

Arrondissement de VIRTON
Province de LUXEMBOURG
Commune de HABAY

EXTRAIT du REGISTRE aux DELIBERATIONS du CONSEIL COMMUNAL

Séance du 07 août 2024

Présents :

Cindy VAN DE WALLE , Présidente
Serge BODEUX , Bourgmestre
Olivier BARTHELEMY , Martine SIMON , Fabrice JACQUES , ~~Johan FLAMMANG~~ , Echevins
Fabienne ZEVENNE , Présidente du CPAS
Jean-Marc DEVILLET , Sylvie FASBENDER , ~~Marianne CORNET~~ , ~~Nathalie MONFORT~~ , Philippe COTON , Christophe MARQUIS , Philippe JEANTY , José DISWISCOURT , Marc ANTOINE , Georges MORIS , Ahmed BERTHOME , Eric DESSE , Thomas CHARLIER , Conseillers Communaux
Francine VANDENBERGHE , Directrice générale ff
~~Florence BRADFER~~ , Directrice générale

OBJET : Finances - Règlement-taxé annuel sur les immeubles bâtis inoccupés : Approbation

LE CONSEIL COMMUNAL REUNI EN SEANCE PUBLIQUE,

Vu La Constitution, les articles 41,162 et 170 § 4 ;

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 Code de la démocratie locale et de la décentralisation, notamment les articles L1122-30 et L3321-1 à 12 ;

Vu Le décret du 27 mai 2004 instaurant une taxe sur les 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 20 juillet 2023 relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne, pour l'année 2024 ;

Vu le règlement-taxé sur les immeubles bâtis inoccupés arrêté par le Conseil communal en séance du 19 novembre 2019;

Vu la délibération du Conseil communal du 26 avril 2023 portant approbation de l'adhésion à l'accord relatif aux modalités techniques et organisationnelles de l'échange de données dans le cadre de la lutte contre les logements inoccupés;

Considérant le règlement européen 2016/679 du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE (Règlement Général sur la Protection des Données), applicable depuis le 25 mai 2018;

Vu la proposition du Collège communal d'insérer un article complémentaire au règlement-taxé sur les immeubles bâtis inoccupés arrêté par le Conseil communal du 19 novembre 2019 afin de se conformer aux exigences du Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD);

Vu l'article proposé par le Délégué communal à la protection des données (DPO) :

"Article 9 :

Le traitement des données obéit au règlement général sur la protection des données (RGPD).

- *Les données sont nécessaires à l'exécution d'une mission d'intérêt public dans le but de répertorier les logements inoccupés de la Commune de Habay.*

- Le traitement consiste à déterminer les logements supposés inoccupés, avertir leurs propriétaires pour statuer et établir un rapport aux autorités.
- Seules les données strictement nécessaires pour atteindre la finalité du traitement sont collectées et traitées. Il s'agit de l'identité et adresse des propriétaires de biens inoccupés, des relevés de consommation d'eau et d'électricité.
- Les données informatiques collectées et stockées sont protégées par les systèmes informatiques communaux.
- Dès que la finalité du traitement est atteinte les données sont archivées ou supprimées ou anonymisées
- Les données sont soumises au droit des personnes (consultation, rectification, opposition, suppression). Le règlement RGPD est consultable sur le site www.habay.be via la zone de recherche et le mot clef "RGPD".
- Les personnes peuvent être informées de leurs droits.

Pour toute question, remarque, ou réclamation relative au RGPD, le délégué à la protection des données (DPO) peut être contacté à l'adresse suivante : Commune de Habay, Délégué à la protection des données (DPO), 6 rue du Châtelet à 6720 - Habay-La-Neuve, Belgique. Téléphone : +32(0)63.42.30.42."

Vu la délibération du 22 mai 2024 par laquelle le Conseil communal de HABAY établit, pour les exercices 2020-2025, une taxe communale annuelle sur les immeubles bâtis inoccupés;

Vu l'Arrêté ministériel de non approbation du 26 juin 2024 de l'Autorité de tutelle quant à la délibération du Conseil communal du 22 mai 2024 par laquelle le Conseil communal de HABAY établit, pour les exercices 2020-2025, une taxe communale annuelle sur les immeubles bâtis inoccupés,

Considérant que le présent règlement tient compte des remarques formulées par l'Autorité de tutelle dans son Arrêté du 26 juin 2024 et des propositions de corrections à apporter de Mme FREDERIX, Attachée au SPW Intérieur Action Sociale, Cellule Fiscalité Locale;

Considérant que le présent dossier a été communiqué au Directeur financier en date du 03 juillet 2024 conformément à l'article L1124-40 §1, 3° et 4° du CDLD;

Considérant que M. le Directeur financier n'a pas remis d'avis concernant ce dossier;

Sur proposition du Collège communal réuni en séance du 10 juillet 2024;

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité,

ARRETE le règlement-taxe sur les immeubles bâtis inoccupés comme suit :

Article 1er :

§1. Il est établi pour les exercices 2024 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 moins de 1.000 m² visés par le décret du 19 décembre 2012- art.29 ;

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, l'immeuble ou la partie d'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 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 du Décret du 5 février 2015 relatif 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 5 février 2015 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.

