TAXE SUR LES IMMEUBLES INOCCUPES

Délibération du Conseil Communal du 20/05/2025

Art.1 : §1. Il est établi, pour les exercices 2025 à 2031 inclus une taxe communale annuelle sur les immeubles bâtis inoccupés.
Sont visés les immeubles bâtis, structurellement destinés au logement ou à l'exercice d'activités économiques de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, sociale, culturelle 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 1.000 m_2 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 la population ou d'attente, ou pour lequel 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 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 prononcé en vertu du décret susmentionné ;
b) dont l'occupation relève d'une activité soumise à un permis d'urbanisme d'implantation commerciale conformément à l'article D.IV, 8° du CoDT tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 avril 2024 ;
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 de l'article 135 de la nouvelle loi communale.

Par ailleurs, est présumé inoccupé tout logement dont les consommations d'eau et/ou d'électricité sont respectivement inférieures à 15 m^3 et à 100kwh, présomption pouvant être renversée par le titulaire du droit réel sur le logement ;
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.
§2. Le fait générateur de la taxe est le maintien en l'état d'un immeuble ou partie d'immeuble visé ci-dessus**.**

Pour le premier exercice d'imposition, le maintien en état doit exister pendant la période comprise entre deux constats consécutifs qui seront distants d'une période minimale de six mois. Pour ce premier exercice d'imposition, la taxe est due à la date du second constat.
Pour les exercices d'imposition ultérieurs, la taxe est due au premier janvier de l'exercice d'imposition.
Il appartient au propriétaire de signaler par écrit à l'administration de toutes modifications de la base imposable, telles que :
- date d'occupation de l'immeuble,
- date de début des travaux tels que prévus à l'article 4.
- date de début de la mise en location ou en vente telle que prévue à l'article 4.

Art.2 : La taxe est due par le titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier, ...) 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, chacun d'entre eux est solidairement redevable de la taxe.

Art.3 : – Le taux de la taxe est fixé par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti, tout mètre commencé étant dû en entier.
Lors de la 1ère taxation : 160 euros par mètre courant de façade.
Lors de la 2ème taxation : 240 euros par mètre courant de façade.
A partir de la 3ème taxation : 320 euros par mètre courant de façade.
Le montant de la taxe est obtenu comme suit : taux de la taxe multiplié par le résultat de l'addition du nombre de mètres courants de façade – défini par l'agent constatateur - d'immeuble à chacun des niveaux inoccupés de l'immeuble, à l'exception des caves, sous-sols et combles non aménagés.
Par façade d'immeuble, il y a lieu d'entendre la façade principale c'est à dire celle où se trouve la porte d'entrée principale.
Pour apprécier la récurrence de la taxation il y a lieu de remonter jusqu'au premier exercice fiscal au cours duquel la taxe a été établie, peu importe que les taxations se soient faites sur base de différents règlements qui se sont succédé au fil du temps.
Pour les exercices 2026 à 2031, ces taux seront indexés selon le rapport entre l'indice des prix à la consommation (base 2013) du mois de janvier de l'avant-dernier exercice et celui du mois de janvier du dernier exercice. La première indexation sera effectuée le 1er janvier 2026. Les montants seront arrondis au vingtième d'euro supérieur.

Art.4 : - Exonérations - Ne donne pas lieu à la perception de la taxe :
- l'immeuble ou partie d'immeuble bâti inoccupé pour lequel le titulaire du droit réel démontre que l'inoccupation est indépendante de sa volonté. Sa justification doit être en lien étroit avec l'immeuble bâti inoccupé.

Est également exonéré de la taxe :
- L'immeuble ou partie d'immeuble bâti inoccupé pour cause de travaux en cours ne nécessitant pas d'autorisation. Le délai pour effectuer les travaux est fixé à 5 ans à partir de la date de notification du 1er constat.
- l'immeuble ou partie d'immeuble bâti inoccupé faisant effectivement l'objet de travaux d'achèvement dûment autorisés ; l'exonération prend fin après la durée de validité du permis d'urbanisme.
- l'immeuble ou partie d'immeuble bâti inoccupé pour lequel le propriétaire apporte à l'administration la preuve qu'il cherche à louer ou à vendre son immeuble. Le délai pour trouver un locataire ou un acquéreur est fixé à 12 mois. Pour la location, l'affichage sera obligatoire et le montant indiqué.

Art.5 : Pour les immeubles affectés au logement : les données de consommation d'eau et d'électricité sont obtenues auprès du distributeur et du gestionnaire du réseau de distribution, dans les conditions de l'accord relatif aux modalités techniques et organisationnelles de l'échange de données entre les exploitants du service public de distribution d'eau publique, les

gestionnaires de réseaux de distribution et la ville de Neufchâteau dans le cadre de la taxation des immeubles inoccupés et/ou délabrés et affectés au logement.

Art.6 : - L'administration communale appliquera la procédure de constat suivante :

§1er a) Les fonctionnaires désignés par le Collège communal dressent un constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé.

b) Le constat est notifié par écrit au titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier, ...) sur tout ou partie de l'immeuble.

c) Le titulaire du droit réel 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'activité c industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, sociale, culturelle ou de services aux fonctionnaires susmentionnés avant l'établissement du second constat. Le titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble peut également apporter, par écrit, la preuve que l'immeuble ne donne pas lieu à la perception de la taxe sur base des prescriptions de l'article 4.

§2 Un contrôle est effectué au moins six mois après l'établissement du constat visé au point a. Si, suite au contrôle visé à l'alinéa 1er du présent paragraphe, 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.

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

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

Art.7 : La taxe est perçue par voie de rôle et est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.

Art.8 : En cas de non-paiement de la taxe à l'échéance, une sommation à payer sera envoyé au contribuable conformément à l'article L3321-8bis du Code de la démocratie locale et de la décentralisation. Cette sommation se fera par courrier recommandé. Les frais postaux de cet envoi seront à charge du redevable. Ces frais postaux seront recouvrés en même temps que le principal.

Art.9 : Les clauses concernant l'établissement, le recouvrement et le contentieux sont celles des articles L3321-1 à L3321-12 du Code de la Démocratie et de la Décentralisation 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.

Le redevable peut introduire une réclamation écrite et motivée, remise ou présentée au Collège communal dans un délai de douze mois à compter du troisième jour ouvrable qui suit la date d'envoi de l'avertissement extrait de rôle. Il est délivré un accusé de réception des réclamations dans les huit jours de l'envoi de la réclamation.

Art.10 : Le traitement des données à caractère personnel se fera suivant les règles suivantes :

- Responsable de traitement : la Ville de Neufchâteau ;
- Finalité du traitement : établissement et recouvrement de la taxe ;
- Catégorie de données : données d'identification ;
- Durée de conservation : la Ville s'engage à conserver les données durant un délai de 10 ans et à les supprimer par la suite ou à les transférer aux archives de l'Etat ;
- Méthode de collecte : recensement par la ville
- Communication des données : les données ne seront communiquées qu'à des tiers autorisés par ou en vertu de la loi, notamment en application de l'article 327 du CIR92, ou à des sous-traitants de la commune.

Art.11 : Le présent règlement entrera en vigueur le lendemain du jour de sa publication établie conformément aux articles L1133-1 et L1133-2 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation.
Art.12 : Le présent règlement est transmis au Gouvernement wallon conformément aux articles L3111 et suivants du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation pour exercice de la tutelle spéciale d'approbation.
Art.13 : Cette délibération abroge toute délibération précédente concernant cette taxe.