
Administration Communale
de MALMEDY

EXTRAIT DU REGISTRE
AUX DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

Séance publique du : 27 juin 2019

Objet : Règlement-taxe sur les immeubles inoccupés

Présents : M. Jean-Paul BASTIN, Bourgmestre ;
MM. André Hubert DENIS, Ersel KAYNAK, Mathieu BRONLET, Simon DETHIER et Mme Catherine SCHROEDER Echevins ;
Mme Ginette FABRITIUS-CLOOS, Présidente du CPAS, (voix consultative) ;
MM. André BLAISE, Jean-Marie BLAISE, ~~Mme Josiane MELCHIOR-WARLAND~~, MM. Philippe ROYAUX, Henri BERTRAND, Serge BIERENS, Pascal SERVAIS, Claude BRUHL, Daniel MARENNE, Mmes ~~Bernadette SCHMITZ-THUNUS~~, ~~Sonia BRÜCK~~, Sonia LOUIS-EUBELEN, Jacques REMY-PAQUAY, Mmes Marie-Eve HOFFMANN, ~~Coraline WARLAND~~, MM. René DOSQUET et Philippe LECAPITAINE, Mme Nathalie PARMANTIER, Conseillers communaux ;
M. Bernard MEYS, Directeur général.

LE CONSEIL COMMUNAL,

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

Vu la première partie du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et notamment les articles L1122-30 et L1124-40 ;

Vu les articles L3321-1 à L3321-12 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, relatifs à l'établissement et au recouvrement des taxes provinciales et communales ;

Vu le décret du 27/05/2004 instaurant une taxe sur les sites d'activité économique désaffectés ;

Vu le décret du 05/02/2015 relatif aux implantations commerciales ;

Vu le Code Wallon du Logement et de l'Habitat Durable et particulièrement son article 80 définissant un logement inoccupé ;

Vu les dispositions du Titre VII, chapitres 1er, 3,4,7 à 10 et les articles 355 à 357 du chapitre 6 du Code des Impôts sur les Revenus 92 ;

Vu les articles 126 à 175 de l'arrêté Royal d'exécution dudit Code ;

Vu l'Arrêté Royal du 12/04/1999 déterminant la procédure de réclamation ;

Vu les dispositions du code judiciaire relatives aux procédures de recouvrement et de contentieux ;

Vu la circulaire budgétaire 2020 du 17/05/2019 du Ministre wallon des Pouvoirs locaux, relative à l'élaboration des budgets des communes et des C.P.A.S. de la Région wallonne ;

Vu la communication du dossier au Directeur financier en date du 07/06/2019 conformément à l'article L1124-40 § 1, 3° et 4° du C.D.L.D. ;

Vu l'avis de légalité du Directeur financier rendu en date du 11/06/2019 et joint en annexe ;

Attendu que la commune de Malmedy doit se procurer les ressources nécessaires pour faire face au financement des dépenses inhérentes à l'accomplissement de ses différentes missions de service public ;

Attendu que le maintien des immeubles inoccupés est manifestement un frein au développement du logement, du commerce ou de l'industrie ;

Attendu que la taxe vise à promouvoir la politique foncière communale en permettant l'usage adéquat des immeubles, à supprimer l'impact inesthétique sur l'environnement et à atténuer des situations génératrices d'insécurité et de manque de salubrité ;

Attendu que la taxe sur les immeubles bâtis inoccupés tend à inciter le propriétaire, ou autre titulaire de droits réels, à occuper ou exploiter ceux-ci, ou à proposer leur occupation par des locataires ;

Considérant que les exonérations pour des travaux ont pour but d'inciter les propriétaires à entretenir leur bien ou à effectuer les travaux nécessaires permettant de maintenir leur bien dans un état compatible avec l'occupation à laquelle il est structurellement destiné ;

Considérant que certaines exonérations se justifient par le temps nécessaire qu'il faut laisser aux nouveaux propriétaires d'immeubles inoccupés pour réaliser des travaux ;

