



VILLE D'ANDENNE

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

SEANCE DU 21 NOVEMBRE 2022:

Présent(e)s :

M. Claude EERDEKENS, Bourgmestre
MM. Vincent SAMPAOLI, Benjamin COSTANTINI, Guy HAVELANGE, Françoise LEONARD et Elisabeth MALISOUX, Echevins ;

MM. Sandrine CRUSPIN, Christian BADOT, Marie-Christine MAUGUIT, Etienne SERMON, Rose SIMON-CASTELLAN, Philippe MATTART, Philippe RASQUIN, Christian MATTART, Françoise TARPATAKI, Florence HALLEUX, Martine DIEUDONNE-OLIVIER, Cassandra LUONGO, Jawad TAFRATA, Kevin GOOSSENS, Caroline LOMBA, Christine BODART, Marie-Luce SERESSIA, Natacha FRANCOIS, Gwendoline WILLIQUET, Damien LOUIS, Hugues DOUMONT, Nathalie ELSSEN et Eddy SARTORI, Conseillers communaux ;

M. Ronald GOSSIAUX, Directeur général

Présidence pour ce point : M. Philippe RASQUIN

8.2.f. Taxe sur les immeubles bâtis inoccupés.

Le Conseil, en séance publique,

Vu les articles 41, 162 et 170 §4 de la Constitution qui consacrent l'autonomie fiscale des communes;

Vu le décret du 14 décembre 2000 (M.B. 18.1.2001) et la loi du 24 juin 2000 (M.B. 23.9.2004, éd. 2) portant assentiment de la Charte européenne de l'autonomie locale, notamment l'article 9.1. de la Charte;

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, spécialement ses articles L 1122-10 § 2, L 1122-20, L 1122-26 alinéa 1er, L 1122-30, L1124-40, L 1132-3, L 1133-1 et 2, et L3111-1 à L3151-1 organisant la tutelle sur les communes, les provinces et les intercommunales de la Région wallonne ;

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

Vu la circulaire du 19 Juillet 2022 relative à l'élaboration des budgets des communes et des CPAS de la Région wallonne à l'exception des communes et des CPAS relevant de la Communauté germanophone pour l'année 2023 ;

Vu la communication du dossier en date du 26 octobre 2022 à la Directrice financière conformément au Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et l'avis de légalité rendu par cette dernière en date du **8 novembre 2022** dans les termes suivants :

« Il ressort de l'analyse des règlements qui ont été soumis à mon examen que ces derniers ont été élaborés :

- *en concertation avec les services respectifs concernés par ces matières ;*
- *en concertation avec le Service juridique de la Ville d'Andenne ;*
- *en concertation avec le Collège ;*
- *sur base des modèles établis et/ou conseillés par le SPW et/ou l'UVCW ;*
- *sur base des recommandations de la circulaire du 19 juillet 2022 relative à l'élaboration des budgets des communes et des CPAS de la Région wallonne pour l'année 2023 ;*
- *sur base d'avis sollicités directement auprès de la Tutelle ;*
- *sur base des lois et décrets en vigueur ainsi que sur base de la récente jurisprudence dans des matières bien spécifiques.*

Sur base de ce qui précède, mon avis est favorable. »

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

Considérant que le principe de l'autonomie communale permet au Conseil communal de lever des impositions et d'en fixer le taux afin d'obtenir des rentrées supplémentaires nécessaires ;

Considérant que l'objectif poursuivi par la taxe est de procurer à la commune les moyens financiers nécessaires à ses missions et aux politiques qu'elle entend mener et considérant que dans la poursuite de cet objectif, il apparaît juste de tenir compte de la capacité contributive de chacun dans un souci légitime d'assurer une répartition équitable de la charge fiscale ;

Vu qu'outre cet objectif purement fiscal, il convient également de veiller à l'amélioration du cadre de vie et des possibilités de logement, ainsi qu'à dissuader le développement des taudis et autres chancres ;

Sur la proposition du Collège communal ;

Après en avoir délibéré en séance publique ;

ARRETE A L'UNANIMITE :

Article 1^{er} :

§ 1^{er} : Il est établi, pour les exercices d'imposition 2023 à 2025, une taxe communale annuelle et non sécable 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, de commerce ou de service, qui sont restés inoccupés pendant une période comprise entre deux constats consécutifs distants d'une période minimale de six mois ou maintenus inoccupés ultérieurement.

