à l'article 2, 6°.

Art. 9
Le constat est notifié au titulaire du droit réel de jouissance sur tout ou partie de l'immeuble par ledit fonctionnaire par voie recommandée.
Le titulaire du droit réel peut faire connaître, par écrit, ses remarques et ses observations dans les trente jours à dater de la notification au signataire de celle-ci.

Art. 10
La taxe est due par le titulaire du droit réel de jouissance sur tout ou partie de l'immeuble inoccupé aux dates visées à l'article 6.
En cas de pluralité de titulaires du droit réel de jouissance, chacun d'entre eux est solidairement redevable de la taxe.

Art. 11 - Exonérations :
§1er Ne donne pas lieu à la perception de la taxe, l'immeuble inoccupé ou délabré pour lequel le titulaire du droit réel de jouissance démontre que l'inoccupation ou l'état de délabrement est indépendant de sa volonté, cette exonération n'étant applicable qu'un an.
§2 L'immeuble bâti inoccupé pour cause de travaux en cours ne nécessitant pas d'autorisation, pendant une période de deux ans à dater du premier constat.
§3 L'immeuble bâti inoccupé faisant l'objet de travaux d'achèvement dûment autorisés.
§4 L'immeuble bâti inoccupé soumis à la taxe sur les secondes résidences.
§5 L'immeuble bâti inoccupé situé dans les limites d'un plan d'expropriation approuvé par l'autorité compétente ou ne pouvant plus faire l'objet d'un permis d'urbanisme parce qu'un plan d'expropriation est en préparation.
§6 Pendant le délai du traitement du dossier de restauration par l'autorité compétente, l'immeuble classé en vertu du C.W.A.T.U.P.E.
§7 Si la preuve de la réaffectation de l'immeuble est apportée endéans les six mois qui suivent la période imposable: le délai de réaffectation est prolongé de douze mois si l'inoccupation est subséquente à un sinistre survenu indépendamment de la volonté du redevable.

Art.12
§ 1er La base imposable de 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 est à rue, la mesure de la façade s'effectue sur la longueur de la façade principale, à savoir celle où se situe la porte d'entrée principale, tandis que s'il possède plusieurs façades, la mesure est la longueur de la plus grande façade.
§ 2 Le calcul de la base visé au paragraphe 1er s'effectue au prorata du revenu cadastral lorsque l'immeuble comporte plusieurs parties distinctes.

Art. 13
§ 1er Le taux de la taxe est fixé à 180 euros par mètre courant par an, tout mètre commencé étant dû en entier.

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

Séance publique du 21 janvier 2014

§ 2 Pour les premier et deuxième exercices d'imposition, le taux de la taxe est fixé respectivement à 50 et 100 euros.

Art. 14
La taxe est indivisible et est due pour toute l'année.

Art.15
La taxe est recouvrée par voie de rôle.

Art.16
§ 1er Il appartient au titulaire du droit réel de jouissance 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.
§ 2 À cet effet, le contribuable doit informer l'Administration par écrit, par voie recommandée ou par dépôt à l'Administration, les jours et heures d'ouverture, de la modification intervenue à l'immeuble en identifiant clairement le bien visé, la partie éventuelle à considérer et la date de la modification.
Cette formalité doit intervenir dans les quinze jours de la date de la modification.
À défaut, la date de la modification sera censée être le quinzième jour précédant la réception de l'information.
§ 3 Le fonctionnaire visé à l'article 2, 6°, procède à un constat dans les trois mois afin de prendre acte des éléments indiqués par le contribuable et de vérifier si ceux-ci sont de nature à modifier ou annuler la base imposable.
§ 4 Dans ce but, s'il échet, le contribuable est tenu de faire visiter audit fonctionnaire le bien faisant l'objet de la taxe aux jour et heure fixés par l'Administration, entre le lundi et le vendredi de 9 à 16 heures, excepté les jours fériés.
La date et l'heure de la visite sont communiquées par l'Administration au contribuable au moins un mois avant celle-ci.
§ 5 Si la visite ne peut avoir lieu du fait du contribuable, la procédure initiée par ce dernier est nulle.
§ 6 Le constat visé au paragraphe 3 est formalisé dans les soixante jours, soit à dater de la visite, soit de la réception de l'information visée au paragraphe 2 s'il n'y a pas lieu d'effectuer une visite, et est notifié au contribuable par le fonctionnaire.

Art.17
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.

Art. 18
Le contribuable est tenu de signaler immédiatement à l'Administration tout changement d'adresse, de raison sociale, de dénomination.

Art. 19
Toute mutation de propriété d'un immeuble (ou partie d'immeuble) bâti visé doit également être signalée immédiatement à l'Administration par le propriétaire cédant.

Art. 20
Les dispositions du règlement relatif à la taxe sur les immeubles bâtis inoccupés adopté par le Conseil communal en séance du 22/10/2013 sont abrogées à l'exception des constats en cours à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

Art. 21

Le règlement est obligatoire le lendemain du jour de sa publication par voie d'affichage conformément aux articles L1133-1 et -2 du Code de la Démocratie locale et de la décentralisation.

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

Séance publique du 21 janvier 2014

Art. 22
Le redevable peut introduire un recours écrit et motivé devant le Collège communal dans les 6 mois à dater du 3ème jour ouvrable qui suit la date d'envoi de l'A.E.R.

Art. 23
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.

Art. 24
La présente délibération sera transmise au Gouvernement wallon.

Par le Conseil,

Le Directeur général,
(s) Philippe DELCOMMUNE

Le Président,
(s) Roger LESPAGNARD

Pour extrait conforme,

Le Directeur général,

Philippe DELCOMMUNE

Le Bourgmestre,

Roger LESPAGNARD