

Arrondissement de VIRTON
Province de LUXEMBOURG
Commune de HABAY

EXTRAIT du REGISTRE aux DELIBERATIONS du CONSEIL COMMUNAL

Séance publique du 27 janvier 2009

Présents :

Serge BODEUX,

Bourgmestre – Président ;

*Gérard MATHIEU, Philippe GUILLAUME,
Martine SIMON & Daniel SCHUTZ,*

Echevins ;

*Pierre BOUILLON, Pierre-Louis USELDING, Jacques LAURENT,
Alain GASPARD, Jean-Michel BOCK, Michèle SCHAAFF,
Olivier BARTHELEMY, Sylvie FASBENDER, Freddy EMOND,
Jean-Marc DEVILLET, Daniel STARCK, Christophe MAYERUS,
Louis BASTIN & Stéphane BRACONNIER ;
Isabelle HOUTART (voix consultative)*

*Conseillers communaux ;
Présidente du CPAS ;*

Florence BRADFER,

Secrétaire communale.

OBJET : *Vote d'un règlement-taxe sur les immeubles bâtis inoccupés*

Le CONSEIL COMMUNAL,

Vu l'article L 1122-30 du C.D.L.D.

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

Vu la Code wallon du Logement imposant aux communes dont le programme
en matière de logement a été partiellement ou totalement approuvé par le Gouvernement
wallon d'adopter un règlement en matière de logements inoccupés ;

Vu les finances communales;

Sur proposition du Collège Communal;

Par 9 OUI, 7 NON (groupes politiques de la minorité) et 1 abstention (Mr
LAURENT) ;

DECIDE:

Article 1^{er} :

§1-II est établi, pour les exercices 2009 à 2012 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, de commerces ou de services, qui sont restés inoccupés pendant une période comprise entre 2 constats consécutifs distants d'une période minimale de 6 mois.

Ne sont pas visés les sites d'activités économiques désaffectés de plus de 5000 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: sauf si le redevable prouve qu'au cours de la période visée au § 1^{er}, alinéa 2, du présent article, l'immeuble ou la partie de l'immeuble bâti a effectivement dans le respect strict des dispositions légales et réglementaires 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 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 oeuvre 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;

e) 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'inhabilité 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.

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. Il appartient au propriétaire de signaler par écrit à l'administration toute modification de la base imposable, en ce compris le fait que l'immeuble (ou partie) n'entre plus dans le champ d'application de la taxe.

Article 2 :

la taxe est due par le titulaire du droit réel de jouissance (propriétaire, usufruitier, ...) sur tout ou une 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 de jouissance, chacun d'entre eux est solidairement redevable de la taxe.

Article 3 :

§1-Le montant de la taxe est fixé à 25 € les deux premières années et de 50€ les années suivantes, par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti, tout mètre commencé étant dû en entier.

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 mètre 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 4 :

Exonérations:

Ne donne pas lieu à la perception de la taxe, l'immeuble bâti inoccupé pour lequel le titulaire du droit réel de jouissance démontre que l'inoccupation est indépendante de sa volonté.

Est également exonéré de la taxe

1.l'immeuble bâti inoccupé pour cause de travaux en cours ne nécessitant pas d'autorisation;

2.l'immeuble bâti faisant effectivement l'objet de travaux d'achèvement dûment autorisés;

3.l'immeuble pour lequel un permis d'urbanisme a été demandé ou octroyé.

Cette exonération ne pourra être accordée que pour maximum deux exercices d'imposition consécutifs

Article 5 :

L'Administration communale appliquera la procédure de constat suivant:

§ 1.a) le(s) fonctionnaire(s) désigné(s) 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 de jouissance (propriétaire, usufruitier,...) sur tout ou partie de l'immeuble dans les trente jours qui suivent le constat.

c) le titulaire du droit réel de jouissance sur tout ou partie de l'immeuble peut apporter, par écrit, 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 au(x) fonctionnaire(s) susmentionné(s) dans un délai de trente jours calendrier à dater de la notification visée au point b.

Le Collège Communal prendra position sur les observations introduites et fera part de sa décision au réclamant.

Lorsque les délais, visé aux points b et c, expirent un samedi, un dimanche ou un jour férié légal, le délai est prolongé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

§ 2. Un contrôle est effectué au moins six mois après l'établissement du constat visé au § 1 point a du présent article.

Si ce contrôle confirme l'existence d'un immeuble bâti inoccupé, l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 1^{er}.

§ 3. Un contrôle est effectué annuellement au moins six mois après l'établissement du constat précédent. Si un nouveau 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 1^{er}.

§ 4. La procédure d'établissement du second constat et constats ultérieurs est réalisée conformément au § 1 du présent article.

§ 5. Le propriétaire ou titulaire du droit réel informera la commune par lettre recommandée de toutes modifications de base imposable telles que:

- Date d'occupation de l'immeuble,
- Date de début des travaux tels que prévus à l'article 4.

Article 6 :

la taxe est perçue par voie de rôle.

Article 7:

Les clauses concernant l'établissement, le recouvrement et le contentieux sont celles des articles L 3321-1 à L 3321-12 du C.D.L.D. 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 8:

Dans l'hypothèse où le même bien pourrait être soumis à la taxe sur les secondes résidences dûment déclarées au préalable, seule la taxe sur secondes résidences sera due.

Article 9 :

La présente délibération sera transmise simultanément au Collège provincial et au Gouvernement Wallon.

Fait en séance à HABAY, date que dessus.

PAR LE CONSEIL :

La Secrétaire,
s/FI. BRADFER.

Le Président,
s/S. BODEUX.

Pour extrait conforme.

La Secrétaire Communale,


FI. BRADFER.

HABAY, le 3 février 2009 .

Le Bourgmestre,


S. BODEUX.