PROVINCE DE LIEGE ARRONDISSEMENT DE HUY-WAREMME VILLE DE HANNUT

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

Séance du 27 octobre 2022

PRESENTS :	DOUETTE Emmanuel, Député-Bourgmestre - Président ; JAMAR Martin, LECLERCQ Olivier, DEGROOT Florence, MOTTET-TIRRIARD Arlette, 's HEEREN Niels, Echevins ; OTER Pol, Président du CPAS ; RENSON Carine, LANDAUER Nathalie, HOUGARDY Didier, LARUELLE Sébastien, DESIRONT-JACQMIN Pascale, DASSY Pascal, CHARLIER Nicole , LARUELLE Jean-Yves, CALLUT Eric, CARTILIER Coralie, VOLONT Sandrine, GERGAY Audrey, VOLONT Johan, DOSSOGNE François, SNYERS Amélie, MANTULET Mélanie, DEVILLERS Jean-Yves, Membres ; DEBROUX Amélie, Directrice générale.
EXCUSE(E)(S) :	RENARD Jacques, Membres ;

OBJET - N°19	**Règlement établissant une taxe sur les immeubles bâtis inoccupés - 040/367-15 - Modification**

Le Conseil communal,

Vu la Constitution, les articles 41, 162 et 170 §4 en ce qu'ils consacrent l'autonomie fiscale des communes ;

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 le Code des Impôts sur les revenus 1992 ;

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et notamment ses articles L1122-30, L1124-40, L3131-1 §1er, 3° et L3321-1 à L3321-12 ;

Vu le Décret du 27 mai 2004 instaurant une taxe sur les sites d'activité économique désaffectés ;

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 règlementaires en vigueur en matière d'établissement et de recouvrement de taxes communales ;

Vu la circulaire du 8 juin 2022 relative à l'établissement des règlements fiscaux y compris de ceux relatifs aux taxes additionnelles à l'impôt des personnes physiques et au précompte immobilier ;

Vu la circulaire du 19 juillet 2022 de Monsieur Christophe COLLIGNON, Ministre du Logement, des Pouvoirs Locaux et de la Ville, et relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne pour l'année 2023 ;

Vu sa délibération du 24 octobre 2018, approuvée par le Gouvernement wallon par arrêté du 14 novembre 2018, adoptant un règlement établissant une taxe sur les immeubles bâtis inoccupés ;

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 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'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 la Ville 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, dans le cadre de l'autonomie fiscale que lui confère l'art 170, § 4 de la Constitution, la Ville 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 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'Etat ;

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 ;

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 ;

Considérant la communication du dossier au Directeur financier faite en date du 12 octobre 2022 conformément à l'article L1124-40 §1,3° et 4° du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Considérant l'avis favorable rendu par le Directeur financier en date du 12 octobre 2022, et joint en annexe ;

Considérant le principe d'autonomie communale ;

Considérant la situation financière de la Ville ;

Sur proposition du Collège communal ;

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité ; DECIDE

d'abroger, dès l'entrée en vigueur du présent règlement et au plus tôt le 1er janvier 2023, le règlement du 24 octobre 2018 établissant une taxe sur les immeubles bâtis inoccupés ;

ET ARRETE :

Article 1er- Il est établi, pour les exercices d'imposition 2023 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.

Article 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.
   N'est pas visé par la taxe l'immeuble bâti visé par le décret du 27 mai 2004 relatif aux sites d'activité économique désaffectés de plus de 1.000 m² ;
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 ;
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 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 prononcés en vertu de la loi du 13 août 2004 ou d'une mesure de sanction prévue par l'article 68 du décret précité ;
   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 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. Si l'immeuble comporte plusieurs parties distinctes (par exemple des appartements, des espaces à

destinations différentes ou des espaces appartenant à des personnes différentes), les définitions visées s'entendent par partie distincte.

Article 3 - Le fait générateur de la taxe est le maintien en l'état d'un immeuble ou partie d'immeuble visé à l'article 1er.
Pour le premier exercice d'imposition, le maintien en l'état doit exister pendant la période comprise entre deux constats consécutifs d'inoccupation, qui doivent être distants d'une période minimale de 6 mois. Cette période entre les deux constats sera identique pour tous les redevables.
Le premier 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 premier constat en se basant sur les dispositions du présent règlement.
Si, à la suite des contrôles ayant généré les premier et second constats, il est établi l'existence d'un immeuble bâti inoccupé, ce dernier est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'alinéa 1er pour les exercices d'imposition ultérieurs, sans préjudice de l'application des dispositions prescrites à l'article 9.

