



Province et Arrondissement de Liège
Commune d'Esneux
Place Jean D'Ardenne, 1
4130 Esneux

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

Séance du 14 décembre 2023
SÉANCE PUBLIQUE

Sont présents : Madame IKER Laura, Bourgmestre-Présidente;
Monsieur MARIER Bernard, Monsieur CALVAER Adrien, Madame GOBIN Pauline,
Madame FLAGOTHIER Anne-Catherine, ~~Monsieur GEORIS Pierre~~, Membres du Collège
communal;
Monsieur METELITZIN Steve, Président du CPAS;
Monsieur VEILLESSE Michel, Monsieur CREPIN Michel, Monsieur LAMALLE Philippe,
Madame MORREALE Christie, ~~Madame DISTER Anne~~, Madame ARNOLIS Carole,
Monsieur HARDY Jérôme, Monsieur PERET Jérémy, ~~Monsieur ROUSSEL François~~,
~~Monsieur STERCK Philippe~~, Monsieur AIRO-FARULLA Fabian, Monsieur RIGAUD
Vincent, Madame LEGRAND-REVELARD Magali, Madame RENOTTE Nathalie,
Monsieur HUQUE Philippe, Monsieur DEFOURNY Loic, Conseillers;
Monsieur KAZMIERCZAK Stefan, Directeur général.

21. Taxe communale sur les immeubles inoccupés (N° 70) (Art. budg. 040/367-15) - MB

LE CONSEIL COMMUNAL,

Vu la Constitution, les articles 41, 162 et 170, §4 consacrant l'autonomie communale et la compétence du Conseil en matière fiscale et les articles 10, 11 et 172 portant les principes d'égalité des citoyens devant la loi et de non-discrimination ;

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et notamment son article L-1122-30 ;

Vu le décret du 14 décembre 2000 et la loi du 24 juin 2000 portant assentiment de la Charte européenne de l'autonomie locale, notamment l'article 9.1 ;

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

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

Vu le décret-programme du 12 décembre 2014 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 la circulaire budgétaire du 21 août 2023 relative à l'élaboration des budgets communaux de la Région wallonne à l'exception des communes de la Communauté germanophone pour l'année 2024 ;

Vu la délibération du Conseil communal du 28 septembre 2023 décidant d'adhérer à l'accord d'échange de données dans le cadre de la taxation des immeubles inoccupés et/ou délabrés et affectés au logement ;

Vu la note de synthèse explicative établie conformément à l'article L1122-13, § 1, al. 2 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation et reprise au dossier sous observations ;

Considérant que, en vue de veiller à une bonne gestion du bâti de son territoire, de dynamiser la politique de logement et afin de poursuivre l'action entreprise par la Région wallonne en la matière, il importe d'établir une taxe communale sur les immeubles inoccupés ;

Considérant que la Commune doit se doter des moyens financiers nécessaires afin d'assurer l'exercice de ses missions de service public ;

Considérant que l'impact financier de la présente taxe est difficile à estimer précisément et dépendra du nombre de redevables qui seront concernés ;

Considérant cependant que les recettes globales afférentes à cette taxe pour l'exercice 2024 s'élèvent à 45.000,00 € ;

Vu la communication du dossier au directeur financier faite en date du 28 novembre 2023 conformément à l'article L1124-40 §1, 3° et 4° du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Sur proposition du Collège communal ;

Après en avoir délibéré ;

Revu le règlement taxe sur les immeubles inoccupés adopté en séance du 18 décembre 2019 ;

Vu l'avis favorable, avec remarques, du Directeur financier, joint au dossier ;

ARRÊTE à l'unanimité;

Article 1 : Il est établi, pour les exercices 2024 à 2025, une taxe communale annuelle sur les immeubles inoccupés sis sur le territoire de la Commune d'Esneux.

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 m² visés par le décret du 27 mai 2004.

Au sens du présent règlement, est considéré comme :

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 ;

Immeuble inoccupé : sauf si le redevable prouve qu'au cours de la période visée au §1 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 :
 - 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 ;
 - 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 ;
 - 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 ;
 - faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité en application du Code Wallon de l'habitation durable ;
 - 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.

Le fait générateur de la taxe est le maintien en l'état d'un immeuble visé à l'article 1. Pour le premier exercice d'imposition, le maintien en l'état doit exister pendant la période comprise entre deux constats consécutifs d'inoccupation, qui doivent être distants d'une période minimale de 6 mois. Cette période entre les deux constats sera identique pour tous les redevables.

