PROVINCE DE LIEGE

ARRONDISSEMENT DE LIEGE

COMMUNE D'AYWAILLE

Du registre aux délibérations du **CONSEIL COMMUNAL** de cette Commune, a été extrait ce qui suit :

DELIBERATION **SEANCE DU 04 novembre 2020**

Sont présents :
CARPENTIER Pascal, Conseiller, Président
CARPENTIER Thierry, Bourgmestre.
SIMON Dominique, HENRY René, GILBERT Christian, CORNET Danielle, BENOIT Julie, Echevins.
DODRIMONT Philippe, GILSON Marc, ~~RIXHON Daniel~~, MOYSE Vincent, GAVRAY Denis, MARENNE Yves, TOUSSAINT Michaël, CORBESIER Jérôme, ~~LEPONCE Mélanie~~, CLOSE Jean, WISLEZ Daphné, SEVRIN Frédéric, DUBOIS DARCIS Corine, ANDRIEN Renaud, EVRARD Marc, Conseillers(ères) communaux
CULOT Laurence, Présidente du CPAS et Conseillère communale
HENROTTIN Natalie, Directrice générale, Secrétaire

OBJET : Taxe sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés.

Le Conseil communal,

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

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

Vu le décret du 14/12/2000 (MB 18/01/2001) et la loi du 24/06/2000 (MB 23/09/2004, éd. 2) portant assentiment de la Charte européenne de l'autonomie locale, notamment l'article 9.1 de la Charte ;

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

Vu les recommandations émises par la circulaire du 09/07/2020 relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne, à l'exception des communes de la Communauté germanophone, pour l'année 2021 ;

Vu la communication du dossier au Directeur financier faite en date du 19/10/2020 conformément à l'article L 1124-40 § 1, 3° et 4° du CDL ;

Vu l'avis favorable rendu par le Directeur financier en date du 19/10/2020 et joint en annexe ;

Vu 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'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) ;

A TITRE PRINCIPAL
Considérant que, dans le cadre de l'autonomie fiscale que lui confère l'art 170 § 4 de la Constitution, la Commune est compétente pour désigner les redevables des taxes qu'elle institue ;

A TITRE ACCESSOIRE
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 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, le taux est fixé à 240 € par mètre courant de façade, par niveau et par an, à partir de la troisième année de taxation ;

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 ;

Revu sa délibération du 31/10/2019 ;

Sur proposition du Collège communal ;

En séance publique ;

ARRETE, à l'unanimité :

Article 1 *: Il est établi au profit de la Commune, pour les exercices d'imposition 2021 à 2025, une taxe communale annuelle sur les immeubles bâtis inoccupés et / ou délabrés.*
Ne sont pas visés par la présente taxe, les biens du domaine public et ceux du domaine privé de l'Etat antérieurement entièrement affectés à un service public ou à un service d'utilité générale.

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, non visé par le décret du 27/05/2004 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 :*
dont l'exploitation relève du décret du 11/03/1999 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 ;
dont l'occupation relève d'une activité soumise à autorisation d'implantation commerciale en vertu de la loi du 29/06/1975 relative aux implantations commerciales ou de la loi du 13/08/2004 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 13/08/2004 susmentionnée ;
faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité en application du Code wallon du logement ;
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° « **agent recenseur** » : 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.*

Article 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.*

Article 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.*

Article 5 *: Le fait générateur de la taxe est le maintien en l'état, pendant l'année civile précédant le 1er janvier de chaque exercice d'imposition, d'un immeuble inoccupé ou délabré visé ci-dessus qui a fait l'objet de 2 constats établis et notifiés conformément aux articles 6 à 8.*

Article 6 *: Un 1er constat établissant qu'un immeuble est inoccupé ou délabré est dressé par l'agent recenseur visé à l'article 2, 6°.*

Article 7 *: Le constat est notifié par l'Administration communale au titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble 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.

Article 8 *: En cas de maintien en l'état du bien concerné, un second constat, effectué par l'agent recenseur, au moins 6 mois après le 1er, est notifié comme prévu à l'article 7. Le délai appliqué pour ce second constat sera identique pour tous les contribuables.*

Article 9 *: La taxe est due par le titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble inoccupé pour la 1ère fois le 1er janvier de l'année suivant celle au cours de laquelle le second constat a été notifié.*
Pour les exercices d'imposition ultérieurs, la taxe est due au 1er janvier de chaque exercice d'imposition, aussi longtemps que le redevable ne met pas en œuvre la procédure déterminée à l'article 16.
En cas de pluralité de titulaires du droit réel, chacun d'entre eux est solidairement redevable de la taxe.

Article 10 *: Ne donne pas lieu à la perception de la taxe, l'immeuble inoccupé ou délabré pour lequel le titulaire du droit réel démontre que l'inoccupation ou l'état de délabrement est indépendant de sa volonté, cette exonération n'étant applicable qu'un an.*

Article 11 *: 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. Tout mètre entamé est dû en entier.

Article 12 *: Les taux de la taxe, progressifs les 3 premières années, sont fixés comme suit :*
- Lors de la ***1ère année*** *de taxation :* ***60 €*** *par mètre courant de façade multiplié par le nombre de niveaux*
- Lors de la ***2ème année*** *de taxation :* ***120 €*** *par mètre courant de façade multiplié par le nombre de niveaux*
- Lors de la ***3ème année*** *de taxation et les suivantes :* ***240 €*** *par mètre courant de façade multiplié par le nombre de niveaux*
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.

Article 13 *: La taxe est indivisible et est due pour toute l'année.*

Article 14 *: La taxe est perçue par voie de rôle.*

Article 15 *: En cas de non-paiement à la date d'échéance, les frais d'envoi de rappel(s) par voie recommandée seront à charge du contribuable et réclamés lors de la procédure de recouvrement, en vertu du tarif postal en vigueur.*

Article 16 *:*
§ 1. Il appartient au titulaire du droit réel de signaler à l'Administration communale 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 communale par écrit, par voie recommandée ou par dépôt directement à l'Administration, durant les 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. L'agent recenseur, 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, le contribuable est tenu de faire visiter à l'agent recenseur le bien faisant l'objet de la taxe aux jour et heure fixés par l'Administration communale, entre le lundi et le vendredi de 9 à 16 heures, exceptés les jours fériés.
La date et l'heure de la visite sont communiquées par l'Administration communale 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 à dater de la visite.

Article 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.*

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

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

Article 20 *: Dans l'hypothèse où le bien pourrait également être soumis à la taxe sur les secondes résidences, seule cette dernière sera due pour autant que le redevable apporte la preuve que l'immeuble a servi effectivement de résidence secondaire. Cette preuve sera faite notamment par la garniture en mobilier indispensable à son affectation d'habitation pendant une période d'au moins 12 mois consécutifs ainsi que par des relevés de consommation d'eau et d'électricité pendant la même période.*

Article 21 *: 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 12/04/1999, déterminant la procédure devant le Gouverneur ou devant le Collège des Bourgmestre et Echevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.*

Article 22 *: La présente délibération entrera en vigueur après accomplissement des formalités légales de publication prévues aux articles L1133-1 et L1133-2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.*

Article 23 *: La présente délibération sera transmise au Gouvernement wallon pour exercice de la tutelle spéciale d'approbation conformément aux articles L3131-1 et suivants du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.*

PAR LE CONSEIL

La Secrétaire,
N. HENROTTIN

Le Bourgmestre,
Th. CARPENTIER

POUR EXTRAIT CONFORME,
Délivré le 09/11/2020

La Directrice générale,

N. HENROTTIN

Le Bourgmestre,

Th. CARPENTIER