

PROVINCE
de
LUXEMBOURG

Du registre aux délibérations du Conseil communal de cette Commune a
été extrait ce qui suit :

SEANCE DU 13 octobre 2022

ARRONDISSEMENT
de
NEUFCHATEAU

COMMUNE
de
LIBIN

PRESENTS : Mme LAFFUT Anne, Bourgmestre-Présidente;
MM BAIJOT Christian, BOSSART Luc, DERO Wendy,
NOLLEVAUX Vincent, Echevins;
MM., ARNOULD Véronique, MAGIN Ann, MAHIN
Mélodie, MAHIN Antoine, JAVAUX Dany, TOUSSAINT
Christophe, ~~DUCHENE Caroline~~, PIRON Jean-Luc,
ARNOULD Stéphanie, ~~CRISPIELS Clément~~, THEIS
Marguerite, GERARD Alain, Conseillers,
Mme Michèle MARICHAL, Présidente du C.P.A.S,
avec voix consultative,
Mme DUYCK Esther, Directrice générale-Secrétaire,

LE CONSEIL COMMUNAL, en séance publique,

**OBJET : Taxe communale sur les immeubles inoccupés – exercices 2023 à 2025 –
Modifications - Approbation**

Vu la Constitution et notamment ses articles 41, 162 et 170§4 ;

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

Considérant le règlement taxe sur les immeubles inoccupés arrêté le 30 juillet 2019 par le Conseil communal de céans ;

Considérant que celui-ci, en son *article 4 Exonération*, ne mentionne aucune mesure de publicité à communiquer à l'administration ensuite de la mise en vente de l'immeuble bâti faisant l'objet d'une taxation pour immeuble inoccupé ;

Considérant qu'il convient de remédier à ce manquement pour éviter la mise en vente factice d'immeubles bâtis ou leur mise en vente à des prix surfaits ;

Vu la communication du dossier au directeur financier faite en date du 30 septembre 2022, conformément à l'article L 1124-40 §1,3°et 4° du CDLD,

Vu l'avis favorable rendu par le Directeur financier en date du 5 octobre 2022 et joint en annexe;

Sur proposition du Collège communal,

D E C I D E, par douze voix'pour' et une abstention,

Article 4 : d'adopter les amendements suivants :

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'exonération se limite aux deux premières années ; au-delà de cette période, la clause d'exonération s'éteint ipso facto.

- L'immeuble bâti faisant effectivement l'objet de travaux d'achèvement dûment autorisés, durant la période de validité de cette autorisation ;

- L'immeuble bâti mis en vente ou en location, tel que décrit à l'article 1 - §1 – 2°.

L'exonération se limite à la première période imposable ; au-delà de cette période, la clause d'exonération s'éteint ipso facto.

Une copie des mesures de publicité de la mise en vente ou de la location devra être transmise au service contentieux / recouvrement de l'administration communale de Libin dans les 30 jours suivant l'envoi du premier et / ou second constat d'inoccupation de l'immeuble inoccupé.

A défaut, l'exonération ne pourra être appliquée.

Ces mesures de publicité peuvent être définies comme suit : copie de contrat avec une agence immobilière pour une durée minimale de 4 mois et dont la durée n'excède pas 12 mois, reportage photographique daté de l'affichage de la mise en vente ou de la location, le prix demandé etc...

Ledit service jugera de la pertinence des mesures de publicité invoquées par le titulaire du droit réel en vue de bénéficier de l'exonération de la taxe sur les immeubles inoccupés.

Si le prix proposé pour la vente ou la mise en location de l'immeuble litigieux est jugé surfait par le service contentieux / recouvrement, le titulaire du droit réel en sera avisé et une demande d'évaluation pourra être sollicitée auprès d'un géomètre – expert immobilier.

Le prix sera considéré comme surfait s'il est supérieur à 200% de l'évaluation effectuée par le géomètre – expert immobilier. Dans ce cas de figure, l'exonération sera refusée et la procédure de taxation de l'immeuble bâti comme immeuble inoccupée sera poursuivie.

ARRETE, par douze voix pour et une abstention

Taxe communale sur les immeubles inoccupés – exercices 2023 à 2025

Article 1^{er} §1. Il est établi, pour les exercices 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.

Ne sont pas visés les sites d'activités économiques désaffectés de plus de 1.000 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, l'immeuble ou la partie d'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 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 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 ;

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.

Le 1^{er} 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 1^{er} constat en se basant sur les dispositions du présent règlement.

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.

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 à :

Lors de la 1ère taxation : 60 euros par mètre courant de façade.

Lors de la 2ème taxation : 120 euros par mètre courant de façade.

A 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-à-d 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 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'exonération se limite aux deux premières années ; au-delà de cette période, la clause d'exonération s'éteint ipso facto.

- L'immeuble bâti faisant effectivement l'objet de travaux d'achèvement dûment autorisés, durant la période de validité de cette autorisation ;

- L'immeuble bâti mis en vente ou en location, tel que décrit à l'article 1 - §1 - 2°.

L'exonération se limite à la première période imposable ; au-delà de cette période, la clause d'exonération s'éteint ipso facto.

Une copie des mesures de publicité de la mise en vente ou de la location devra être transmise au service contentieux / recouvrement de l'administration communale de Libin dans les 30 jours suivant l'envoi du premier et / ou second constat d'inoccupation de l'immeuble inoccupé.

A défaut, l'exonération ne pourra être appliquée.

Ces mesures de publicité peuvent être définies comme suit : copie de contrat avec une agence immobilière pour une durée minimale de 4 mois et dont la durée n'excède pas 12 mois, reportage photographique daté de l'affichage de la mise en vente ou de la location, le prix demandé etc...

Ledit service jugera de la pertinence des mesures de publicité invoquées par le titulaire du droit réel en vue de bénéficier de l'exonération de la taxe sur les immeubles inoccupés.

Si le prix proposé pour la vente ou la mise en location de l'immeuble litigieux est jugé surfait par le service contentieux / recouvrement, le titulaire du droit réel en sera avisé et une demande d'évaluation pourra être sollicitée auprès d'un géomètre – expert immobilier.

Le prix sera considéré comme surfait s'il est supérieur à 200% de l'évaluation effectuée par le géomètre – expert immobilier. Dans ce cas de figure, l'exonération sera refusée et la procédure de taxation de l'immeuble bâti comme immeuble inoccupée sera poursuivie.

Article 5 - L'administration communale appliquera la procédure de constat suivante:

§1^{er} 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.

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 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.

§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 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 1er.

§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 1er.

§4. La procédure d'établissement du second constat et des constats ultérieurs est réalisée conformément au §1^{er}.

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 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 8 - Dans l'hypothèse où le même bien pourrait également être soumis à la taxe sur les secondes résidences, seule la présente taxe sera due.

Article 9 - le précédent règlement voté le 30 juillet 2019 sera abrogé dès l'entrée en vigueur du présent règlement 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.

Article 10 - 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.


PAR LE CONSEIL,

La secrétaire,
s) E. DUYCK

La Présidente,
s) A. LAFFUT

Pour extrait conforme,

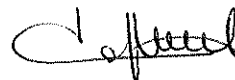
La Directrice générale,



E. DUYCK



La Bourgmestre,



A. LAFFUT