Administration Communale
de MALMEDY

EXTRAIT DU REGISTRE
AUX DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

Séance publique du : 27 juin 2019

Objet : Règlement-taxe sur les immeubles inoccupés

Considérant que certaines exonérations sont accordées dans le but de confirmer et de soutenir les décisions des autorités administratives et judiciaires en conflit avec des propriétaires qui font l'objet d'un arrêté d'inhabilité, d'insalubrité ou d'un refus de permis d'exploiter par exemple ;

Considérant que l'impôt ne peut atteindre les biens du domaine public ou les biens appartenant au domaine privé de l'Etat, de la Région, de la Communauté, de la Province ou de la Commune entièrement affectés à un service public ou à un service d'utilité publique, vu qu'ils sont de par nature non productif de jouissance et ne sont donc pas visés par la notion même de l'impôt ;

Sur proposition du Collège communal ;

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents,

ARRÊTE :

Article 1er : Période sur laquelle porte le règlement

Il est établi, pour les exercices 2019 à 2025, une taxe communale directe et annuelle sur les immeubles bâtis inoccupés.

Article 2 : Objet taxable et définitions

La taxe vise les immeubles bâtis destinés à l'habitat ou à l'exercice d'activités économiques de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, sociale, culturelle ou de services et qui sont restés inoccupés, en tout ou en partie, pendant une période ininterrompue de six mois.

L'immeuble visé par le décret du 27/05/2004 relatif aux sites d'activité économique désaffectés de plus de mille mètres carrés sort du champ d'application du présent règlement.

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 que, au cours de la période visée à l'article 6, 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 11/03/1999 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 29/06/1975 relative aux implantations commerciales ou du décret du 05/02/2015 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 13/08/2004 ou d'une mesure de sanction prévue par l'article 68 du décret précité ;
 - 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;

Administration Communale
de MALMEDY

EXTRAIT DU REGISTRE
AUX DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

Séance publique du : 27 juin 2019

Objet : Règlement-taxe sur les immeubles inoccupés

- 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.

La période imposable est l'année au cours de laquelle le constat visé à l'article 8, ou un constat annuel postérieur à celui-ci, tel que visé à ce même article, établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé maintenu en l'état, est dressé.

Article 3 : Fait générateur de la taxe

Le fait générateur de la taxe est le maintien en l'état d'un immeuble ou partie d'immeubles visés ci-dessus inoccupé ou délabré qui a fait l'objet d'un constat établi et notifié conformément à l'article 8.

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

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

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

Article 4 : Contribuable

La taxe est due solidairement par tous les titulaires d'un droit principal ou accessoire sur l'immeuble à la date d'échéance de la période visée à l'article 1.

Par titulaire, il y a lieu d'entendre toutes personnes physiques ou toutes entreprises « personnes physiques » ou « personnes morales » belges ou étrangères inscrites ou non dans le registre de la population ou à la banque carrefour des entreprises.

Par droit réel, il a lieu d'entendre notamment le propriétaire, le nu-propriétaire, l'usufruitier, le superficiaire, l'emphytéote ou tout autre titulaire d'un droit réel prévu par une disposition légale.

Ces titulaires sont plus amplement qualifiés de « contribuables » dans le présent règlement.

Article 5 : Exonérations

Est exonéré :

1. L'immeuble dans lequel l'administration ne trouve pas trace d'une inscription au registre national ou à la Banque Centrale des Entreprises (B.C.E.) durant six mois mais dont le propriétaire prouve que durant toute cette période, son immeuble a effectivement été occupé légalement en qualité de logement ou de lieu d'exercice d'activités de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, sociale, culturelle ou de services ;

Moyens de preuve : En cas d'occupation par le propriétaire, celui-ci devra fournir les documents qui prouvent à suffisance une occupation réelle durant six mois consécutifs, à savoir : des factures de consommations et d'assurances incendie « immeuble et contenu », des photographies du mobilier garnissant les lieux, l'existence d'une boîte aux lettres et une attestation d'un service postal établissant que du courrier est distribué à l'adresse ;

En cas d'occupation par une tierce personne, le propriétaire ou la tierce personne devra fournir à tout le moins un contrat de bail dument enregistré ou passé devant notaire pour une période de six mois minimum. Il faut donc comprendre que les occupations sans titre ni droit ne seront pas prises en considération.

