Ville de Herstal

Délibération du Conseil communal • 17 octobre 2022

Taxes. Règlement portant taxe sur les immeubles visés par le décret du 27 mai 2004 instaurant une taxe sur les sites d'activités économique désaffectés. Règlement n°115.

Article 1er : Objet et définitions

§1 Il est établi, pour les exercices 2023 à 2025 inclus, une taxe communale annuelle sur les immeubles visés par le Décret du 27 mai 2004 instaurant une taxe sur les sites d'activité économique désaffectés.

§2 Ne sont pas visés par la présente taxe, les biens du domaine public et ceux du domaine privé de l'État entièrement affectés à un service public ou à un service d'utilité publique.

§3 Pour l'application du règlement, on entend par :

1° « Décret du 27 mai 2004 » : le Décret du 27 mai 2004 instaurant une taxe sur les sites d'activité économique désaffectés et les modifications dudit Décret

2° « immeuble inoccupé » : tout immeuble qui est défini par le Décret du 27 mai 2004, comme « site d'activité économique désaffecté » comme suit : « *une parcelle cadastrale ou un ensemble de parcelles cadastrales réunissant les conditions suivantes*

: a. la parcelle cadastrale ou l'ensemble de parcelles cadastrales doit être d'une superficie supérieure à 1 000 m2 ;

b. doit se trouver, sur cette parcelle cadastrale ou sur cet ensemble de parcelles cadastrales, au moins un immeuble bâti. Est considéré comme immeuble bâti toute construction incorporée au sol;

c. la parcelle cadastrale ou l'ensemble de parcelles cadastrales doit avoir été utilisé pour une activité économique de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, de commerce ou de services;

d. aucune activité économique n'est plus exercée dans au moins un immeuble bâti, sans que cet immeuble bâti n'ait fait ou ne fasse l'objet d'une réaffectation. Est considérée comme réaffectation, au sens du Décret du 27 mai 2004, l'affectation au logement, à des constructions et aménagements de service public ou d'équipements communautaires, à des établissements socio-culturels, ou à des équipements touristiques ou récréatifs, lorsque cette affectation est en règle avec les dispositions légales qui régissent l'exercice d'une telle activité sur le site. N'est pas considérée comme étant exercée, au sens de la présente condition, l'activité de toute personne physique ou de toute personne morale, qui n'est pas en règle avec les dispositions légales qui régissent l'exercice de son activité. Lorsque le site d'activité économique désaffecté comporte un ou plusieurs immeubles bâtis où aucune activité économique n'est plus exercée, sans que ces immeubles bâtis n'aient fait ou ne fassent l'objet d'une réaffectation, et un ou plusieurs immeubles bâtis où est encore exercée une activité économique ou qui ont fait ou font l'objet d'une réaffectation, ce site n'est taxable que si la superficie totale au sol des immeubles bâtis où aucune activité économique n'est plus exercée, sans que ces immeubles bâtis n'aient fait ou ne fassent l'objet d'une réaffectation, dépasse 25% de la superficie totale au sol de l'ensemble des immeubles bâtis;

e. au moins un immeuble bâti où aucune activité économique n'est plus exercée, sans que cet immeuble bâti n'ait fait ou ne fasse l'objet d'une réaffectation, doit présenter un ou plusieurs vices. Les vices sont des dégradations aux murs extérieurs, enceintes, cheminées, toitures, charpentes du toit, menuiseries extérieures, corniches ou gouttières. La taxe reste due si les travaux ayant pour objectif de mettre fin aux causes de taxation sont exécutés sans respecter les dispositions légales qui les régissent ».

3° « fonctionnaire » : tout agent communal assermenté en vertu de l'article L3321-7 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et/ou tout agent communal désigné agent recenseur par le Collège communal.

§ 4 N'est pas considérée comme une occupation, l'occupation sans droit ni titre, ni l'occupation proscrite par un arrêté pris sur base de l'article 135 de la nouvelle Loi communale.

Article 2 : Fait générateur

§1 Le fait générateur de la taxe est le maintien en l'état, pendant l'année civile précédent le 1er janvier de chaque exercice d'imposition visé aux § 2 et 3, d'un immeuble inoccupé qui a fait l'objet d'un constat établi et notifié.

§ 2 La taxe est due pour la première fois le 1er janvier de la deuxième année qui suit celle au cours de laquelle le constat visé à l'article 6 a été établi.

§3 Pour les exercices d'imposition ultérieurs, la taxe est due au 1er janvier de chaque exercice d'imposition.

Article 3 : Redevable

La taxe est due par le titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble inoccupé aux dates visées à l'article 2.