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 :

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 paragraphe 1^{er}, alinéa 2, ou ultérieurement, 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 ou de service :

- soit l'immeuble bâti ou la partie d'immeuble bâti pour lequel ou laquelle aucune personne n'est inscrite dans le registre 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 de l'immeuble bâti :

- a. dont l'exploitation relève du décret du 11 mars 1999 relative 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'arrêté d'exploitation, d'un retrait, d'une suspension d'autorisation prononcée 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 du décret du 5 février 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 prononcée en vertu des dispositions du décret du 5 février 2015 susmentionné ;
- c. dont l'état du clos (c'est-à-dire des murs, huisseries, fermetures) ou du couvert (c'est-à-dire couverture de 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 titre ni droit ou une occupation proscrite par un arrêté pris sur base de l'article 135 de la Nouvelle Loi Communale ne peut être considéré 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 l'état doit exister pendant une période comprise entre deux constats consécutifs, qui doivent être distants d'une période minimale de six mois.

Les constats doivent être dressés par un fonctionnaire désigné par le Collège communal.

Si à la suite des contrôles ayant généré le premier et le second constat, il est établi l'existence d'un immeuble bâti inoccupé, ce dernier est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'alinéa 1^{er} pour les exercices d'imposition ultérieurs.

Article 2 :

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 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition.

Article 3 :

Si l'immeuble comporte plusieurs parties distinctes, à savoir des appartements, des espaces à destinations différentes ou des espaces appartenant à des personnes différentes, les définitions visées s'entendent par parties distinctes.

Article 4 :

Ne donne pas lieu à la perception de la taxe l'immeuble bâti inoccupé pour lequel le titulaire de droit réel démontre qu'il a mis tout en œuvre pour remédier concrètement et à brève échéance à l'inoccupation constatée et que l'inoccupation est indépendante de sa volonté (monument classé, ...)

Il convient de préciser que la notion de « circonstances indépendantes de sa volonté » n'est pas limitative et doit s'apprécier dans un sens large dans la mesure où la circonstance a un lien étroit avec le logement.

Il appartient au propriétaire ou au titulaire du droit réel de justifier à suffisance, de manière probante (documents à l'appui), la circonstance indépendante de sa volonté.

Il peut être raisonnablement établi que, hormis des cas très exceptionnels, après une période d'un an venant s'ajouter à la période laissée entre le 1^{er} et le 2^{ème} constat, la notion de circonstance indépendante de la volonté, pour un même fait, devient difficilement justifiable.

Article 5 :

Sont exonérés de la taxe:

- a. le nouveau propriétaire, en cas de mutation, durant les deux exercices qui suivent la date de l'acte authentique ou la date à laquelle la déclaration de succession a été déposée au Bureau de l'Enregistrement (en cas d'absence d'acte notarié);

- b. le propriétaire qui réalise des travaux d'améliorations ou de réparations ne nécessitant pas l'obtention d'un permis d'urbanisme durant les deux exercices qui suivent le constat du début des travaux, pour autant qu'au terme de ce délai, l'immeuble soit occupé;
- c. le titulaire d'un permis d'urbanisme non périmé durant les cinq exercices qui suivent la délivrance dudit permis pour autant que les travaux prévus au permis aient débuté dans les deux ans de la délivrance du permis d'urbanisme, que ledit permis porte sur la construction ou la transformation d'immeubles et pour autant qu'au terme de ce délai, l'immeuble soit occupé;

Ces exonérations sont cumulables mais ne peuvent excéder cinq ans.

Pour pouvoir bénéficier des exonérations pour motif de travaux, le constat du début des travaux sera effectué à la demande du redevable dans les 30 jours du début de ceux-ci par un agent assermenté désigné par le Collège communal ou toujours à la demande du redevable dans les 30 jours de la notification du 1^{er} constat.

Article 6 :

La taxe est due par le titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier, etc...) sur tout ou partie de l'immeuble inoccupé à la date prescrite à l'article 2.