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 lettre recommandée 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 (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 3 :

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

Lors de la 1ère taxation : 29,14 euros par mètre courant de façade

Lors de la 2ème taxation : 58,28 euros par mètre courant de façade

A partir de la 3ème taxation : 233,10 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 succédé au fil du temps.

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 plus grande longueur du bâti.

Par ailleurs, le calcul de la base imposable s'effectue au prorata du revenu cadastral lorsque l'immeuble comporte plusieurs parties distinctes (par exemple pour les immeubles à appartements).

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 4 :

Exonérations :

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.

Est également exonéré de la taxe :

- l'immeuble bâti inoccupé pour cause de travaux en cours ne nécessitant pas d'autorisation ;
- l'immeuble bâti faisant effectivement l'objet de travaux d'achèvement dûment autorisés ;
- l'immeuble pour lequel un permis d'urbanisme a été demandé ou octroyé.

Ces exonérations ne pourront être accordées que pour maximum deux exercices d'imposition consécutifs.

Article 5 :

L'Administration communale appliquera la procédure de constat suivante :

§1^{er} a) Le(s) fonctionnaire(s) désigné(s) par le Collège communal dresse(nt) 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 qui suivent le constat.

c) Le titulaire du droit réel 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 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, 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 du présent article.

Si, suite au contrôle visé à l'alinéa 1^{er} 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 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 des constats ultérieurs est réalisée conformément au §1^{er} du présent article.

§5. Le propriétaire ou titulaire du droit réel informera l'Administration communale par lettre recommandée de toutes modifications de base imposables 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 et est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement extrait de rôle.

En cas de non-paiement à l'échéance, conformément à l'article L3321-8bis du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation, une sommation de payer sera envoyée au redevable. Celle-ci se fera par courrier recommandé les frais postaux de cet envoi seront mis à charge du redevable. Ceux-ci seront recouvrés de la même manière que la taxe à laquelle ils se rapportent.

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 :

Dans le cas où une même situation peut donner lieu, pour une même période, à l'application à la fois du présent règlement et de celui qui établit une taxe de séjour, seul le présent règlement est d'application.

Article 9 :

Le traitement des données obéit au règlement général sur la protection des données (RGPD).

- Les données sont nécessaires à l'exécution d'une mission d'intérêt public dans le but de répertorier les logements inoccupés de la Commune de Habay.
- Le traitement consiste à déterminer les logements supposés inoccupés, avertir leurs propriétaires pour statuer et établir un rapport aux autorités.
- Seules les données strictement nécessaires pour atteindre la finalité du traitement sont collectées et traitées. Il s'agit de l'identité et adresse des propriétaires de biens inoccupés, des relevés de consommation d'eau et d'électricité.
- Les données informatiques collectées et stockées sont protégées par les systèmes informatiques communaux.
- Après 10 ans, les données sont archivées ou supprimées sur base des instructions des Archives de l'Etat.
- Les données sont soumises au droit des personnes (consultation, rectification, opposition, suppression). Le règlement RGPD est consultable sur le site www.habay.be via la zone de recherche et le mot clef "RGPD".
- Les personnes peuvent être informées de leurs droits.

Pour toute question, remarque, ou réclamation relative au RGPD, le délégué à la protection des données (DPO) peut être contacté à l'adresse suivante : Commune de Habay, Délégué à la protection des données (DPO), 6 rue du Châtelet à 6720 - Habay-La-Neuve, Belgique. Téléphone : +32(0)63.42.30.42.

Article 10 :

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.

Le règlement-taxe sur les immeubles bâtis inoccupés arrêté par le Conseil communal du 19 novembre 2019 est abrogé dès entrée en vigueur du présent règlement.

Article 11 :

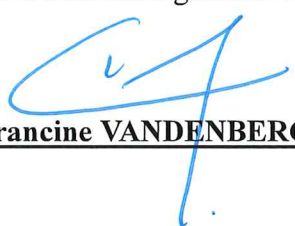
Le présent règlement sera transmis au Gouvernement wallon conformément aux articles L3131-1 et suivants du Code de la démocratie locale et de la décentralisation dans le cadre de la tutelle spéciale d'approbation.

Fait en séance à HABAY, date que dessus.

PAR LE CONSEIL:

La Directrice générale ff.,
s/ Francine VANDENBERGHE

Pour extrait conforme,
La Directrice générale ff.,


Francine VANDENBERGHE



Le Président,
s/ Serge BODEUX
HABAY, le 08 août 2024
Le Bourgmestre,


Serge BODEUX