

TAXE SUR LES IMMEUBLES INOCCUPÉS – RÈGLEMENT DU 23 OCTOBRE 2017

ASSIETTE DE L'IMPOT

Article 1er.

§1. Il est établi, pour les exercices 2018 à 2019 inclus, une taxe communale annuelle perçue par voie de rôle, sur les immeubles bâtis inoccupés.

Sont visés les immeubles bâtis, destinés par nature au logement ou à l'exercice d'activités économiques de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, de commerce, sociales, culturelles ou de services, qui sont restés inoccupés pendant les périodes visées aux articles 7 et 8.

Ne sont pas visés les sites d'activités économiques désaffectés de plus de 1.000 m² visés par le décret du 27 mai 2004.

§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 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, pendant une période d'au moins six mois consécutifs, dans les registres de population ou d'attente, ou à la Banque-Carrefour des Entreprises ;

-soit l'immeuble ou la partie d'immeuble qui sur base de critères cumulatifs font naître une présomption d'état d'inactivité ou d'inhabitation, pendant une période d'au moins six mois, après l'inscription dans les registres de population ou d'attente, ou 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 et ses modifications ultérieures, 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'arrêt 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) 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 des articles 133, alinéa 2, et 135, §2, 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 des articles 133, alinéa 2, et 135, §2, de la nouvelle loi communale ne peut être considérée comme une occupation au sens du présent règlement

REDEVABLE

Article 2.

La taxe est due par le titulaire du droit de jouissance (propriétaire, usufruitier, emphytéote, superficiaire et locataire) sur tout ou partie d'un immeuble inoccupé. En cas de pluralité de titulaires du droit de jouissance, chacun d'entre eux est solidairement redevable de la taxe. Dans le cas où le détenteur du droit de jouissance ne pourrait pas être identifié, lorsqu'il s'agit d'un contrat d'emphytéose, de superficie ou de location, c'est le propriétaire du bien bâti qui devient redevable de la taxe.

PARTIES D'IMMEUBLE

Article 3.

Si l'immeuble comporte plusieurs parties distinctes, à savoir des appartements, des espaces à destinations différentes ou des espaces appartenant à des personnes différentes, les définitions s'entendent par parties distinctes.

TAUX

Article 4.

Le taux de la taxe est de :

- 60 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 ;

- 120 euros par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti, tout mètre commencé étant dû en entier, au second enrôlement ;
- 180 euros par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti, tout mètre commencé étant dû en entier, à partir du troisième enrôlement ;

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.

L'inscription à la matrice cadastrale détermine la façade sur laquelle la mesure est prise pour spécifier le nombre de mètres courants de façade :

- pour les immeubles situés sur l'alignement ;
- pour les immeubles situés en retrait de l'alignement ;
- pour les immeubles situés à l'angle de deux rues.

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

Lorsque l'adresse effective du bien imposé ne correspond pas à l'adresse inscrite à la matrice cadastrale, la mesure est prise sur la façade correspondante à l'adresse effective du bien imposé.

Lorsque l'immeuble comporte plusieurs parties distinctes, tel que visé à l'article 3, le calcul du montant de la taxe s'effectue au pro rata de la surface détenue par chaque titulaire du droit de jouissance par rapport à la surface totale de l'ensemble des parties inoccupées. Ce calcul s'effectue par niveau.

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

Toutefois, en cas d'aliénation ou de transfert du droit de jouissance d'un immeuble dont la taxe a été payée, il ne sera pas perçu de nouvelle taxe pour l'année en cours.

EXONÉRATION

Article 5.

Ne donne pas lieu à la perception de la taxe :

1. l'immeuble bâti inoccupé pour lequel le redevable démontre que l'inoccupation est due à un cas de force majeure. Il appartient au redevable d'en apporter la preuve par toutes voies de droit.
2. l'immeuble bâti ou partie d'immeuble bâti se situant dans les limites d'un plan d'expropriation approuvé par l'autorité compétente ou ne pouvant plus faire l'objet d'un permis d'urbanisme parce qu'un plan d'expropriation est en préparation.
3. l'immeuble bâti inoccupé pour cause de travaux en cours ne nécessitant pas de permis d'urbanisme, pour autant que la durée totale des travaux n'excède pas un an. Il appartient au redevable d'en apporter la preuve par toutes voies de droit.
4. l'immeuble bâti faisant effectivement l'objet de travaux d'achèvement dûment autorisés par un permis d'urbanisme, pour autant que les travaux soient entamés dans les deux ans de la délivrance du permis d'urbanisme et terminés dans les 5 ans de la délivrance du permis.

5. l'immeuble bâti ou partie d'immeuble bâti affecté à seconde résidence.

La dispense de la taxe s'articule comme suit : les causes d'exonération, exhaustivement nommées ci-dessus, peuvent être cumulées entre elles. Toutefois, le même motif d'exonération ne peut pas être invoqué pour deux exercices d'imposition consécutifs, exception faite du point 4, dont la durée d'exonération dépasse la durée de l'exercice imposable et le point 5 pour lesquelles une taxe distincte est d'application.

PROCEDURE

Article 6.

Le fait générateur de la taxe est le maintien en l'état d'inoccupation d'un bien immeuble aux conditions reprises aux articles 7 à 8.

Article 7.

Pour le premier exercice d'imposition, le maintien en l'état doit exister pendant un période comprise entre deux constats consécutifs qui doivent être distants d'une période minimale de six mois.

