



VILLE D'ANDENNE

**EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL**

SEANCE DU 24 JUILLET 2023

Monsieur Claude EERDEKENS, Bourgmestre ;  
Monsieur Vincent SAMPAOLI, ~~Monsieur Benjamin COSTANTINI,~~  
Monsieur Guy HAVELANGE, Madame Françoise LEONARD,  
Madame Elisabeth MALISOUX, Échevins;  
~~Madame Sandrine CRUSPIN, Présidente du CPAS ;~~  
Monsieur Christian BADOT, Madame Marie-Christine MAUGUIT,  
Monsieur Etienne SERMON, Madame Rose SIMON-CASTELLAN,  
Monsieur Philippe MATTART, ~~Monsieur Philippe RASQUIN,~~  
Monsieur Christian MATTART, Madame Françoise TARPATAKI,  
~~Madame Florence HALLEUX, Madame Martine DIEUDONNE-OLIVIER,~~  
Madame Cassandra LUONGO, ~~Monsieur Jawad TAFRATA,~~  
Madame Caroline LOMBA, Monsieur Kévin GOOSENS,  
~~Madame Christine BODART, Madame Marie-Luce SERESSIA,~~  
Madame Natacha FRANÇOIS, Madame Gwendoline WILLIQUET,  
Monsieur Damien LOUIS, ~~Monsieur Hugues DOUMONT,~~ Madame Nathalie ELSEN,  
Monsieur Eddy SARTORI, Conseillers communaux ;  
Monsieur Pascal TERWAGNE, Directeur général adjoint ;  
Présidence pour ce point : Monsieur Claude EEREKENS ;

-----

**7.1.OBJET : Règlement taxe sur les immeubles inoccupés et/ou délabrés  
- Exercices 2023 à 2025 - Modification**

**Le Conseil communal,**

En séance publique,

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

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, notamment les articles L1122-30 et L3321-1 à 12 ;

Vu le décret du 27 mai 2004 instaurant une taxe sur les 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 19 juillet 2022 relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne pour l'année 2023 ;

Vu la délibération du Conseil communal du 24 juillet 2023 approuvant l'accord relatif aux modalités techniques et organisationnelles de l'échange de données entre les exploitants du service public de distribution d'eau publique, le gestionnaire de réseau de distribution et la Ville d'ANDENNE dans le cadre de la taxation des immeubles inoccupés et/ou délabrés et affectés au logement ;

Vu la communication du dossier à la Directrice financière faite en date du 7 juillet 2023 conformément à l'article L1124-40 §1,3° et 4° du Code de la démocratie locale et de la décentralisation ;

Vu l'avis favorable rendu par la Directrice financière en date du 11 juillet 2023 ;

Vu que la Ville se doit d'obtenir des recettes afin de se procurer les ressources nécessaires en vue du financement des dépenses de sa politique générale et de ses missions de service public ;

Considérant que le présent règlement vise les propriétaires de certains immeubles bâtis, à savoir ceux qui sont inoccupés ou délabrés ainsi que les titulaires d'autres droits réels sur

ces biens ;

Considérant que la taxe établie par le présent règlement a, comme pour les décisions antérieures en la matière, un caractère principalement et fondamentalement budgétaire ;

Considérant que les règles constitutionnelles de l'égalité des redevables et de la non-discrimination n'excluent pas qu'une différence de traitement soit établie entre des catégories de personnes, pour autant qu'elle repose sur des critères objectifs relevés dans les constats effectués par des agents assermentés et qu'elle soit raisonnablement justifiée par un taux progressif du montant de la taxe durant les trois premières années de taxation ;

Considérant que la présente taxe proposée ambitionne de frapper tous les propriétaires de bâtiments (ou titulaires d'autres droits réels) qui ne les occupent pas ou ne les exploitent pas eux-mêmes et ne permettent pas qu'ils puissent être occupés ou exploités par autrui alors que l'Etat tente par certains incitants d'augmenter l'offre locative de logements ou que les pouvoirs publics mettent en place des processus d'aide aux propriétaires comme les agences immobilières sociales (A.I.S.) ;

Considérant que la présente taxe ambitionne de frapper également tous les propriétaires de bâtiment (ou titulaires d'autres droits réels) qui présente en tout ou en partie soit des signes de délabrement résultant d'un état de vétusté manifeste, soit un manque d'entretien manifeste, ou encore qui n'est pas compatible avec l'occupation à laquelle il est structurellement destiné ;

Considérant que, dans le cadre de l'autonomie fiscale que lui confère l'art 170, § 4 de la Constitution, la Ville est compétente pour désigner les redevables des taxes qu'elle institue ;

Considérant que le maintien des immeubles inoccupés ou délabrés est manifestement un frein au développement du logement, du commerce ou de l'industrie ;

Considérant que cette taxe vise à promouvoir la politique foncière communale en permettant l'usage adéquat des immeubles, à supprimer l'impact inesthétique sur l'environnement et à atténuer des situations génératrices d'insécurité et de manque de salubrité ;