2. L'immeuble qui ne peut pas être affecté ou destiné au logement en vertu :

Administration Communale
de MALMEDY

EXTRAIT DU REGISTRE
AUX DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

Séance publique du : 27 juin 2019

Objet : Règlement-taxe sur les immeubles inoccupés

- a. D'un arrêté d'inhabitabilité, en vigueur pour toute la période concernée à l'article 1, pris en application d'une décision du Bourgmestre ou d'une autorité régionale ou fédérale ;
- b. D'un arrêté, en vigueur pour toute la période concernée à l'article 1, ordonnant la démolition ou en interdisant l'occupation, pris en application de l'article 135 de la nouvelle loi communale ;

Moyens de preuve : Le propriétaire ou le locataire de l'immeuble devra fournir une copie certifiée conforme de l'arrêté.

3. L'immeuble qui ne peut pas être affecté ou destiné à l'exercice d'activités économiques pour toute la période concernée à l'article 1, dès lors :
 - a. Que l'exploitation de ces immeubles relève du décret du 11/03/1999 relatif au permis d'environnement, et que le permis d'exploiter, d'environnement, unique ou la déclaration requise n'a pas été mis en œuvre et est périmé ou que l'entreprise occupant l'immeuble 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 29/06/1975 relative aux implantations commerciales ou du décret du 05/02/2015 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 13/08/2004 ou d'une mesure de sanction prévue par l'article 68 du décret précité ;
 - c. Qu'il est identifié comme un site d'activité économique désaffecté de plus de mille mètres carrés visé par le décret du 27/05/2014 ;

Moyens de preuve : Le propriétaire de l'immeuble devra fournir une copie certifiée conforme de la décision de l'autorité.

4. L'immeuble qui a fait l'objet d'une mutation entre vifs ou pour cause de décès durant l'année qui précède et durant les deux années qui suivent la période visée à l'article 1 ;

Moyens de preuve : Le propriétaire de l'immeuble devra fournir une copie certifiée conforme de l'acte authentique de vente/donation ou de la déclaration de succession.

5. L'immeuble qui a fait l'objet de travaux d'amélioration ou de réparation d'une valeur égale ou supérieure à 25.000 euros (matériel et main d'œuvre) durant l'année qui précède et durant les deux années qui suivent la période visée à l'article 1, que ces travaux nécessitent ou non l'obtention d'un permis d'urbanisme, et pour autant qu'à l'issue des deux années de travaux, l'immeuble soit occupé conformément à ce qui est exprimé aux articles 1 et 2.

Moyens de preuve : Le propriétaire de l'immeuble devra fournir, soit le permis d'urbanisme et le constat de début des travaux imposé par la législation, soit les copies des factures datées durant la période de référence et permettant d'établir la nature des travaux, le montant de ceux-ci et l'adresse de livraison s'il échet. Dans ce dernier cas, il devra en outre informer le service taxateur du début des travaux dans les trente jours de la date auxquels ils ont commencés. Les travaux seront en outre constatés par un agent assermenté en matière fiscale.

Ne tombent pas sous l'application du règlement les biens du domaine public et ceux du domaine privé de l'Etat, de la Région, de la Communauté, de la Province ou de la Commune entièrement affectés à un service public ou à un service d'utilité publique.

Article 6 : Assiette de la taxe

Administration Communale
de MALMEDY

EXTRAIT DU REGISTRE
AUX DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

Séance publique du : 27 juin 2019

Objet : Règlement-taxe sur les immeubles inoccupés

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.

Lorsque l'immeuble possède plusieurs façades, la mesure à prendre en compte est la longueur du bâti qui sert de façade principale. Par façade principale, il y a lieu d'entendre la façade où se trouve la porte d'entrée principale (des éléments comme, boîte à lettres, sonnette, peuvent constituer les critères de définition de cette façade principale).

