Ville de Herstal

Délibération du Conseil communal • 25 octobre 2021

Taxes. Règlement portant taxe sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés. Règlement n° 81.

Article 1er : Il est établi, pour les exercices 2022 à 2025 inclus, une taxe communale annuelle sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés ou les deux.

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.

Article 2 : Pour l'application du règlement, on entend par :

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, non visé par le décret du 27 mai 2004 relatif aux sites d'activité économique désaffectés de plus de 1.000 mètres carrés ;

2° « immeuble sans inscription » : l'immeuble (ou la partie d'immeuble) bâti pour lequel aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population ou d'attente, ou pour lequel il n'y a pas d'inscription à la Banque-Carrefour des Entreprises, sauf le prescrit de l'article 3 ;

3° « immeuble incompatible » : indépendamment de toute inscription dans les registres de la population ou d'attente ou à la Banque-Carrefour des Entreprises, l'immeuble (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 prononcés 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 aux implantations commerciales, lorsque ladite implantation fait l'objet d'un ordre de fermeture, d'un retrait ou d'une suspension d'autorisation prononcés en vertu des dispositions de la loi du 13 août 2004 relative à l'autorisation d'implantations commerciales ou d'une mesure de sanction prévue par l'article 68 du décret précité ;

c) faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité en application du Code wallon du logement et de l'habitat durable ;

d) 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 ;

4° « immeuble inoccupé » : l'immeuble (ou partie d'immeuble) bâti répondant à la définition d'immeuble sans inscription ou d'immeuble incompatible, ou les deux ;

5° « immeuble délabré » : l'immeuble (ou partie d'immeuble) bâti dont l'état du clos (c'est-à-dire des murs, huisseries, fermetures, etc.) ou du couvert (c'est-à-dire de la couverture, charpente, etc.) présente en tout ou en partie soit des signes de délabrement résultant d'un état de vétusté manifeste, soit un manque d'entretien manifeste, ou encore qui n'est pas compatible avec l'occupation à laquelle il est structurellement destiné ;

6° « 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.

Article 3 : L'immeuble sans inscription n'est pas inoccupé si le titulaire du droit réel prouve que l'immeuble ou la partie d'immeuble bâti sert effectivement, pendant la période visée à l'article 5, de logement ou de lieu d'exercice d'activités de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, sociale, culturelle ou de services.

Article 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 5 : 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 à l'article 6 § 1er et § 2, d'un immeuble inoccupé ou délabré visé ci-dessus qui a fait l'objet d'un constat établi et notifié conformément aux articles 8 à 10.

Article 6 :

§ 1er. 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 8 établissant qu'un immeuble bâti est inoccupé ou délabré est notifié, sans préjudice du prescrit de l'article 10.

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

§ 3. Les contribuables enrôlés sur base du règlement sur les immeubles bâtis inoccupés du 26 octobre 2006 peuvent être enrôlés au 1er janvier de l'exercice d'imposition ultérieur.

Article 7 : La taxe est due aussi longtemps que le redevable ne met pas en œuvre la procédure déterminée à l'article 17.

Article 8 : Le constat établissant qu'un immeuble est inoccupé ou délabré est dressé par le Fonctionnaire visé à l'article 2, 6°.

Article 9 : 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 10 : Lorsqu'un deuxième constat a été effectué dans le cadre du règlement sur les immeubles bâtis inoccupés du 26 octobre 2006, celui-ci vaut constat visé à l'article 8 de même que sa notification vaut notification visée à l'article 9.

Article 11 : La taxe est due par le titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble inoccupé aux dates visées à l'article 6.

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

Article 12 : 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 le redevable 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 13 :

§ 1er. La base imposable de la taxe est établie par le produit de la longueur en mètre courant ou fraction de mètre courant de façade du bâtiment par le nombre de niveaux inoccupés autres que les caves, sous-sols et greniers non aménagés que comporte le bâtiment.

La mesure de la façade s'effectue sur la longueur de la façade principale, à savoir soit si l'immeuble a une façade à front de voirie, la façade qui est à front de voirie, soit dans les autres cas, la façade où se situe la porte d'entrée principale. Si l'immeuble possède plusieurs façades pouvant être qualifiées de principales, la mesure est la moyenne des longueurs des façades qualifiées de principales.

§ 2. Le calcul de la base visé au paragraphe 1er s'effectue au prorata du revenu cadastral lorsque l'immeuble comporte plusieurs parties distinctes.

Article 14 :

§ 1. Le taux de la taxe est fixé à 270 euros par mètre courant de façade et par an.

§ 2. Pour les premier, deuxième et troisième exercices d'imposition, le taux de la taxe est ramené respectivement à 145, 180 et 215 euros par mètre courant de façade et par an.

Article 15 : La taxe est indivisible et est due pour toute l'année.

Article 16 : La taxe est recouvrée par voie de rôle.

Article 17 :
§ 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, 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 2, 6° 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 18 : 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 19 : Le contribuable est tenu de signaler immédiatement à l'Administration tout changement d'adresse, de raison sociale, de dénomination.

Article 20 : Toute mutation de propriété d'un immeuble (ou partie d'immeuble) bâti visé doit également être signalée immédiatement à l'Administration par le propriétaire cédant.

Article 21 : Les dispositions du règlement relatif à la taxe sur les immeubles bâtis inoccupés du 26 octobre 2006 sont abrogées, sans préjudice du prescrit de l'article 10.

Article 22 : Les rôles de la taxe sont arrêtés et rendus exécutoires par le Collège communal, conformément aux dispositions de l'article L3321-4 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation.

Article 23 : 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 24 : 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, il est fait application des règles relatives aux intérêts de retard en matière d'impôts sur le revenu.

Article 25 : 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.

Article 26 : 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 27 : La recette prévisible de la taxe sera inscrite au budget communal à l'article 040/367-15.

Article 28 : 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'établissements et le recouvrement de la taxe
- Les catégories des données sont :
  a) Pour l'établissement : les données d'identification, les données de la BCE, les données du registre national et du registre de la population ainsi que les données du Cadastre
  b) Pour le recouvrement : les données d'identification, les données de la BCE, les données du registre national et du registre de la population 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 consultation de la BCE, du registre national, du registre de la population et/ou via une transmission par un autre service de la Ville ou un sous-traitant mandaté pour le recensement ou encore via une demande de renseignements en application du CIR/92).
- Les données ne sont pas communiquées ni à des tiers ni à d'autres services que le service des Taxes et le service de la Recette 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 29 : Abrogation et remplacement

Dès son entrée en vigueur le 1ier janvier 2022, le présent règlement abroge et remplace le règlement arrêtant le règlement portant taxe sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés n°81 voté par le Conseil communal le 21 octobre 2019.

Article 30 : Le présent règlement porte le numéro 81.

Article 31 : 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 32 : 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 2022