

ROYAUME DE BELGIQUE  
Région Wallonne

Province de  
Luxembourg

Arrondissement de  
VIRTON

COMMUNE DE VIRTON

**EXTRAIT DU REGISTRE AUX DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAL**  
**SÉANCE DU 28 OCTOBRE 2019**

Sont présents :

MM. CULOT François, Bourgmestre, Président ;  
WAUTHOZ Vincent, GOFFIN Annie, VAN DE WOESTYNE Nathalie,  
THEMELIN Michel, CLAUDOT Alain, Echevins ;  
SCHILTZ Nicolas, Président du Centre Public d'Action Sociale (voix consultative) ;  
LACAVE Denis, CHALON Etienne, LEGROS Philippe, BAILLOT Hugues, FELLER  
Didier, GAVROY Christophe, VAN DEN ENDE Annick, MICHEL Sébastien, MULLENS  
Michel, ANDRE Virginie, DAY Nicolas, GILLARDIN André, PAILLOT Jean Pierre,  
MASSART Pascal, Conseillers ;  
Assistés de MODAVE Marthe, Directrice Générale, Secrétaire de Séance.

Est absent et excusé :

M. PERFRANCESCHI Benoît, Conseiller.

A) SEANCE PUBLIQUE

**OBJET A) 70. RÉGLEMENT - TAXE SUR LES IMMEUBLES BÂTIS INOCCUPÉS –  
EXERCICES 2020 À 2025.**

LE CONSEIL,

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

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, l'article L 1122-30 ;

Vu le décret du 14 décembre 2000 (M.B. 18.01.2001) et la loi du 24 juin 2000 (M.B. 23.09.2004, éd. 2) portant assentiment de la Charte européenne de l'autonomie locale, notamment l'article 9.1. de la charte ;

Vu le décret-programme du 12 décembre 2014 (M.B. 29.12.2014 p.106.358) portant des mesures diverses liées au budget en matière de calamité naturelle, de sécurité routière, de travaux publics, d'énergie, de logement, d'environnement, d'aménagement du territoire, du bien-être animal, d'agriculture et de fiscalité et notamment ses articles 152 à 157 relatifs aux dispositions afférentes aux sites d'activité économique désaffectés ;

Vu les dispositions légales et réglementaires en vigueur en matière d'établissement et de recouvrement des taxes communales ;

Vu les recommandations émises par la circulaire du 17 mai 2019 relative à l'élaboration des budgets des communes et des CPAS de la Région wallonne, à l'exception des communes et des CPAS relevant des communes de la Communauté germanophone, pour l'année 2020 ;

Considérant que le dossier complet a été communiqué à la Directrice financière faisant fonction en date du 24 septembre 2019 conformément à l'article L-1124-40, §1<sup>er</sup>, 3° et 4° du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et que celle-ci a transmis son avis favorable en date du 29 septembre 2019 ;

Vu la nécessité pour la commune de se doter des moyens financiers nécessaires à l'exercice de sa mission de service public ;

Après en avoir délibéré, *UNANIME*,

ARRETE :

Article 1 :

§1. Il est établi pour les exercices 2020 à 2025, une taxe communale 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<sup>2</sup> 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 §1<sup>er</sup>, 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 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 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 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 susmentionnée ;

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.

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 pendant la période comprise entre deux constats successifs qui seront distants d'une période minimale de 6 mois. Cette période entre les deux constats sera identique pour tous les redevables.

Le 1<sup>er</sup> constat établi durant la période de validité d'un règlement antérieur au présent règlement garde toute sa validité. Il n'est donc pas nécessaire de recommencer le 1<sup>er</sup> constat en se basant sur les dispositions du présent règlement

La période imposable est l'année au cours de laquelle le constat visé à l'article 5, § 2, ou un constat annuel postérieur à celui-ci, tel que visé à l'article 5§3 établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé maintenu en l'état, est dressé.

#### Article 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.

#### Article 3 :

Le taux de la taxe est fixé :

Lors de la 1<sup>ère</sup> taxation : à 75,00 € par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti ;

Lors de la 2<sup>ième</sup> taxation : à 150,00 par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti ;

A partir de la 3<sup>ième</sup> taxation : à 240,00 € par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti.

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 succédés au fil du temps.

Tout mètre commencé est dû en entier.

Par façade d'immeuble, il y a lieu d'entendre la façade principale c-à-d celle où se trouve la porte d'entrée principale.

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 d'immeuble à chacun des niveaux inoccupés de l'immeuble, à l'exception des caves, sous-sols et combles non aménagés.

#### Article 4 :

Ne donne pas lieu à la perception de la taxe, l'immeuble bâti inoccupé pour lequel le titulaire du droit réel démontre que l'inoccupation est indépendante de sa volonté.

Est également exonéré de la taxe :

- L'immeuble bâti inoccupé pour cause de travaux en cours ne nécessitant pas d'autorisation ; l'administration se réserve le droit d'annuler l'exonération si la lenteur des travaux semble manifeste et si cette lenteur induit des nuisances pour le voisinage.
- L'immeuble bâti 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 pour lequel le propriétaire apporte à l'administration la preuve qu'il cherche à louer ou à vendre son immeuble. Pour la location, l'affichage sera obligatoire et le montant indiqué.

#### Article 5 :

L'administration communale appliquera la procédure de constat suivante:

§1<sup>er</sup> 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 voie recommandée au titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier, ...) sur tout ou partie de l'immeuble dans les trente jours.

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'activités de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, sociale, culturelle ou de services aux fonctionnaires susmentionnés dans un délai de trente jours à dater de la notification visée au point b.

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.

§2 Un contrôle est effectué au moins six mois après l'établissement du constat visé au point a et la durée de cette période sera identique pour tous les redevables.

Si, suite au contrôle visé à l'alinéa 1<sup>er</sup> 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 et la durée de cette période sera identique pour tous les redevables.

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 §1<sup>er</sup>.

#### Article 6 :

La taxe est perçue par voie de rôle.

La taxe est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.

En cas de non-paiement de la taxe à l'échéance, conformément aux dispositions légales applicables, un rappel sera envoyé au contribuable. Ce rappel se fera par pli simple. Les frais de cet envoi seront à charge du redevable. Ces frais s'élèveront à 5,00 € et seront également recouverts par la contrainte prévue par ces mêmes dispositions.

#### Article 7 :

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 et de l'arrêté royal du 12 avril 1999 tel que modifié, déterminant la procédure devant le gouverneur ou devant le Collège des bourgmestre et échevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

#### Article 8 :

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

#### Article 9 :

Le présent règlement deviendra obligatoire le lendemain du jour de la publication organisée conformément aux articles L1133-1 et L1133-2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

#### Article 10 :

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

Par le Conseil,

s)La Secrétaire,  
M.MODAVE

s)Le Président,  
F. CULOT

Pour extrait conforme,  
Virton, le

s) La Directrice Générale,

s) Le Bourgmestre,