Article 4 – Pour le premier exercice d'imposition, la taxe est due à la date du deuxième constat.
Pour les exercices d'imposition suivants ; la taxe est due au 1er janvier de l'année donnant son nom à l'exercice.

Article 5 – La taxe est due par le titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier, ...) sur tout ou partie d'un immeuble inoccupé à la date prévue à l'article 4.
En cas de pluralité de titulaires du droit réel, chacun d'entre eux est solidairement redevable de la taxe.

Article 6 – Le taux de la taxe est fixé de la manière suivante :

- pour le premier exercice d'imposition, le taux de la taxe est fixé à 60,00€ par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti, tout mètre commencé étant dû en entier
- pour le second exercice d'imposition, ce taux est porté à 150,00€ par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti, tout mètre commencé étant dû en entier
- pour les exercices d'imposition suivants, ce taux est porté à 270,00€ 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 succédé 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.
La taxe est indivisible et due pour toute l'année.

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 7 - 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. Il appartiendra néanmoins au propriétaire ou au titulaire du droit réel de justifier à suffisance, de manière probante, la circonstance indépendante de sa volonté. Cette exonération n'est valable qu'un an.
Est également exonéré de la taxe l'immeuble bâti inoccupé pour cause de travaux faisant l'objet d'un permis d'urbanisme en cours de validité.

Article 8 - 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 de la date du constat.

c) Le titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble peut apporter, par écrit, la preuve que l'immeuble a servi de logement ou de lieu d'exercice d'activités de nature industrielle, artisanale, 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) ci-dessus.

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. La procédure d'établissement du second constat est réalisée conformément au §1er.

Article 9 –

§1er Il appartient au propriétaire 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. A cet effet, le contribuable doit informer l'administration par écrit et par voie recommandée ou par dépôt à l'administration pendant les heures d'ouverture, de la modification intervenue en identifiant clairement le bien visé, la partie éventuellement 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 désigné par le Collège communal 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 jeudi de 9 à 16 heures, exceptés 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 §3 est formalisé dans les trente jours, soit à dater de la visite, soit de la réception de l'information visée au § 2 s'il n'y a pas lieu d'effectuer une visite, et notifié au contribuable par le Collège communal.

Article 10 - La taxe est perçue par voie de rôle. Le rôle est arrêté et rendu exécutoire par le Collège communal.

Article 11 - Les clauses concernant l'établissement, le recouvrement, le contentieux et la procédure sont celles fixées par les 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 communal en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

Article 12 - Le paiement devra s'effectuer dans les deux mois à dater de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.

A 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'Etat.

En cas de non-paiement de la taxe à l'échéance, conformément à l'article L3321-8bis du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, une sommation de payer sera envoyé au contribuable. Cette sommation de payer se fera par courrier recommandé et les frais de cet envoi sont à charge du redevable.

Article 13 - 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 de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.

Quant aux erreurs matérielles provenant de double emploi, erreurs de chiffres, etc ..., les contribuables pourront en demander le redressement au Collège communal conformément aux dispositions de l'article 376 du Code des impôts sur les revenus.

Article 14 - Dans l'hypothèse où le même bien pourrait également être soumis à la taxe sur les secondes résidences, seule cette dernière taxe sera due pour l'immeuble concerné.

Article 15 – 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 : la commune de Hannut,
- Finalité du traitement : établissement et recouvrement de la taxe,
- Catégorie de données selon le type de règlements-taxes/redevances : données d'identification directes, coordonnées de contact, caractéristiques personnelles, renseignements sur la santé, données financières et transactionnelles.
- Durée de conservation : la commune s'engage à conserver les données pour un délai de minimum 10 ans et 30 ans maximum et à les supprimer par la suite ou à les transférer aux archives de l'Etat,
- Méthode de collecte : déclaration transmise par le demandeur/redevable,
- Communication 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 CIR92, ou à des sous-traitants de la commune.

Article 16 – La présente délibération entrera en vigueur après accomplissement des formalités de la publication faite conformément aux articles L1133-1 et L1133-2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

Article 17 – La présente délibération sera transmise au Gouvernement wallon conformément à l'article L3132-1 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

Par le Conseil communal:

Le Secrétaire,
(s) Amélie DEBROUX,
Directrice générale.

Le Président,
(s) Emmanuel DOUETTE,
Député-Bourgmestre.

Pour extrait conforme :
Délivré à Hannut, le 28 octobre 2022 :

La Directrice générale,

Amélie DEBROUX.

ADMINISTRATION COMMUNALE DE HANNUT - (Liège) -

Le Député-Bourgmestre,

Emmanuel DOUETTE.