

Règlement communal du 9 novembre 2017, modifié en séance du 23 avril 2019 et du 2 mars 2023, relatif à la taxation des immeubles inoccupés ou délabrés

Article 1

Il est établi, pour les exercices 2023 à 2025 inclus, 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'Etat entièrement affectés à un service public ou à un service d'utilité.

Ne sont pas visés par la présente taxe les sites d'activités économiques désaffectés de plus de 1.000 m² visés par le décret du 27 mai 2014.

Article 2

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 : sauf si le redevable prouve qu'au cours de la période visée par l'exercice d'imposition, l'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 :
 - soit l'immeuble bâti, ou 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;
 - 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:
 - o 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;
 - o 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, Page 3 sur 8 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;
 - o 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 ;
 - o faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité en application du Code wallon du logement et de l'habitat durable;

- 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;
- 3. 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 d'un manque d'entretien manifeste, ou encore qui n'est pas compatible avec l'occupation à laquelle il est structurellement destiné ;
- 4. 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 ;
- 5. 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.

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 d'inoccupation ou de délabrement d'un immeuble, ou partie d'immeuble, visé ci-dessus.

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

Pour les exercices d'imposition ultérieurs, la taxe est due au 1er janvier de l'exercice d'imposition.

Il appartient au propriétaire de signaler par lettre recommandée ou par dépôt contre récépissé, à l'administration communale toute modification de la base imposable, en ce compris le fait que l'immeuble, ou partie d'immeuble, n'entre plus dans le champ d'application de la taxe.

Article 6

Les 1er et/ou 2e constats établis durant la période de validité d'un règlement antérieur au présent règlement garde toute leur validité. Il n'est donc pas nécessaire de recommencer le 1er constat et/ou le 2e constat en se basant sur les dispositions du présent règlement.

Article 7

La taxe est due par le titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier, ...) sur tout ou partie d'un immeuble inoccupé ou délabré à la date du deuxième constat, ou, le cas échéant, lors de chaque exercice d'imposition ultérieur.

En cas de pluralité de titulaires du droit réel, chacun d'eux est solidairement redevable de la taxe.

Le contribuable est tenu de signaler à l'administration tout changement d'adresse, de raison sociale, de dénomination.

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.

Article 8

Sont exonérés de la taxe :

- a) le nouveau propriétaire, en cas de mutation, durant les deux exercices qui suivent 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 ne nécessitant pas l'obtention d'un permis d'urbanisme durant au maximum les deux exercices qui suivent la première année au cours de laquelle un constat des travaux en cours a été réalisé ;
- c) le titulaire d'un permis d'urbanisme non périmé durant les cinq exercices qui suivent la délivrance dudit permis pour autant que les travaux prévus au permis aient débuté dans les deux ans de la délivrance du permis d'urbanisme ;
- d) pour l'exercice en cours uniquement, et sur base d'éléments prouvant l'effectivité de la mise en vente, (la pose d'une affiche n'étant pas en soi probatoire), le propriétaire qui procède à la mise en vente d'un immeuble bâti ;
- e) l'immeuble bâti inoccupé ou délabré pour lequel le titulaire du droit réel de jouissance démontre, par tous documents probants, que l'inoccupation ou l'état de délabrement est indépendante de sa volonté ;
- f) le propriétaire qui confie la gestion d'un logement auprès de l'AIS par la conclusion d'un contrat ou d'une convention avec cette AIS.

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

Pour pouvoir bénéficier des exonérations prévues aux b) et c) le constat des travaux en cours sera effectué à la demande du redevable par l'agent désigné par le Collège communal pour faire les constats d'inoccupation.

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

Article 9

Le taux de la taxe par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti, tout mètre commencé étant dû en entier est fixé comme suit :

- lors de la 1ère taxation : 60 euros par mètre courant de façade ;
- lors de la 2ème taxation : 120 euros par mètre courant de façade ;
- à partir de la 3ème taxation : 180 euros par mètre courant de façade.

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 10

§1er L'administration communale appliquera la procédure de constat suivante :

1. Les fonctionnaires tel que défini à l'article 2, 5 dressent un premier constat établissant l'existence d'un immeuble bâti, ou partie d'immeuble bâti, inoccupé ou délabré tel que défini à l'article 1er du règlement.
2. 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.
3. Le titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble peut apporter, par écrit, par voie recommandée ou par dépôt à l'administration contre accusé de réception 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 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.

Les délais prévus en jours sont comptés en jours calendriers.

4. Un deuxième constat est effectué au moins 6 mois après l'établissement du constat précédent.

Si ce second constat établit l'existence d'un immeuble bâti inoccupé ou délabré, l'immeuble bâti inoccupé ou délabré est considéré comme maintenu en l'état d'inoccupation ou de délabrement au sens de l'article 1er. Ce deuxième constat est notifié par recommandé.

Il appartient au contribuable de signaler à l'Administration toute modification de la base imposable, en ce compris le fait que l'immeuble n'entre plus dans le champ d'application de la taxe.

Il informera l'administration par écrit sur base d'éléments probants (devis, factures, photos, attestation notariale...), le cas échéant, que le bien :

- est occupé à titre de seconde résidence (en précisant la date) ;
- est occupé à titre de résidence principale (en précisant la date) ;
- est occupé par des étudiants non domiciliés (en précisant la date) ;
- est vendu (en joignant copie de l'acte de vente ou une attestation notariale);
- est loué (en précisant la date et la nature du bail (de résidence principale ou autre));
- peut être exonéré conformément à l'article 8 du règlement.

Article 11

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

Article 12

La taxe est perçue par voie de rôle.

Article 13

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

Article 14

En cas de non-paiement de la taxe à l'échéance fixée à l'article 13, conformément à l'article L3321-8bis du Code de la démocratie locale et de la décentralisation, une sommation de payer sera envoyée au contribuable.

Cette sommation de payer se fera par courrier recommandé et les frais postaux de cet envoi seront à charge du redevable. Ces frais seront recouverts de la même manière que la taxe à laquelle ils se rapportent.

Article 15

Les clauses concernant l'établissement, le recouvrement et le contentieux sont celles des articles 3321-1 à 3321-12 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 16

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 Wellin ;
- Finalité du traitement : établissement et recouvrement de la taxe ;
- Catégorie de données : données d'identification
- Durée de conservation : la Commune s'engage à conserver les données pour un délai de maximum 5 ans et à les supprimer par la suite ;
- Méthode de collecte : recensement par la commune ;
- 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 17

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.

Article 18

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.