Article 8.

§1er. Pour le premier exercice d'imposition, la taxe est due à la date du second constat.

§2. Pour les exercices d'imposition suivants, la taxe est due au 1er janvier de l'année donnant son nom à l'exercice.

§3. L'immeuble est considéré comme maintenu en l'état d'inoccupation pour les exercices d'imposition ultérieurs, sauf mise en œuvre, par le redevable au plus tard pour le 31 décembre de l'année qui précède chaque exercice, de la procédure déterminée à l'article 15, et sans préjudice du prescrit de celui-ci.

Article 9.

L'Administration communale appliquera la procédure de constat suivante :

§1. Un premier contrôle est effectué après minimum six mois d'inoccupation sans inscription dans les registres de population ou d'attente, conformément à l'article 1, §2, ou après l'inscription dans les registres de population ou d'attente.

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

b) Ce constat est notifié par voie recommandée au redevable dans un délai de trente jours.

c) Le redevable peut contester par écrit adressé à l'administration dans un délai de trente jours à dater de la notification visée au point b, tant l'état d'inoccupation du bien que les éléments factuels repris dans le constat (mesurage, nombre de niveaux, etc).

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

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 7.

b) La procédure d'établissement du second constat est réalisée selon le canevas appliqué au premier constat au § 1^{er} du présent article.

§3. Un troisième constat sera établi lorsque l'état d'inoccupation persiste après la période d'exonération obtenue conformément à la procédure décrite à l'article 5.

a) Lorsque le troisième constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé est dressé, l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé est considéré comme maintenu en état au sens de l'article 6.

DÉCLARATION

Article 10.

§1^{er}. La notification du second ou du troisième constat est accompagnée d'un formulaire de déclaration que le contribuable est tenu de compléter en stipulant tous les éléments nécessaires à la taxation conformément aux indications qui y figurent, de signer, dater et de renvoyer sous pli affranchi, de déposer à l'administration communale, ou transmettre par mail à l'adresse: administration@nivelles.be, dans les quinze jours (15) de la date d'envoi mentionnée sur la notification.

§2. Le redevable 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 11.

Lorsqu'une déclaration a été effectuée au cours d'une année antérieure à celle donnant son nom à l'exercice, dans le cadre du règlement ou d'un règlement abrogé en la matière, le redevable est dispensé de souscrire une déclaration pour l'exercice d'imposition en cours. Dans ce cas, le redevable est réputé, de manière irréfragable, avoir opté pour cette dispense et confirmer ainsi les termes de sa déclaration, valables à partir du 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition.

Article 12.

L'administration procède à la taxation d'office dans les cas de non-déclaration, de déclaration introduire hors des délais prévus, de déclaration incomplète, incorrecte ou imprécise.

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

Le redevable dispose d'un délai de trente jours à compter du 3^{ème} jour qui suit la date d'envoi de la notification de taxation d'office, conformément à l'article L3321-6, al.3 du code de la démocratie locale et de la décentralisation, pour faire valoir ses observations par écrit, ces observations peuvent contribuer à modifier la base imposable de la taxation d'office.

Passé ce délai, il sera procédé à l'enrôlement d'office de la taxe, sur base des éléments dont dispose l'administration, majorée d'un montant égal de ladite taxe.

CESSATION DE L'ÉTAT D'INOCCUPATION

Article 13.

§1er. Nonobstant les termes de l'article 14, il appartient au redevable 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.

§2. A cet effet, le redevable doit informer l'administration par écrit, par voie recommandée ou par dépôt à l'administration, les jours et heures d'ouverture, de la modification intervenue à l'immeuble en identifiant clairement le bien visé, la partie éventuelle à considérer et la date de la modification.

Cette formalité doit intervenir dans les 15 jours de la date de la modification.

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

§3. Dans le cas de déclaration de cessation de l'état d'inoccupation incorrecte, incomplète ou imprécise, il sera procédé à l'enrôlement d'office de la taxe majorée d'un montant égal de ladite taxe.

§4. Le fonctionnaire désigné par le Collège communal procède à un constat dans les trois mois afin de prendre acte des éléments indiqués par le redevable et de vérifier si ceux-ci sont de nature à modifier ou annuler la base imposable.

§5. Dans ce but, s'il échet, le redevable 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 redevable au moins un mois avant celle-ci.

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

Article 14.

Le constat visé à l'article 15, §4, est formalisé dans les trente jours, soit à dater de la visite, soit de la réception de l'information visée à l'article 15, §1er, s'il n'y a pas lieu d'effectuer une visite, et notifié au redevable par le Collège communal ou par un fonctionnaire désigné par le Collège communal.

Article 15.

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

Toute mutation du droit de jouissance 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 titulaire du droit de jouissance cédant.

§2. Dans le cas où les changements ne seraient pas signalés à l'administration, le redevable de la taxe est réputé être le titulaire du droit de jouissance, dont l'administration a connaissance.

Article 16.

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 17.

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

Article 18.

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'État sur les revenus.

Article 19.

Le redevable peut, après réception de l'avertissement extrait de rôle, introduire une réclamation auprès du Collège communal de Nivelles, Place Albert 1^{er} à 1400 – Nivelles, pendant une période de six mois, à partir du troisième jour ouvrable qui suit la date d'envoi de l'avertissement extrait de rôle.

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.