

**PROVINCE DU LUXEMBOURG
ARRONDISSEMENT D'ARLON
COMMUNE DE MARTELANGE**

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

SEANCE DU 26 SEPTEMBRE 2019.

Présents : MM. WATY Daniel, Bourgmestre

WAGNER Patricia, MERTZ Stéphane, KENLER Thierry, Echevins
RAUSCH Viviane, DUFOND Olivier, THOMAS Roland, HUBERTY
William, Conseillers
FELLER Cindy, Présidente du CPAS
GEORGES Loraine, Directrice générale f.f.

Objet : Vote de la taxe sur les immeubles bâtis inoccupés.

LE CONSEIL,

Vu la Constitution, les articles 41, 162 et 170 ;

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

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 décret-programme du 12 décembre 2014 (M.B. 29.12.2014 p.106.358) portant des mesures diverses liées au budget en matière de calamité naturelle, de sécurité routière, de travaux publics, d'énergie, de logement, d'environnement, d'aménagement du territoire, du bien-être animal, d'agriculture et de fiscalité et notamment ses articles 152 à 157 relatifs aux dispositions afférentes aux sites d'activité économique désaffectés ;

Vu les dispositions légales et réglementaires en vigueur en matière d'établissement et de recouvrement des taxes communales;

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

l'exception des communes et des CPAS relevant des communes de la Communauté germanophone, pour l'année 2020

Considérant que le présent règlement a un caractère principalement budgétaire ;

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

Considérant que cette taxe vise aussi à promouvoir la politique foncières 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 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

Vu la communication du dossier au directeur financier faite en date du 11 septembre 2019 conformément à l'article L 1124-40 §1^{er}, 3^e et 4^e du CDLD;

Vu l'avis favorable rendu par le Directeur financier en date du 17 septembre 2019 et joint en annexe;

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

Après en avoir délibéré en séance publique, par 9 voix pour ;

Décide:

Article 1 :

§1 Il est établi, pour les exercices 2020 à 2025, une taxe communale annuelle sur les immeubles bâtis inoccupés.

Sont visés les immeubles bâtis, structurellement destinés au logement ou à l'exercice d'activités économiques de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, 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 les sites d'activités économiques désaffectés de plus de 1.000 m² visés par le décret du 27 mai 2004,

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 inoccupé :

- Soit l'immeuble bâti ou la partie d'immeuble bâti pour lequel ou laquelle **aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population ou d'attente**, ou pour lequel ou laquelle il n'y a **pas d'inscription à la Banque-Carrefour des Entreprises**
- 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) dont *l'état du clos* (c'est-à-dire des murs, huisseries, fermetures) ou du couvert (c'est-à-dire de la couverture, charpente) *n'est pas compatible avec l'occupation à laquelle il est structurellement destiné* et dont, le cas échéant, le permis d'urbanisme ou le permis unique en tenant lieu, est périmé ;
- d) faisant l'objet *d'un arrêté d'inhabitabilité* en application du code wallon du logement ;
- e) 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.

En tout état de cause, l'occupation sans droit ni titre ou une occupation proscrite par un arrêté pris sur base de l'article 135 de la Nouvelle Loi Communale ne peut être considérée comme une occupation au sens du présent règlement.

§2. 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. 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

La période imposable est l'année au cours de laquelle le constat visé à l'article 5, § 2, ou un constat annuel postérieur à celui-ci, tel que visé à l'article 5§3 établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé maintenu en l'état, est dressé.

Article 2 :

La taxe est fixée comme suit :

- Lors de la 1ère taxation : 50 euros par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti.
- Lors de la 2ème taxation : 100 euros par mètre courant de façade

d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti.

- A partir de la 3ème taxation : **150 euros** par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti.

Tout mètre commencé étant dû en entier

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 succédés au fil du temps.

Par façade d'immeuble, il y a lieu d'entendre la façade principale, c'est-à-dire celle 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 3 :

La taxe est due par le titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier, ...) 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.

Article 4 :

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.

Sont exonéré de la taxe :

- L'immeuble bâti inoccupé pour cause de travaux de gros œuvre **pour autant qu'une déclaration écrite** ait été introduite auprès du Collège communal dans les 60 jours de l'envoi du premier constat. En cas d'approbation du collège, l'exonération aura lieu pour l'exercice d'imposition en cours et ne peut être introduite qu'une seule et unique fois.

- L'immeuble bâti faisant effectivement l'objet de travaux d'achèvement pour **autant qu'une déclaration écrite** ait été introduite auprès du Collège communal dans les 60 jours de l'envoi du premier constat. En cas d'approbation du collège, l'exonération aura lieu pour l'exercice d'imposition en cours et ne peut être introduite qu'une seule et unique fois.
- Si c'est une seconde résidence
- Si le redevable prouve que le bien a été vendu en fournissant une copie de la première page de l'acte notarial.
- Les caravanes résidentielles et tout logement touristique dans une infrastructure reconnue par le Commissariat Général du Tourisme.

Ne sont pas exonérés les immeubles bâtis inoccupés destinés à la vente ou à la location.

Article 5 :

L'administration communale appliquera la procédure de constat suivante:

§1

- a) Les fonctionnaires assermentés en vertu de l'article L3321-7 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation et 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 dispose de 60 jours pour apporter ou envoyer par courrier recommandé 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 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.

Lorsque la preuve a été apportée qu'une occupation a effectivement eu lieu dans l'immeuble ou partie d'immeuble, il sort du champ d'application de la présente taxe et sera alors taxé en seconde résidence.

§2. Un contrôle est effectué au moins six mois après l'établissement du constat visé au point a pour tous les titulaires de droit réel qui ne sont pas dans une situation d'exonération visée à l'article 4.

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. L'avertissement extrait de rôle est joint au second constat.

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

Article 6 :

La taxe est perçue par voie de rôle.

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

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 prévue par cet article.

Article 7 :

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 8 :

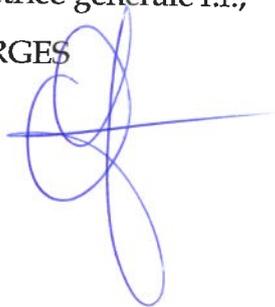
La présente délibération sera transmise au Gouvernement wallon conformément aux articles L3131-1 et suivants du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation dans le cadre de la tutelle spéciale d'approbation.

Article 9:

Le présent règlement entrera en vigueur après accomplissement des formalités de la publication faite conformément aux articles L1133-1 à 3 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

Par le Conseil,

La Directrice générale f.f.,
L. GEORGES



Le Bourgmestre,
D. WATY