En cas de pluralité de titulaires du droit réel, chacun d'entre eux est solidairement redevable de la taxe.

Article 7 :

Le taux annuel de la taxe est fixé à :

- 1^{ère} taxation : 230,00 € par mètre courant et par an.
- 2^{ème} taxation : 250,00 € par mètre courant et par an.
- 3^{ème} taxation : 270,00 € par mètre courant et par an.

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

Tout mètre commencé est intégralement compté.

La façade s'entend de la plus grande longueur de l'immeuble.

Lorsque l'immeuble comporte plusieurs parties distinctes, telles que visées à l'article 3, le calcul de la base imposable s'effectue 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.

Article 8 :

La taxe est perçue par voie de rôle.

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

Article 9 :

Les constats doivent être notifiés au titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble par le Collège communal ou par un fonctionnaire désigné par ce dernier, par voie recommandée, dans les trente jours de la date du constat.

Le titulaire du droit réel peut faire connaître par écrit ses remarques ou ses observations dans les trente jours à dater de la notification du constat au signataire de celui-ci.

La notification du second constat est accompagnée d'un formulaire de déclaration que le contribuable est tenu de renvoyer sous pli affranchi ou de déposer à l'administration, dûment signé et contenant tous les éléments nécessaires à la taxation, conformément aux indications qui y figurent dans les quinze jours de la date d'envoi mentionnée sur la notification.

Le contribuable qui n'a pas reçu de formulaire de déclaration comme prévu ci-avant est tenu de donner spontanément à l'administration tous les éléments nécessaires à la taxation dans le même délai de quinze jours de la date d'envoi mentionnée sur la notification du second constat.

Article 10 :

Pour les exercices d'imposition ultérieurs au second constat, l'Administration communale adresse au contribuable une formule de déclaration que celui-ci est tenu de renvoyer, dûment remplie et signée, avant l'échéance mentionnée sur ladite formule.

Le contribuable qui n'a pas reçu de formule de déclaration est tenu de déclarer à l'Administration communale, au plus tard le 30 juin de l'exercice d'imposition, les éléments nécessaires à la taxation.

Article 11 :

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.

Le 1er 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 1er constat en se basant sur les dispositions du présent règlement.

Article 12 :

Conformément à l'article L 3321-6 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation, à défaut de déclaration dans les délais prévus ou en cas de déclaration incomplète, incorrecte ou imprécise, le contribuable est imposé d'office, d'après les éléments dont l'Administration peut disposer sauf le droit de réclamation et de recours.

Avant de procéder à la taxation d'office, le Collège communal notifie au redevable, par lettre recommandée à la Poste, les motifs du recours à cette procédure, les éléments sur lesquels la taxation est basée ainsi que le mode de détermination de ces éléments et le montant de la taxe.

Si dans les trente jours à compter de la date d'envoi de cette notification, le contribuable n'a émis aucune observation écrite, il sera procédé à l'enrôlement d'office de la taxe majorée d'un montant égal à 100% de ladite taxe.

Article 13 :

L'enrôlement de la taxe pour les exercices d'imposition suivant l'exercice au cours duquel a été établi le second constat s'effectue sur les mêmes bases.

Il appartient toutefois au propriétaire de signaler à l'administration 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.

A cet effet, le contribuable doit informer l'administration par écrit, par voie recommandée ou par dépôt à l'administration contre accusé de réception pendant les heures d'ouverture de la modification intervenue en identifiant clairement le bien visé, la partie éventuellement considérée et la date de modification.

Cette formalité doit intervenir dans les quinze jours de la date de la modification.

A défaut, la date de la notification sera censée être le quinzième jour précédant la réception de l'information par l'administration communale.

Le fonctionnaire désigné par le Collège communal procède à un nouveau constat dans les trente jours de l'information donnée à l'administration communale afin de prendre acte des éléments indiqués par le contribuable et de vérifier si ceux-ci sont de nature à modifier ou à annuler la base imposable.

Dans ce but, s'il échet, le contribuable est tenu de faire visiter audit fonctionnaire le bien faisant l'objet de la taxe aux jours et heures fixés par l'administration entre le lundi et le vendredi, de 9 à 16 heures, excepté les jours fériés.