Considérant que la taxe sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés tend à inciter le propriétaire (ou autre titulaire de droits réels) à occuper ou exploiter ceux-ci, ou à proposer leur occupation ou exploitation par des locataires et que cette optique a été reconnue sans ambiguïté par le Conseil d'Etat ;

Considérant enfin que l'absence d'occupation d'immeuble génère un manque de recettes fiscales dans le cadre des taxes communales commerciales et industrielles et de l'impôt des personnes physiques ;

Considérant que les précisions suivantes doivent être apportées quant au calcul de la taxe ;

Considérant que, conformément aux taux recommandés par la circulaire ministérielle susvisée, la taxe est fixée au mètre courant de façade et par niveau eu égard au fait que la valeur sous-jacente de l'immeuble liée à la capacité contributive du propriétaire (ou titulaire d'autres droits réels) est fortement influencée par la façade et non par la profondeur, ainsi que c'est également le cas lors de la fixation du revenu cadastral d'un immeuble à destination commerciale ;

Considérant enfin qu'il est ainsi démontré que la taxe n'est pas établie de manière dissuasive mais bien de manière raisonnable ;

Sur proposition du collège communal ,

Après en avoir délibéré en séance publique ;

#### **DECIDE A L'UNANIMITE :**

**Article 1<sup>er</sup>** – Il est établi, pour les exercices 2023 à 2025, une taxe communale annuelle et non sécable sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés ou les deux.

Ne sont pas visés par la présente taxe, les biens du domaine public et ceux du domaine privé de l'Etat entièrement affectés à un service public ou à un service d'utilité publique.

**Article 2** – Pour l'application du règlement, on entend par :

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, non visé par le décret du 27 mai 2004 relatif aux sites d'activité économique désaffectés de plus de mille mètres carrés ;

2° « *immeuble sans inscription* » : l'immeuble (ou la partie d'immeuble) bâti pour lequel 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, sauf le prescrit de l'article 3 ;

3° « *immeuble incompatible* » : indépendamment de toute inscription dans les registres de la population ou d'attente ou à la Banque Carrefour des Entreprises, l'immeuble (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 prononcés 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 prononcés en vertu des dispositions du décret du 5 février 2015 susmentionné ;
- c. faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité en application du Code wallon du logement ;
- d. 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 ;
- e. pour lequel la consommation d'eau ou d'électricité déterminée sur la base d'un relevé et des numéros de compteurs ou estimée sur la base des index disponibles, pour une période d'au moins douze mois consécutifs, est inférieure à la consommation minimale de 15 m<sup>3</sup> d'eau ou 100 kW d'électricité ;
- f. dans lequel il n'est effectivement constaté du visu aucune occupation ou aucune activité économique réelle et pérenne d'offre de biens et de services à savoir des activités « *de production, de distribution et de services* » impliquant des échanges marchands et non marchands.

4° « *immeuble inoccupé* » : l'immeuble (ou partie d'immeuble) bâti répondant à la définition d'immeuble sans inscription ou d'immeuble incompatible, ou les deux ;

5° « *immeuble délabré* » : l'immeuble (ou partie d'immeuble) bâti dont l'état du clos (c'est-à-dire des murs, huisseries, fermetures, etc) ou du couvert (c'est-à-dire de la couverture, charpente, etc) présente en tout ou en partie soit des signes de délabrement résultant d'un état de vétusté manifeste, soit un manque d'entretien manifeste, ou encore qui n'est pas compatible avec l'occupation à laquelle il est structurellement destiné ;

6° « *Fonctionnaire* » : tout agent communal assermenté en vertu de l'article L3321-7 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation et désigné par le Collège communal.

**Article 3** – L'immeuble sans inscription n'est pas inoccupé si le titulaire du droit réel prouve que l'immeuble ou la partie d'immeuble bâti sert effectivement, pendant la période visée à l'article 5, de logement ou de lieu d'exercice d'activités de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, sociale, culturelle ou de services.

**Article 4** – N'est pas considérée comme une occupation, l'occupation sans droit ni titre, ni l'occupation proscrite par un arrêté pris sur base de l'article 135 de la nouvelle Loi communale.

**Article 5** – Le fait générateur de la taxe est le maintien en l'état, pendant l'année civile précédent le 1<sup>er</sup> janvier de chaque exercice d'imposition visé à l'article 6 §1<sup>er</sup> et 2, d'un

immeuble inoccupé ou délabré visé ci-dessus qui a fait l'objet d'un constat établi et notifié conformément aux articles 8 à 10.

**Article 6** – §1<sup>er</sup>. La taxe est due pour la première fois le 1<sup>er</sup> janvier de la deuxième année qui suit celle au cours de laquelle le constat visé à l'article 8 établissant qu'un immeuble bâti est inoccupé ou délabré est notifié, nonobstant le prescrit de l'article 10.

§2. Pour les exercices d'imposition ultérieurs, la taxe est due au 1<sup>er</sup> janvier de chaque exercice d'imposition.

**Article 7** – La taxe est due aussi longtemps que le redevable ne met pas en œuvre la procédure déterminée à l'article 20.