Toutefois, lorsqu'un redevable de la taxe n'est propriétaire ou titulaire d'un droit réel que d'une partie d'un site d'activité économique désaffecté, cette personne n'est redevable :

- de la taxe due pour les superficies bâties au sol, qu'au prorata de la superficie bâtie qui est taxée conformément à l'article 5 et qui est située sur la parcelle cadastrale dont il est propriétaire ou titulaire d'un droit réel, par rapport à la superficie bâtie située sur l'entièreté du site et taxée conformément à l'article 5;

- de la taxe due pour les superficies non bâties, qu'au prorata de la superficie non bâtie qui est taxée conformément à l'article 5 et qui est située sur la parcelle cadastrale dont il est propriétaire ou titulaire d'un droit réel, par rapport à la superficie non bâtie située sur l'entièreté du site et taxée conformément à l'article 5.

En cas de pluralité de titulaires du droit réel, chacun d'entre eux est solidairement redevable de la taxe.

Article 4 : Exonération

Outre les exonérations prévues à l'article 3 du Décret du 24 mai 2004, une exonération sera accordée dans le cas de l'immeuble bâti inoccupé :

1. pour lequel le titulaire du droit réel démontre que l'inoccupation est due à un cas de force majeure ;

La force majeure est un événement soudain, imprévisible et inévitable. Cet événement ne doit pas avoir été voulu par le titulaire du droit réel, ni causé par lui, même indirectement. En outre, cet évènement doit être intrinsèque à l'immeuble visé par la taxe.

2. pour lequel le titulaire du droit réel démontre que l'inoccupation de l'immeuble est due à un des deux cas suivants :

2.1. des travaux d'aménagement et/ou de rénovation y sont effectués ou ont été effectués et à condition qu'un permis ait été délivré pour ces travaux lorsqu'un permis est nécessaire et que les travaux ont duré au moins 12 mois depuis la notification du constat d'inoccupation. Les conditions précitées doivent être remplies au 1er janvier de l'exercice d'imposition concerné par la demande d'exonération.

En outre, le redevable doit fournir, à l'appui de sa demande, un dossier comprenant tous les documents utiles et probants permettant d'apprécier la légitimité de celle-ci.

En sus du dossier fourni, il peut être réclamé au titulaire du droit réel tout renseignement ou document utile à l'examen de sa demande d'exonération.

Une exonération pour ce motif ne pourra être postulée qu'une seule fois par le titulaire du droit réel et sa durée ne pourra porter que sur un maximum d'un exercice d'imposition. Au-delà, la taxe sera due, même si l'immeuble est toujours en travaux.

Une exonération pour ce motif ne sera pas accordée si l'immeuble a déjà fait l'objet d'une exonération pour cause de mise en vente et/ou en location.

2.2. L'immeuble a été ou est mis en vente et/ou en location et à condition que la mise en vente et/ou en location ait duré au moins 12 mois depuis la notification du constat d'inoccupation. Les conditions précitées doivent être remplies au 1er janvier de l'exercice d'imposition concerné par la demande d'exonération.

En outre, le redevable doit fournir à l'appui de sa demande un dossier comprenant tous les documents utiles et probants permettant d'apprécier la légitimité de celle-ci et notamment la preuve de la mise en vente et/ou en location durant la période susmentionnée et les motifs ayant conduit à la fixation du prix de vente et/ou du loyer demandé par le titulaire du droit réel.

En sus du dossier fourni, il peut être réclamé au titulaire du droit réel tout renseignement ou document utile à l'examen de sa demande d'exonération.

Une exonération pour ce motif ne pourra être postulée qu'une seule fois par le titulaire du droit réel et sa durée ne pourra porter, sur un maximum d'un exercice d'imposition. Au-delà, la taxe sera due, même si l'immeuble est toujours en vente et/ou en location.

Une exonération pour ce motif ne sera pas accordée si l'immeuble a déjà fait l'objet d'une exonération pour cause de travaux.