La date et l'heure de la visite sont communiquées par l'administration au contribuable au moins huit jours avant celle-ci.

Si la visite ne peut avoir lieu du fait du contribuable, la procédure initiée par ce dernier est nulle.

Le constat visé à l'alinéa 6 est formalisé dans les trente jours soit à dater de la visite, soit à dater de la réception de l'information visée à l'alinéa 2 s'il n'y a pas lieu d'effectuer une visite et notifié au contribuable par le Collège communal ou par le fonctionnaire désigné par celui-ci.

Article 14 :

Toute mutation de propriété d'un immeuble ou partie d'immeuble visé ci-avant dès la date de réception de la notification du premier constat doit également être signalée immédiatement à l'administration par le propriétaire cédant.

Article 15 :

Les délais prévus au présent règlement sont comptés en jours calendrier ; lorsque les délais visés ci-avant expirent un samedi, un dimanche ou un jour férié légal, le délai est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

Article 16 :

Dans l'hypothèse où le même immeuble ou partie d'immeuble pourrait également être soumis(e) à la taxe sur les secondes résidences, seule cette dernière taxe sera due pour l'immeuble ou partie d'immeuble concerné(e).

Article 17 :

Le redevable peut introduire une réclamation.

Celle-ci doit, à peine de nullité, être introduite par écrit, datée et signée auprès du Collège communal conformément à la procédure fixée par l'Arrêté royal du 12 avril 1999 déterminant la procédure devant le Collège des Bourgmestres et Echevins en matière de réclamation contre une imposition communale.

Pour être recevables, les réclamations doivent être motivées et introduites par le réclamant ou son représentant, sous peine de déchéance, dans un délai de six mois à compter du troisième jour ouvrable qui suit la date de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.

Article 18 :

À défaut de paiement dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle, conformément aux dispositions légales applicables en la matière, un rappel de paiement sera adressé par voie recommandée au contribuable.

Les frais postaux de cet envoi seront à charge du contribuable et seront recouverts en même temps que le principal.

À défaut de paiement à l'échéance dudit rappel, un titre exécutoire sera délivré et envoyé à un huissier de justice afin d'entamer les procédures d'exécution. Les frais du rappel recommandé seront repris dans ledit titre exécutoire et recouverts par les huissiers de justice au même titre que la taxe et les intérêts de retard.

Article 19 :

Le respect de la législation relative à la protection de la vie privée est essentiel quand une commune est amenée à répondre à des demandes de communication de données à caractère personnel figurant dans des fichiers qu'elle détient.

En cette matière, les éléments relatifs à la Ville d'Andenne sont les suivants :

- Responsable de traitement : la Ville d'ANDENNE
- Finalité(s) du(des) traitement(s) : établissement du rôle de taxe et recouvrement de la taxe ;
- Catégorie(s) de données : données d'identification, données financières ;
- Durée de conservation : la Ville d'ANDENNE s'engage à conserver les données pour un délai de maximum 30 ans et à les supprimer par la suite ou à les transférer aux Archives de l'Etat ;
- Méthode de collecte : déclarations et contrôles ponctuels ou recensement par l'Administration ou au cas par cas en fonction de la taxe ;

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 du responsable de traitement.

Article 20 :

La présente délibération, accompagnée de l'avis de légalité, sera transmise dans les 15 jours de son adoption, au Gouvernement Wallon, aux fins d'exercice de la tutelle spéciale d'approbation conformément au Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

Une fois le présent règlement approuvé, il sera publié conformément au Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et deviendra applicable le premier jour suivant celui de sa publication par voie d'affichage.

La décision de la Tutelle sera communiquée par le Collège communal au Conseil communal et à la Directrice financière conformément aux dispositions de l'article 4 du règlement général sur la comptabilité communale.

Ainsi fait en séance à ANDENNE, date que d'autre part.

PAR LE CONSEIL,

LE DIRECTEUR GENERAL ADJOINT, LE PRESIDENT,

P. TERWAGNE

P.RASQUIN

POUR EXTRAIT CONFORME,

LE DIRECTEUR GENERAL ADJOINT, LE BOURGMESTRE,

P. TERWAGNE

C. EERDEKENS