**Article 8** – Le constat établissant qu'un immeuble est inoccupé ou délabré est dressé par le Fonctionnaire visé à l'article 2, 6<sup>o</sup>.

**Article 9** – Le constat est notifié au titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble par ledit Fonctionnaire par voie recommandée.

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

**Article 10** – Lorsqu'un deuxième constat a été effectué dans le cadre des règlements sur les immeubles inoccupés précédents, celui-ci vaut constat visé à l'article 8 de même que sa notification vaut notification visée à l'article 9.

**Article 11** – La taxe est due par le titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble inoccupé aux dates visées à l'article 6.

En cas de pluralité de titulaires de droits réels, chacun d'entre eux est codébiteur de la taxe.

**Article 12** – Ne donne pas lieu à la perception de la taxe, l'immeuble inoccupé ou délabré pour lequel le titulaire du droit réel démontre que l'inoccupation ou l'état de délabrement est indépendant de sa volonté, cette exonération n'étant applicable qu'un an.

**Article 13** – §1<sup>er</sup>. La base imposable de la taxe est établie par le produit de la longueur en mètre courant ou fraction de mètre courant de façade du bâtiment par le nombre de niveaux inoccupés autres que les caves, sous-sols et greniers non aménagés que comporte le bâtiment.

Lorsque l'immeuble est à rue, la mesure de la façade s'effectue sur la longueur de la façade principale, à savoir celle où se situe la porte d'entrée principale, tandis que s'il possède plusieurs façades, la mesure est la longueur de la plus grande façade.

§2. Le calcul de la base visé au paragraphe 1<sup>er</sup> s'effectue au prorata du revenu cadastral lorsque l'immeuble comporte plusieurs parties distinctes.

**Article 14** – 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 1<sup>ère</sup> taxation : 230,00 euros par mètre courant de façade

Lors de la 2<sup>ème</sup> taxation : 250,00 euros par mètre courant de façade

A partir de la 3<sup>ème</sup> taxation : 270,00 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.

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 15** – La taxe est indivisible et non sécable.

**Article 16** – La taxe est perçue par voie de rôle et est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement extrait de rôle.

**Article 17** – En cas de non-paiement de la taxe à l'échéance fixée à l'article 16, conformément à l'article L3321-8bis du Code de la démocratie locale et de la

décentralisation, une sommation de payer sera envoyée au contribuable.

Cette sommation de payer se fera par courrier recommandé et les frais postaux de cet envoi seront à charge du redevable. Ces frais seront recouvrés de la même manière que la taxe à laquelle ils se rapportent.

**Article 18** – 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, déterminant la procédure devant le Gouverneur ou devant le Collège des Bourgmestres et Echevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

**Article 19** – Dans l'hypothèse où le même bien pourrait également être soumis à la taxe sur les secondes résidences, seule cette dernière sera due.

**Article 20** – § 1<sup>er</sup>. Il appartient au titulaire du droit réel 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.

§2. À cet effet, le contribuable doit informer l'Administration par écrit, par voie recommandée ou par dépôt à l'Administration aux 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.

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

§3. Le Fonctionnaire visé à l'article 2, 6<sup>o</sup> 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 jours et heures fixés par l'Administration, 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 au contribuable au moins un mois avant celle-ci sauf accord entre les parties.

§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 paragraphe 3 est formalisé dans les soixante jours, soit à dater de la visite, soit de la réception de l'information visée au paragraphe 2 s'il n'y a pas lieu d'effectuer une visite, et est notifié au contribuable par le Fonctionnaire.

**Article 21** – 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 22** – Le contribuable est tenu de signaler immédiatement à l'Administration tout changement d'adresse, de raison sociale, de dénomination.

Toute mutation de propriété d'un immeuble (ou partie d'immeuble) bâti visé doit également être signalée immédiatement à l'Administration par le propriétaire cédant.

**Article 23** – Les dispositions du règlement relatif à la taxe sur les immeubles bâtis inopposés du 21 novembre 2022 sont abrogées, nonobstant le prescrit de l'article 10.

**Article 24** - 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 Ville d'ANDENNE ;
- Finalité du traitement : établissement et recouvrement de la taxe ;
- Catégorie de données : données d'identification. Pour les immeubles affectés au logement : les données de consommation d'eau et d'électricité des ménages ;
- Durée de conservation : la Commune s'engage à conserver les données pour un

délai de 30 ans et à les supprimer par la suite ou à les transférer aux archives de l'Etat ;

- Méthode de collecte : recensement par le fonctionnaire, contrôles ponctuels. 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 les communes wallonnes dans le cadre de la taxation des immeubles inoccupés et/ou délabrés et affectés au logement ;
- 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.

**Article 25** - 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.

**Article 26** - Le présent règlement entrera en vigueur après accomplissement des formalités de la publication faites conformément aux articles L1133-1 à 3 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation.

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

**Par le Conseil,**

**Le Directeur général adjoint,**

**Le Président,**

**Pascal TERWAGNE**

**Claude EERDEKENS**

**Pour extrait conforme,**

**Le Directeur général,**

**Le Bourgmestre,**

**Ronald GOSSIAUX**

**Claude EERDEKENS**