

**EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL
SEANCE DU 21 MAI 2007**

PRESENTS : M. P. HUART, Bourgmestre - Président
M. NAJM, Mme DE BUE, MM. LAURENT, LAUWERS, Mme VANPEE, M. GOURDIN, Echevins
MM. MANQUOY, DEHU, ~~Mme MOREAU~~, M. VERTENUEIL, Mme GOSSIAUX, ~~M. SCOREY~~,
Mme ZWEERTS, MM. HACKING, BOUFFIOUX, SIMON, DECASTEAU, Mme SCOKAERT, MM.
~~FLAHAUF~~, BERTRAND, Mme BOTTE, MM. NOE, CHERON, GYSEN, Mmes VANDEUREN,
THEYS, Conseillers
M. D. BELLET, Secrétaire communal.

OBJET : Taxe sur les immeubles inoccupés

LE CONSEIL COMMUNAL,
réuni en séance publique,

Vu les articles L1122-30 et L1122-31 du code de la démocratie locale et de la décentralisation ;

Vu les articles L3111-1 à L3143-3 du code de la démocratie locale et de la décentralisation
(anciennement le décret du 1^{er} avril 1999 du Conseil régional wallon organisant la tutelle sur les
communes, les provinces et les intercommunales de la Région wallonne) ;

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

Vu les finances communales,

Sur proposition du Collège communal,

Après en avoir délibéré,

ARRETE
à l'unanimité

Article 1er.

§1. Il est établi, pour les exercices 2007 à 2012, une taxe communale annuelle sur les immeubles
bâties inoccupés.

Sont visés les immeubles bâtis, structurellement destinés au logement ou à l'exercice d'activités
économiques de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, de commerce 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 5.000 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 §1er, 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 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'immeubles 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'arrêté d'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 susmentionné ;
- c) faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité en application du code wallon du logement ;
- d) faisant l'objet d'un arrêté ordonnant la démolition ou en interdisant l'occupation, pris en application de l'article L1113-1 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation.

En tout état de cause, l'occupation sans droit ni titre ou une occupation proscrite par un arrêté pris sur base de l'article L1113-1 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation 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 distincts 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.

Article 2.

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

Article 3.

Le taux de la taxe est de 100 euros par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti, tout mètre commencé étant dû en entier, au premier enrôlement suivant le 2^{ème} constat et de 150 euros par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti, tout mètre commencé étant dû en entier, aux enrôlements suivants.

Le montant de la taxe est obtenu comme suit : taux de la taxe multiplié par le nombre de mètres courants de façade et par le nombre de niveaux partiellement ou totalement inoccupés, autres que les caves, les sous-sols et les greniers non aménagés.

Le nombre de mètres de façade à considérer est déterminé comme suit :

- si l'immeuble est situé sur l'alignement, la mesure est prise sur la façade importée sur l'alignement ;
- si l'immeuble est situé en retrait de l'alignement, la mesure est prise sur la plus grande longueur du bâti.

Par alignement, on entend la limite séparative du domaine public de la voirie et des propriétés riveraines.

La taxe est indivisible et due pour toute l'année, sauf les cas visés à l'article 16 ci-dessous.

Article 4.

La taxe est perçue par voie de rôle.

Article 5.

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.

Article 6.

L'Administration communale appliquera la procédure de constat suivante :

§1. a) Le fonctionnaire désigné par le Collège dresse un constat établissant l'existence d'un immeuble inoccupé.

b) Ce constat est notifié par voie recommandée au propriétaire ou au titulaire du droit réel de jouissance sur tout ou partie de l'immeuble dans un délai de trente jours.

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 aux fonctionnaires susmentionnés dans un délai de trente jours à dater de la notification visée au point b.

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

Si suite à ce second contrôle, 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, § 2.

§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 dressé, l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 1^{er}, § 2.

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

Article 7.