Les taux de la taxe sont fixés comme suit :

- 40 € par mètre et par an pour le premier exercice d'imposition,
- 120 € par mètre et par an pour le deuxième exercice d'imposition,
- 180 € par mètre et par an pour les exercices d'imposition suivants

Si l'immeuble comporte plusieurs parties distinctes, à savoir soit des appartements, des espaces à destinations différentes ou des espaces appartenant à des personnes différentes, les définitions visées s'entendent par partie distincte. Le calcul de la base de taxation s'effectuera au prorata de la surface détenue par chaque propriétaire par rapport à la surface totale de l'ensemble des parties inoccupées. Ce calcul s'effectue niveau par niveau.

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

Article 7 : Perception de la taxe

La taxe est perçue par voie de rôle.

Article 8 : Procédure de recensement

L'administration communale appliquera la procédure de constat suivante :

a) Les fonctionnaires désignés par le collège communal conformément à l'article L3321-7 du C.D.L.D. effectuent un contrôle et dressent un premier constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé tel qu'il est défini à l'article deux du règlement et reprenant éventuellement les éléments matériels étayant l'inoccupation.

b) Ce constat est notifié au contribuable par voie recommandée dans les trente jours. Ce dernier dispose alors de trente jours à dater de la notification pour émettre par écrit ses observations, par voie recommandée ou par dépôt à l'administration contre accusé de réception et est tenu de communiquer les preuves mentionnées à l'article 5 du présent règlement. 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.

c) Le fonctionnaire désigné par le Collège Communal prendra acte dans les deux mois des éléments indiqués par le contribuable et vérifiera si ceux-ci sont de nature à modifier la base imposable. Dans le cas où une vérification sur place s'avère nécessaire, le contribuable sera tenu de faire visiter au dit fonctionnaire le bien faisant l'objet de la taxe aux jour et heure fixés par l'administration, entre le lundi et le jeudi de 9 à 16 heures, exceptés les jours fériés.

d) A défaut d'observation du contribuable suite à la notification du premier constat et au plus tôt six mois après la date de ce premier constat, un second contrôle est effectué par les fonctionnaires susvisés. Si, lors de ce nouveau contrôle, il est constaté que l'immeuble entre toujours dans la catégorie des immeubles bâtis inoccupés tels que définis à l'article 2 et que les éléments éventuellement constatés sur place par les agents chargés du contrôle permettent de considérer l'inoccupation, cela constituera une présomption (réfragable) que l'immeuble est demeuré inoccupé durant toute la période comprise entre le premier et le second constat, et est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 3 alinéa 1. Ce deuxième constat sera notifié au contribuable par voie recommandée dans les trente jours de sa rédaction.

e) Le contribuable disposera alors de trente jours à dater de la notification pour émettre par écrit ses observations, via l'envoi par voie recommandée ou via le dépôt à l'administration contre accusé de réception. Le contribuable sera tenu de communiquer les preuves mentionnées à l'article 5.

Administration Communale
de MALMEDY

EXTRAIT DU REGISTRE
AUX DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

Séance publique du : 27 juin 2019

Objet : Règlement-taxe sur les immeubles inoccupés

A défaut de déclaration du contribuable et pour lui d'établir que son immeuble est occupé, la procédure visée aux alinéas précédents sera mise en œuvre tous les six mois.

Les constats établis durant la période de validité d'un règlement antérieur, pour autant que l'ancien règlement soit identique au présent règlement, hormis la période visée à l'article 1, conservent leur validité.

Article 9 : Contrôles et investigations

Les éléments de preuves apportés dans le cadre des exonérations mentionnées à l'article 5 pourront être soumis aux contrôles et investigations prévus à l'article L3321-8 du C.D.L.D. ainsi qu'à ceux prévus aux dispositions du Titre VII, chapitre 3 du Code des Impôts sur le Revenu 92.

Les contrôles et investigations sont ouverts durant toute la période de taxation et sont effectués par les fonctionnaires désignés par le Collège communal conformément à l'article L3321-7 du C.D.L.D.

Article 10 : Procédure d'enrôlement

Le contribuable est enrôlé selon la forme et le délai prévus à l'article L3321-4 §1 du C.D.L.D. L'enrôlement ne pourra en aucun cas avoir lieu à une date antérieure au second ou au troisième constat, et ainsi de suite pour les exercices d'imposition ultérieurs.