Article 5 : Taux et base imposable

Le taux de la taxe est fixé à :

a) 728,47 euros par are de superficie bâtie au sol des parcelles cadastrales sur lesquelles sont situés des immeubles bâtis réunissant les conditions de l'article 2, d) et e) du Décret du 27 mai 2004 lorsqu'une parcelle comporte un ou plusieurs immeubles bâtis où aucune activité économique n'est plus exercée, sans que cette parcelle n'ait fait ou ne fasse l'objet d'une réaffectation, et un ou plusieurs immeubles bâtis où est encore exercée une activité économique ou qui ont fait ou font l'objet d'une réaffectation, la superficie bâtie au sol effectivement taxée de cette parcelle est égale à la superficie bâtie totale au sol de l'ensemble des immeubles bâtis de la parcelle, multipliée par la fraction comportant au dénominateur cette superficie bâtie totale au sol de l'ensemble des immeubles bâtis de la parcelle et au numérateur la superficie bâtie totale au sol des immeubles bâtis où aucune activité économique n'est plus exercée, sans que ces immeubles bâtis n'aient fait ou ne fassent l'objet d'une réaffectation;

b) 92,70 euros par are de superficie non bâtie des parcelles cadastrales visées au a) qui précède; lorsqu'une parcelle visée au a) qui précède, comporte un ou plusieurs immeubles bâtis où aucune activité économique n'est plus exercée, sans que cette parcelle n'ait fait ou ne fasse l'objet d'une réaffectation, et un ou plusieurs immeubles bâtis où est encore exercée une activité économique ou qui ont fait ou font l'objet d'une réaffectation, la superficie non bâtie effectivement taxée de cette parcelle est égale à la superficie non bâtie totale de la parcelle, multipliée par la fraction comportant au dénominateur la superficie bâtie totale au sol de l'ensemble des immeubles bâtis de la parcelle et

au numérateur la superficie bâtie totale au sol des immeubles bâtis où aucune activité économique n'est plus exercée, sans que ces immeubles bâtis n'aient fait ou ne fassent l'objet d'une réaffectation.

Toute fraction d'are est comptée pour une unité.

Article 6 : Constatation

Le constat établissant qu'un immeuble est inoccupé est dressé par le Fonctionnaire visé à l'article 1, §3, 3°.

Le constat est notifié au titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble par ledit Fonctionnaire par voie recommandée.

Le titulaire du droit réel peut faire connaître, par écrit, ses remarques et ses observations dans les trente jours à dater de la notification au signataire de celle-ci.

Article 7 : Indivisibilité de la taxe

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

Article 8 : Enrôlement

La taxe est recouvrée par voie de rôle.

Article 9 : Modification de la base imposable

§ 1er. Il appartient au titulaire du droit réel 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. À cet effet, le contribuable doit informer l'Administration par écrit, par voie recommandée ou par dépôt à l'Administration, durant 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 quinze jours de la date de la modification.

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

§ 3. Le Fonctionnaire visé à l'article 1,§3, 3° 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.

§ 4. Dans ce but, s'il échet, le contribuable est tenu de faire visiter audit Fonctionnaire le bien faisant l'objet de la taxe aux jour et heure fixés par l'Administration, entre le lundi et le vendredi de 9 à 16 heures, exceptés les jours fériés.

La date et l'heure de la visite sont communiquées par l'Administration au contribuable au moins un mois avant celle-ci.

§ 5. Si la visite ne peut avoir lieu du fait du contribuable, la procédure initiée par ce dernier est nulle.

§ 6. Le constat visé au paragraphe 3 est formalisé dans les soixante jours, soit à dater de la visite, soit de la réception de l'information visée au paragraphe 2 s'il n'y a pas lieu d'effectuer une visite, et est notifié au contribuable par le Fonctionnaire.

Article 10 : Suspension de l'exigibilité de la taxe

§ 1er. L'exigibilité de la taxe de même que le cours de la prescription de son recouvrement sont suspendus pour les sites visés aux § 2 et § 3.

§ 2. Les sites soumis aux dispositions du chapitre IV du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, tant que le titulaire des obligations mises à sa charge en application de ce décret respecte ses obligations.

La suspension prend cours à dater de l'année au cours de laquelle naissent ces obligations.

Elle concerne les taxes relatives aux années durant lesquelles durent ces obligations.

Les taxes sont dégrevées lorsque l'administration délivre un certificat de contrôle du sol en application de l'article 67 dudit décret.

§ 3. Les sites à réaménager qui font l'objet de l'arrêté visé à l'article D.V.2, § 1er, du Code du développement territorial.

La suspension prend cours à dater de l'année de cet arrêté.

Elle concerne les taxes dues au moment de l'arrêté visé à l'alinéa 1er, pour les taxes exigibles à partir de l'année de la demande.

Les taxes sont dégrevées lorsque le réaménagement du site est constaté par l'arrêté visé à l'article D.V.2, § 10, du même Code

§ 4. Lorsque le site fait l'objet de la procédure d'expropriation visée aux articles D.VI.1 et suivants du Code du développement territorial, les taxes visées au § 2 deviennent exigibles et la prescription reprend son cours à la date de la suspension initiale visée au § 1er.

§ 5. Dans les cas visés au § 4, , les intérêts légaux de retard sont dus à compter du jour où chaque taxe aurait été exigible si la suspension n'avait pas porté ses effets.