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 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 : **60,00 €** par mètre courant de façade

Lors de la 2ème taxation : **120,00 €** par mètre courant de façade

Lors de la 3ème taxation : **180,00 €** euros par mètre courant de façade

A partir de la 4ème taxation : **240,00 €** euros par mètre courant de façade

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.

Lorsque l'immeuble a plusieurs façades, la mesure est la plus grande longueur du bâti.

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 l'enrôlement, l'immeuble bâti inoccupé pour lequel le titulaire du droit réel démontre que l'inoccupation est indépendante de sa volonté.

Il appartiendra néanmoins au propriétaire ou au titulaire du droit réel de justifier à suffisance, de manière probante, la circonstance indépendante de sa volonté. Cette justification doit intervenir dans les 30 jours suivant le constat prévu à l'article 5§2.

Cette exonération n'est valable que pour un seul exercice.

Article 5 : L'Administration communale appliquera la procédure de constat suivante :

§1 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 soixante 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.

§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 1 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 1 §2.

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

Article 6 : Un immeuble est considéré comme maintenu en l'état pour les exercices d'imposition ultérieurs, sauf mise en œuvre par le contribuable au 31 décembre de l'année qui précède l'exercice de la procédure déterminée à l'article 7, et sans préjudice du prescrit de celui-ci.

Article 7 : §1 Il appartient au propriétaire de signaler à l'Administration communale 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 A cet effet, le contribuable doit informer l'Administration communale par écrit, par voie recommandée ou par dépôt à l'Administration communale, 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.

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

§3 Le fonctionnaire désigné par le Collège communal 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 fixes par l'Administration communale, 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 communale 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 §3 est formalisé dans les nonante jours, soit à dater de la visite, soit de la réception de l'information visée au §2 s'il n'y a pas lieu d'effectuer une visite, et est notifiée au contribuable par le Collège communal ou par un fonctionnaire désigné par le Collège communal.

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 immeubles inoccupés sera due.

Article 9 : 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 10 : Le contribuable est tenu de signaler immédiatement à l'Administration communale tout changement d'adresse, de raison sociale ou de dénomination.

Article 11 : Toute mutation de propriété d'un immeuble (ou partie) visé, dès la date de réception de la notification du premier constat, doit également être signalée immédiatement à l'Administration communale par le propriétaire cédant.

Article 12 : Pour exercer ces missions, la Commune d'Esneux traite les données à caractère personnel de ses citoyens. Ce traitement des données à caractère personnel se fait dans le respect de la législation applicable en matière de protection des données à caractère personnel et notamment du règlement général sur la protection des données, ci-après RGPD (règlement UE 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données).

Le traitement de données à caractère personnel nécessaire à la mise en œuvre du présent règlement se fera suivant les règles suivantes :

- Responsable de traitement : La Commune d'Esneux
- Finalité du traitement : établissement et recouvrement de la taxe sur les immeubles inoccupés

- Catégorie de données : données d'identification, données financières
- Durée de conservation : La Commune s'engage à conserver les données pour un délai de 30 ans et à les supprimer par la suite
- Méthode de collecte : déclarations, contrôles ponctuels et recensement par l'administration
- Communications 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 code des impôts sur les revenus, ou à des sous-traitants de la Commune.

Article 13 : Pour l'exercice 2025, les taux de la taxe repris ci-dessus seront indexés suivant le rapport entre l'indice des prix à la consommation du mois de janvier de l'année antérieure à l'établissement de la taxe et celui du mois de janvier 2024. Les taux sont arrondis au centime inférieur.

Article 14 : La taxe est perçue par voie de rôle.

Article 15 : Le paiement s'effectue dans les deux mois à dater de l'envoi de l'avertissement extrait de rôle. A défaut de paiement dans le délai précité, 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.

Article 16 : 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 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.

Article 17 : 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 pour exercice de la tutelle spéciale d'approbation.

Article 18 : Le présent règlement entrera en vigueur le premier jour qui suite l'accomplissement des formalités de la publication faites conformément aux articles L1133-1 à 3 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

Par le Conseil communal,

Le Directeur général,
(sé) Stefan **KAZMIERCZAK**

La Bourgmestre,
(sé) Laura **IKER**

Pour expédition conforme,

Le Directeur général,
Stefan **KAZMIERCZAK**



La Bourgmestre,
Laura **IKER**