Article 11 : Exigibilité de la taxe

Sauf mise en péril des droits du Trésor tel que mentionné à l'article 413§2 du Code des Impôts sur les Revenus 92, la taxe est exigible dans le délai prévu à l'article L3321-3 du C.D.L.D.

Article 12 : Intérêts de retard

Il est fait application d'intérêts de retard conformément à l'article 414 du C.I.R. 92

Article 13 : Procédure de recouvrement

Un rappel de paiement sera adressé par courrier simple au contribuable, via un service postal universel ou par voie électronique, dans les délais prévus à l'article 298 du C.I.R. 92.

Le délai de paiement sera de quinze jours après réception du courrier de rappel.

En cas de non-paiement suite au rappel, une sommation sera adressée au contribuable, via un service postal universel ou par voie électronique.

Le coût de cette sommation est à charge du contribuable et est arrêté à la somme de 10 euros.

Ce montant pourra être adapté annuellement par décision du Conseil en fonction des frais de traitement et d'envoi des sommations.

Le délai de paiement sera de cinq jours après réception du courrier de sommation.

A défaut de paiement à l'échéance telle que fixée par l'article 298 du C.I.R. 92, une contrainte sera délivrée et envoyée à un huissier de justice afin d'entamer les procédures d'exécution.

Les frais de rappel seront repris sur la contrainte et recouverts par les huissiers de justice au même titre que les taxes et les intérêts de retard.

Article 14 : Procédure de réclamation

Le contribuable peut introduire une réclamation auprès du Collège communal dans le respect des dispositions de l'article L3321-9 du C.D.L.D. et de la procédure fixée par l'arrêté royal du 12/04/1999 déterminant la procédure devant le Gouverneur ou devant le collège des bourgmestre et échevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

Le contribuable peut compléter sa réclamation en cours d'instruction conformément à l'article 372 du C.I.R. 92.

Sauf pour ce qui concerne le montant de l'incontestablement dû tel que déterminé par les articles 409 et 410 du C.I.R. 92, le réclamant ne doit pas justifier du paiement de la taxe durant toute la procédure de réclamation.

Administration Communale
de MALMEDY

EXTRAIT DU REGISTRE
AUX DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

Séance publique du : 27 juin 2019

Objet : Règlement-taxe sur les immeubles inoccupés

Article 15 : Procédure de ré-enrôlement suite à une réclamation ou à un recours en justice

En cas d'annulation de la taxe pour cause d'erreur matérielle ou de vice de procédure identifié suite à une réclamation devant le Collège ou à un recours en justice, le Collège sera tenu de ré-enrôler le contribuable dans les formes et délais prévus aux articles 355 à 357 du C.I.R. 92.

Article 16 : Procédure de recouvrement forcé

A défaut de paiement à la date d'exigibilité fixée à l'article 11, le recouvrement de la taxe sera poursuivi conformément aux dispositions du Titre VII chapitres 1,3,4,7 à 10 du C.I.R. 92 ainsi que des articles 126 à 175 de l'Arrêté royal C.I.R. 92 et des articles L3321-1 à L3321-12 du C.D.L.D.

Article 17 : Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur après avoir été approuvé par l'autorité de tutelle, dès le jour de sa publication par affichage conformément aux prescrits des articles L1133-1 et L1133-2 du C.D.L.D.

A la date de son entrée en vigueur, le présent règlement abroge tout règlement antérieur relatif au même objet.

Article 18 : Exercice de la Tutelle

La présente délibération sera transmise au gouvernement wallon, pour l'exercice de la tutelle spéciale d'approbation prévue par l'article L 3131-1 § 1 du Code wallon de la démocratie locale et de la décentralisation.

Le Secrétaire
(s) B. Meys

Le Directeur Général,

Bernard MEYS

Par le conseil communal:

Pour extrait conforme :
Malmédy, le 28 juin 2019

Le Président
(s) J.-P. BASTIN

Le Bourgmestre,

Jean-Paul BASTIN