§ 6. La suspension visée aux § 2 et § 3 reste acquise même si le respect des obligations découlant des deux législations visées n'a pas entrainé la suppression du caractère taxable du site au sens du présent décret.

§ 7. Le constat, par le fonctionnaire visé à l'article 1, §3, 3°, du caractère désormais non taxable d'un site au sens du présent décret, entraine le dégrèvement des taxes suspendues.

Article 11 : Computation des délais

Les délais prévus en jours sont comptés en jours calendaires. Lorsqu'ils expirent un samedi, un dimanche ou un jour férié légal, ils sont prorogés jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

Article 12 : Paiement

Le paiement doit s'effectuer dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.

A défaut de paiement dans ce délai, les sommes dues sont productives au profit de la commune, pour la durée du retard, d'un intérêt qui est appliqué et calculé suivant les règles en vigueur pour les impôts de l'Etat.
En cas de non-paiement dans le délai visé au premier alinéa et conformément aux dispositions applicables, un rappel de paiement sera adressé par voie recommandée au contribuable.
Les frais postaux de cet envoi peuvent être mis à charge du redevable. Dans ce cas, ceux-ci sont recouvrés de la même manière que la taxe à laquelle ils se rapportent.

Article 13 : Réclamation et demande d'exonération

Le redevable peut introduire une réclamation, qui doit être adressée au Collège communal, Ville de Herstal, place Jean Jaurès 45 à 4040 Herstal, dans un délai de six mois à dater du troisième jour ouvrable qui suit la date d'envoi de l'avertissement-extrait de rôle, sous peine de déchéance.

Les réclamations doivent être introduites par écrit à peine de nullité, datées et signées par le réclamant ou son représentant et mentionner le nom, la qualité, l'adresse ou le siège du redevable à charge duquel l'imposition est établie.

Elles doivent également mentionner l'objet de la réclamation, ainsi qu'un exposé des faits et moyens.

Les demandes d'exonération doivent être adressées dans un délai de six mois à dater du troisième jour ouvrable qui suit la date d'envoi de l'avertissement-extrait de rôle au Collège communal.

Le Collège communal accorde d'office le dégrèvement des surtaxes en application de l'article 376 du Code des impôts sur les revenus 1992, sans préjudice de ce qui est stipulé dans le présent règlement.

Article 14 : Recouvrement

Le recouvrement de la taxe sera poursuivi conformément aux articles L3321-1 à L3321-12 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation

Les contribuables reçoivent sans frais, par les soins du Directeur financier, les avertissements-extraits de rôle mentionnant les sommes pour lesquelles ils sont portés aux rôles.

Article 15 : Article budgétaire

La recette prévisible de la taxe sera inscrite au budget communal à l'article 04001/377-01.

Article 16 : Numérotation du règlement

Le présent règlement porte le numéro 115.

Article 17 : Application du RGPD

La Ville est soumise au Règlement Général sur la Protection des Données personnelles (« RGPD ») dont la Charte Vie privée est disponible sur le site internet de la Ville. Les dispositions de la Charte sont, pour l'établissement et le recouvrement de la taxe établie en exécution du présent règlement, complétées comme suit :

- Le responsable du traitement est la Ville de Herstal
- Les finalités des traitements opérés en application du présent règlement sont l'établissement et le recouvrement de la taxe
- Les catégories des données sont :
  - Pour l'établissement : les données d'identification, les données de la BCE, les données du RN et les données du Cadastre
  - Pour le recouvrement : les données d'identification, les données de la BCE, les données du RN les données financières
- La durée de conservation est de maximum 30 ans. Les données sont ensuite supprimées ou transférées aux archives de l'Etat.
- Les données sont collectées via une déclaration du contribuable, via une consultation de la BCE et/ou du RN et/ou via une transmission par le service Commerces de la Ville
- Les données ne sont pas communiquées ni à des tiers ni à d'autres services que le service des Taxes, le service de la Recette et sur demande le service Commerces ou de l'Urbanisme sauf à des tiers autorisés par ou en vertu de la loi et à des sous-traitants soumis à des dispositions contractuelles assurant le respect du RGPD.

Article 18 : Tutelle

Le présent règlement sera transmis au Gouvernement wallon pour exercice de la tutelle spéciale d'approbation conformément aux articles L3131-1 et suivants du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

Article 19 : Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur après accomplissement des formalités de publication conformément aux articles L1133-1 à 3 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

Fait en séance à Herstal, les jour, mois et an que dessus.

Le présent règlement entre en vigueur le 1er janvier 2023