La notification du second constat est accompagnée d'un formulaire de déclaration que le contribuable est tenu de compléter avec tous les éléments nécessaires à la taxation conformément aux indications qui y figurent, de signer, et de envoyer sous pli affranchi ou de déposer à l'administration communale, dans les quinze jours de la date d'envoi mentionnée sur la notification.

Article 8.

Le contribuable qui n'a pas reçu de formulaire de déclaration comme prévu ci-avant est tenu de donner spontanément à l'Administration communale tous les éléments nécessaires à la taxation, dans le même délai de quinze jours de la date d'envoi mentionnée sur la notification.

Article 9.

A défaut de déclaration dans les délais prévus ou en cas de déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise, le contribuable est imposé d'office d'après les éléments dont l'administration peut disposer, sauf le droit de réclamation et de recours.

Avant de procéder à la taxation d'office, le Collège communal notifie au redevable, par lettre recommandée à la poste, les motifs du recours à cette procédure, les éléments sur lesquels la taxation est basée, ainsi que le mode de détermination de ces éléments.

Si dans les trente jours à compter de la date d'envoi de cette notification, le contribuable n'a émis aucune observation, il sera procédé à l'enrôlement d'office de la taxe majorée d'un montant égal de ladite taxe.

Article 10.

Il appartient au propriétaire de signaler à l'administration 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.

Article 11.

A cet effet le contribuable doit informer l'administration par écrit, par voie recommandée ou par dépôt à l'administration pendant les heures d'ouverture, de la modification intervenue 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.

A défaut, la date de modification sera censée être le quinzième jour précédant la réception de l'information.

Article 12.

Le fonctionnaire désigné par le Collège communal 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.

Article 13.

Dans ce but, s'il échet, le contribuable est tenu de faire visiter audit fonctionnaire le bien faisant l'objet de la taxe aux jours et heures fixés par l'administration les jours ouvrables entre 8h à 17h. La date et l'heure de la visite sont communiqués par l'administration au contribuable au moins un mois avant celle-ci.

Article 14.

Si la visite ne peut avoir lieu du fait du contribuable, la procédure initiée par celui-ci est nulle.

Article 15.

Le constat visé à l'article 12 est formalisé dans les trente jours, soit à dater de la visite, soit de la réception de l'information visée à l'article 11 s'il n'y a pas lieu d'effectuer une visite, et notifié au contribuable par le Collège communal ou par un fonctionnaire désigné par le Collège communal.

Article 16.

Si le constat établit la cessation du maintien en l'état de l'immeuble, un dégrèvement d'autant de douzièmes que de mois entiers suivant la date de modification telle que déterminée à l'article 11 est accordé, en dérogation au principe général établi par l'article 3.

Article 17.

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

Toute mutation de propriété de l'immeuble (ou partie) visé, dès la date de réception de la notification du premier constat, doit également être signalée immédiatement à l'administration par le propriétaire cédant.

Article 18

Les délais prévus en jour sont comptés en jours calendaires.

Lorsque les délais visés ci-avant expirent un samedi un dimanche ou un jour férié légal, le délai est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

Article 19.

Dans l'hypothèse où le même immeuble (ou partie) pourrait également être soumis à la taxe sur les secondes résidences, seule la taxe sur les secondes résidences sera due pour l'immeuble.

Article 20.

Le recouvrement de la taxe est poursuivi conformément aux règles relatives au recouvrement en matière d'impôts d'Etat sur les revenus.

Article 21.

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

A défaut de paiement dans ce délai, il est fait application des règles relatives aux intérêts de retard en matière d'impôts d'Etat sur les revenus.

Article 22.

Le redevable peut introduire une réclamation auprès du Collège communal de Nivelles, Place Albert 1^{er} à 1400 - Nivelles.

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 (loi du 24 décembre 1996 relative à l'établissement et au recouvrement des taxes provinciales et communales), 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.

PAR LE CONSEIL,

Le Secrétaire,
(s) D. BELLET

Le Président,
(s) P.HUART

Pour extrait conforme,
Nivelles, le 23 mai 2007,

Par ordonnance,
Le Secrétaire communal,

Le Bourgmestre,