

REGLEMENT-TAXE

Introduction d'une taxe sur les locaux commerciaux et
d'exploitation inoccupés



ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE D'ESCH-SUR-ALZETTE

B.P.145

L-4002 ESCH-SUR-ALZETTE

www.esch.lu

Vu les articles 116 (3), 123 (1) et 124 de la Constitution ;

Vu la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 ;

Vu le code civil ;

Considérant que la Ville doit faire face à un phénomène de désertification commerciale de son centre ; qu'en effet, le taux de vacance commerciale de la rue de l'Alzette et des rues perpendiculaires à celles-ci est alarmant ;

Considérant que cette situation est due à une défaillance du marché immobilier commercial local ; que les raisons de la défaillance du marché sont multifactorielles ; que le marché crée des externalités négatives ; que selon la logique économique, les propriétaires devraient avoir intérêt à louer leurs biens, malheureusement ce n'est souvent pas le cas ; que les raisons de la non-location volontaire sont multiples, par exemple : Les efforts liées à la location sont évitées, les travaux de mise en conformité requis par la loi et obligatoires pour la location ne sont pas effectués, les prix des loyers sur le marché immobilier commercial local ne sont souvent pas ajustés sur la base des facteurs d'influence externes ;

Considérant que cette désertification a pour effet de réduire considérablement le passage dans ces rues, ce qui impacte de manière néfaste les commerces actuellement y installés ; que le manque de fréquentation a un impact direct sur les problèmes d'incivilités et d'infractions constatées dans la rue de l'Alzette ;

Considérant que ceci nuit considérablement à la qualité de vie de la Ville d'Esch-sur-Alzette ; que partant, elle estime avoir l'obligation d'agir à l'encontre de ceci ;

Considérant que les recettes seront inscrites à l'article budgétaire 2/499/707280/99001 -Taxe sur les locaux commerciaux et d'exploitation inoccupés ;

Sur la proposition du collège des bourgmestre et échevins, et après en avoir délibéré conformément à la loi communale, tous les conseillers.ères étant présent(e)s en présentiel, sauf Monsieur le conseiller communal Ben Funck (procuration accordée à Monsieur le conseiller communal Steve Faltz),

décide
à l'unanimité

d'adopter le présent règlement communal:

Article 1er Taxe sur les locaux commerciaux et d'exploitation inoccupés

Il est établi une taxe communale annuelle spécifique sur les locaux commerciaux ou d'exploitation inoccupés, localisés sur le territoire de la Ville d'Esch-sur-Alzette, et situés dans les immeubles définis sur le plan annexé.

Article 2 Définition

2.1. Est considéré comme local commercial ou d'exploitation au sens du présent règlement, tout immeuble destiné à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle, artisanale ou professionnelle quelconque, ainsi que les locaux à usage de bureaux et les lieux de dépôt et de stockage.

2.2. L'état d'inoccupation ou de non-exploitation d'un local résulte du fait qu'aucun commerçant, artisan ou professionnel quelconque y est déclaré en tant qu'occupant ou exploitant auprès de l'administration communale, pendant une période de six mois consécutifs.

2.3. Est considérée comme occupation effective, l'exercice d'une activité commerciale, industrielle, artisanale ou professionnelle régulière et ouverte au public.

2.4. Par projet CLAIRE, il faut entendre le projet initié par la Ville d'Esch-sur-Alzette, dénommé Concept Local d'Activation pour la Revitalisation commerciale d'Esch, réalisé dans le cadre de la revitalisation du centre-ville et ayant pour but d'aider les propriétaires de locaux commerciaux vides au centre-ville à trouver des utilisations diverses.

Article 3. Débiteur de la taxe

La taxe est due par le/les propriétaire(s) du bien immobilier concerné à la date d'échéance de la taxe, soit six mois après constat d'inoccupation ou de non-exploitation du local concerné.

Lorsque le bien immobilier concerné est grevé d'usufruit ou mis à disposition, soit par bail emphytéotique ou par un droit de superficie, la taxe est établie au nom de l'usufruitier, de l'emphytéote ou du superficiaire.

Article 4. Obligation de déclaration

Il appartient au propriétaire, à l'usufruitier, à l'emphytéote ou au superficiaire du local soumis à taxe de s'inscrire au répertoire de la Ville au plus tard quatorze jours suivant la signature du bail, respectivement suivant commencement des activités telles que définies à l'article 2.3..

Pareillement, il incombe au propriétaire, usufruitier, emphytéote ou superficiaire d'informer la Ville de la cessation des activités en question.

A défaut de déclaration, le local est considéré comme étant non occupée.

La date de départ de calcul des six mois d'inoccupation, respectivement de non-exploitation commence à courir à compter de la date de la déclaration de cessation d'activités. A défaut de déclaration, ce délai commence à courir à compter du constat de l'inoccupation / non-exploitation par les autorités communales.

Article 5. Détermination de l'assiette

5.1. L'assiette de la taxe annuelle est fixée en fonction de la surface d'activité disponible :

- Pour zone économique 1, le prix applicable est de 15€ par mois au mètre carré de surface pour le rez-de-chaussée et de 7,50€ par mois au mètre carré de surface pour la cave et les étages supérieurs.
- Pour la zone économique 2, le prix applicable est de 10€ par mois au mètre carré de surface pour le rez-de-chaussée et 5€ par mois au mètre carré de surface pour la cave et les étages supérieurs.

Lorsque sur une même parcelle cadastrale, plusieurs locaux commerciaux ou d'exploitation existent, seules les surfaces non occupées, respectivement non exploitées sont prises en compte.

5.2. Le calcul de la surface est déterminé de la façon suivante :

La surface est l'ensemble des surfaces intérieures. Elle exclut tous les éléments de construction et les cloisons fixes.

