



VILLE D'ANDENNE

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

SEANCE DU 18.12.2012

Présent(e)s :

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

Francis VERBORG, Michel DECHAMPS, Sandrine CRUSPIN, Christian BADOT, Marie-Christine MAUGUIT, Domenica-Lina POGGIANA, Hugues DOUMONT, Rose SIMON-CASTELLAN, Etienne SERMON, Marina MONJOIE-PAQUOT, Danielle JOYEUX, Philippe MATTART, Cécile CORNET, Philippe RASQUIN, Kamilia BELHACHMI, Kévin PIRARD, Claude GIOT, Maxime DELAITE, Françoise PHILIPPART, Christian MATTART, Patricia STASSE, Françoise TARPATAKI, Nicolas VAN YDEGEM, Conseillers communaux ;

Yvan GEMINE, Secrétaire communal.

Présidence pour ce point : Francis VERBORG

7.13. OBJET : TAXE SUR LES IMMEUBLES BÂTIS INOCCUPES

Le Conseil,

En séance publique,

Vu les articles L 3321-1 à 12 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation relatifs à l'établissement et au recouvrement des taxes communales et provinciales ;

Vu les articles L 1122-20 alinéa 1^{er}, L1122-26 § 1^{er}, L 1122-30, L 1122-31, L 1132-3 et L 1133-1 et -2 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation ;

Vu les articles L 3131 § 1^{er}, 3^o, L 3132-1 et L 3133-4 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation organisant la tutelle sur les communes, les provinces et les intercommunales de la Région wallonne ;

Vu la loi du 15 mars 1999 relative au contentieux en matière fiscale, notamment les articles 91 à 94 ;

Vu la loi du 23 mars 1999 relative à l'organisation judiciaire en matière fiscale ;

Vu l'arrêté royal du 12 avril 1999 déterminant la procédure devant le Gouverneur ou devant le Collège communal en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale ;

Vu qu'il y a lieu d'établir une taxe communale annuelle sur les immeubles bâtis inoccupés en vue de veiller, à titre principal, au financement des services assurés par l'administration communale ;

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 ;

Revu le règlement du 9 novembre 2012 portant sur le même objet ;

Attendu qu'il y a lieu d'adapter les taux dans les limites autorisées par la circulaire budgétaire 2013 du 19 octobre 2012 ;

Vu la situation financière de la commune ;

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 2013 à 2019 inclus, une taxe communale annuelle 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 de six mois ou maintenus inoccupés ultérieurement.

Ne sont pas visés les sites d'activités économiques désaffectés de plus de 5.000 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'arrêt 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 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 prononcée 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 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 les premier et second constats, 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, sans préjudice de l'application des dispositions prévues à l'article 3.

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 de jouissance 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.

Est également exonéré de la taxe :

- l'immeuble bâti inoccupé pour cause de travaux en cours ne nécessitant pas d'autorisation ;
- l'immeuble bâti faisant effectivement l'objet de travaux d'achèvement dûment autorisés.

Article 5 :

La taxe est due par le titulaire du droit réel de jouissance (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 de jouissance, chacun d'entre eux est solidairement redevable de la taxe.

Article 6 :

Le taux de la taxe est fixé à **180,00 € par mètre courant ou fraction de mètre courant et par an pour le premier exercice d'imposition ainsi que pour les exercices d'imposition suivants.**

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 7 :

La taxe est recouvrée par voie de rôle.

Article 8 :

La taxe est indivisible et due pour toute l'année.

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 un formulaire de déclaration que celui-ci est tenu de renvoyer dûment rempli et signé avant l'échéance mentionnée sur ladite formule.

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

Article 11 :

L'absence de déclaration dans le délai prévu ou la déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise de la part du contribuable entraîne l'enrôlement d'office de la taxe pour l'exercice d'imposition en cours.

Les taxes enrôlées d'office sont majorées de 100 %.

Article 12 :

L'envoi dans les délais d'une déclaration correcte, complète et précise du contribuable en applique la taxation sur base d'éléments contenus dans cette déclaration.

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 :

Si le constat établit la cessation du maintien de l'état de l'immeuble, un dégrèvement d'autant de douzièmes que de mois entiers suivant la date de modification telle que déterminée à l'article 12 est accordé, en dérogation au principe général établi par l'article 8.

Article 15 :

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 16 :

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 17 :

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 18 :

Le recouvrement de la taxe est poursuivi conformément aux règles relatives au recouvrement en matière d'impôt d'Etat sur le revenu.

Article 19 :

La taxe est payable dans les deux mois de l'avertissement extrait de rôle. A défaut de paiement dans ce délai, il est fait application des règles relatives aux intérêts de retard en matière d'impôt d'Etat sur le revenu.

Article 20 :

Le redevable peut introduire une réclamation auprès du Collège communal qui agit en tant qu'autorité administrative. Cette réclamation doit être introduite sous peine de déchéance, dans un délai de 6 mois à partir de la date d'envoi de l'avertissement-extrait de rôle mentionnant le délai de réclamation. Le délai de réclamation commence à courir à compter du troisième jour ouvrable qui suit la date d'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.

Elle doit être, en outre, à peine de nullité, introduite par écrit, motivée, datée et signée par le réclamant ou son représentant et mentionne :

1. les nom, qualité, adresse ou siège du redevable à charge duquel l'imposition est établie ;
2. l'objet de la réclamation et un exposé des faits et moyens.

Le réclamant ne doit pas justifier du paiement de la taxe.

Article 21 :

La présente délibération sera transmise dans les 15 jours de son adoption simultanément au Collège Provincial de Namur et au Gouvernement Wallon, conformément à l'article 3132-1 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

Une fois le présent règlement approuvé, il sera publié conformément aux articles L 1133-1 et L 1133-2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

Il deviendra applicable le jour de sa publication par voie d'affichage et remplacera celui relatif au même objet adopté le 9 novembre 2012 par le Conseil communal.

La décision de la Tutelle sera communiquée par le Collège communal au Conseil communal et au Receveur communal 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 SECRETAIRE,  LE PRESIDENT,
Y. GEMINE F. VERBORG

POUR EXTRAIT CONFORME,

LE SECRETAIRE,

Y. GEMINE

LE BOURGMESTRE,

C. EERDEKENS