La surface se rapporte au contour intérieur de tous les éléments de construction mesurés au-dessus de la plinthe du plancher.

La surface intra-muros de chaque étage du local commercial ou d'exploitation est la somme des surfaces de tous les polygones fermés possibles dont les côtés sont constitués par les faces intérieures des éléments de construction tels que :

- murs de façade
- murs mitoyens
- murs intérieurs
- colonnes et cloisons fixes

Les mesures indiquées dans l'acte notarié relatif au local sont présumées être correctes.

Article 6. Application de la taxe

Le taux de la taxe est fixé :

- pour la première année ou elle est due à 20 %,
- à compter de la deuxième année à 50%.

La taxe annuelle est calculée en multipliant l'assiette de la taxe par le taux, soit suivant la formule de calcul suivante :

surface du local X [prix applicable au m² tel que défini à l'article 5.1] X 12 mois X taux

Article 7. Exonération et délai supplémentaire

7.1. Est exempt du paiement de la taxe, le propriétaire, l'usufruitier, l'emphytéote ou le superficiaire qui peut établir que l'absence d'activité ou d'exploitation du bien commercial est indépendante de sa volonté. Est considéré, entre autres, comme indépendant de sa volonté :

- l'existence d'un contentieux juridique,
- l'état de faillite ou de liquidation de celui-ci.

7.2. Est également exempté de la taxe

1) le propriétaire, l'usufruitier, l'emphytéote ou le superficiaire de l'immeuble qui a adhéré au projet CLAIRE et a donné son consentement écrit aux conditions suivantes :

- Le propriétaire de l'immeuble frappé par la taxe, accepte que l'équipe CLAIRE cherche des locataires pour son local inoccupé.
- Le propriétaire de l'immeuble accepte le prix de location fixé par l'équipe CLAIRE selon les critères d'emplacement, de superficie et l'état général du local.

Si la coopération n'est que simulée ou si d'éventuelles propositions de location par l'équipe CLAIRE sont rejetées, le propriétaire a l'obligation de s'acquitter de la taxe.

2) le propriétaire, l'usufruitier, l'emphytéote ou le superficiaire qui est en mesure d'établir que même sans adhérer au projet CLAIRE, a mis tous les moyens en oeuvre afin de trouver un exploitant pour le local concerné. Les preuves sont rapportés par tous moyens tels que, entre autres, des échanges de courriels, des publications, etc..

7.3. Une demande de délai supplémentaire de 3 mois peut être introduite au collège des bourgmestre et échevins pour les biens ayant vocation à faire l'objet de travaux d'aménagement, de rénovation ou de restauration.

Cette demande doit être introduite par le propriétaire, l'usufruitier, l'emphytéote ou le superficiaire de l'immeuble au plus tard un mois avant l'échéance de la période de six mois.

7.4. À titre exceptionnel, le délai supplémentaire peut être prolongé de 3 mois à condition qu'il existe des justes motifs et que la demande soit introduite 1 mois avant l'expiration du délai supplémentaire initial.

Article 8. Procédure

La déclaration faite par le propriétaire, l'usufruitier, l'emphytéote ou le superficiaire sur le registre de la Ville vaut constat d'inoccupation ou de non-exploitation.

En cas de constat d'inoccupation, respectivement de non-exploitation d'un local commercial ou d'exploitation ne figurant pas au registre, la Ville informe de ce constat le propriétaire, l'usufruitier, l'emphytéote ou le superficiaire par courrier recommandé.

Le propriétaire, l'usufruitier, l'emphytéote ou le superficiaire dispose du délai de six mois d'inoccupation, respectivement non-exploitation afin de fournir les preuves nécessaires de l'existence d'une activité réelle dans les locaux. En cas de non-inscription au registre, il est tenu de procéder aux formalités requises.

La taxe sera due six mois après constat de l'inoccupation ou non-exploitation du local, sauf en cas d'octroi d'un délai supplémentaire tel que prévu aux articles 7.3 et 7.4..

Il appartient au propriétaire, l'usufruitier, l'emphytéote ou le superficiaire assujetti à la taxe de déposer à l'administration communale dans un délai de quatre mois le ou les plans « as built » de la surface commerciale avec toutes les cotes nécessaires afin de calculer la surface intra-muros en mètre carré.

A défaut de verser les pièces nécessaires à la détermination de la surface du local tel que prévu à l'article 5.2., l'administration communale déterminera la surface à prendre en compte sur base de la surface d'emprise au sol de l'immeuble et du nombre estimé des étages du local commercial.

Article 9. Activité non réelle

En cas de doute sur la réalité de l'existence de l'activité déclarée dans le local commercial concerné, la Ville en informe le propriétaire, l'usufruitier, l'emphytéote ou le superficiaire par courrier recommandé avec accusé de réception.

Il dispose alors d'un délai d'un mois pour verser toutes les pièces et preuves qu'il estime opportunes afin de prouver la réalité de son activité. Les pièces pouvant servir à prouver l'activité sont

- Chiffre d'affaires ou autres documents financiers
- Copie du contrat de bail
- RCS
- TVA
- Les attestations établies par :
 - le Centre commun de la sécurité sociale CCSS
 - l'Administration des contributions directes
 - l'Administration de l'enregistrement et des domaines
- Des extraits bancaires
- Des contrats d'exploitation (Eltrona, électricité, gaz.)

- Contrats de travail
- Etc.

A défaut de verser des pièces probantes permettant d'exclure à l'ombre de tout doute la réalité de son activité, la Ville constatera l'état d'inoccupation ou de non-exploitation du local commercial en question et appliquera la procédure prévue à l'article 8.

Article 10. Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur trois jours après sa publication au Reider.

