



VILLE D'ANDENNE

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

**SEANCE DU 04/11/2019 :**

**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, Kévin PIRARD, Christian MATTART, Françoise TARPATAKI, Florence HALLEUX, Martine DIEUDONNE-OLIVIER, Cassandra LUONGO, Jawad TAFRATA, Kévin GOOSSENS, Caroline LOMBA, Emmanuelle JACQUES-STORME, Christine BODART, Marie-Luce SERESSIA, Natacha FRANCOIS, Gwendoline WILLIQUET, Damien LOUIS et Hugues DOUMONT, Conseillers communaux ;

M. Ronald Gossiaux, Directeur général

Présidence pour ce point : M. Philippe RASQUIN

**4.9.27. Taxe sur les parcelles non bâties sises dans un lotissement non périmé.**

**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, L 1124-40, 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 17 mai 2019 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 2020 ;

**Vu la communication du dossier en date du 16 octobre 2019 à la Directrice financière conformément au Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et l'avis de légalité rendu par le Directeur financier f.f. en date du 25 octobre 2019 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 17 mai 2019 relative à l'élaboration des budgets des communes et des CPAS de la Région wallonne pour l'année 2020 ;*
- *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. »*

Vu le Code du Développement Territorial et en particulier l'article D.VI.64 remplaçant l'article 160 de l'ancien CWATUP ;

Vu la volonté de la commune de lutter contre la spéculation financière ;

Vu les conséquences pour la commune qui doit financer les équipements publics accompagnant ces lotissements ;

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 ;

Sur la proposition du Collège communal ;

Après en avoir délibéré en séance publique ;

#### **ARRETE A L'UNANIMITE :**

##### **Article 1<sup>er</sup> :**

Il est établi, pour les exercices d'imposition 2020 à 2025 inclus, une taxe communale directe, annuelle et non sécable, sur les parcelles non bâties sises dans un lotissement non périmé.

##### **Article 2 :**

Le taux de la taxe est fixé à **25,00 € par mètre courant** de la longueur de la parcelle à front de voirie avec un **maximum de 440,00 € par parcelle à bâtir**.

Lorsque la parcelle est située dans les limites d'une zone protégée, en vertu des articles 393 à 403 du Guide Régional d'Urbanisme, le taux de la taxe est fixé à **75,00 € par mètre courant** de la longueur de la parcelle à front de voirie avec un **maximum de 1.875,00 € par parcelle à bâtir**.

##### **Article 3 :**

La taxe frappe la propriété et est due soit par le propriétaire au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice d'imposition, soit par l'emphytéote ou le superficiaire et subsidiairement par le propriétaire.

En cas de copropriété, chaque copropriétaire est redevable pour sa part virile.

En cas de mutation immobilière, le nouveau propriétaire est redevable de la taxe à partir du 1<sup>er</sup> janvier de la deuxième année qui suit la date à laquelle le transfert des droits a eu lieu entre les parties.

Pour ce qui concerne les acquisitions de parcelles dans un nouveau lotissement, la taxe est due à partir du 1<sup>er</sup> janvier de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition.

##### **Article 4 :**

En ce qui concerne les parcelles situées dans les lotissements pour lesquels un permis de lotir a été ou est délivré pour la première fois, le titulaire de ce permis est exempté de la taxe pendant un an :

- à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année qui suit la délivrance du permis de lotir lorsque le lotissement n'implique pas de travaux ;
- à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année qui suit la fin des travaux et charges imposées dans les autres cas. La fin des travaux est constatée par le Collège communal.

Toutefois, lorsque les travaux sont réalisés par le lotisseur, l'exonération ne vaut au maximum que pendant trois ans à partir de l'année qui suit la délivrance du permis.

Lorsque la réalisation du lotissement est réalisée par phase, les dispositions du présent article sont applicables « mutatis mutandis » aux lots de chaque phase.

#### **Article 5 :**

Sont exonérés de la taxe :

1. Les personnes qui ne sont propriétaires que d'une seule parcelle non bâtie à l'exclusion de tout autre bien immobilier en Belgique ou à l'étranger ;
2. Les sociétés nationales et locales du logement social ;
3. Les propriétaires de parcelles qui en vertu des dispositions de la loi sur le bail à ferme ne peuvent être affectées à la bâtisse au moment de l'entrée en vigueur de la loi du 22 décembre 1970.

Cette exonération ne concerne que ces parcelles.

L'exonération prévue au point 1 n'est applicable que durant les 5 exercices qui suivent l'acquisition du bien ou durant les 5 exercices qui suivent la première mise en vigueur de la taxe pour laquelle ce règlement a été pris si le bien était déjà acquis à ce moment.

Si des copropriétaires sont exonérés en vertu des dispositions ci-dessus, la taxe est répartie entre les autres copropriétaires en proportion de leur part.

#### **Article 6 :**

Sont considérées comme bâties, les parcelles sur lesquelles en vertu d'un permis de bâtir, une construction à fonction d'habitation a été entamée au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice d'imposition.

#### **Article 7 :**

Lorsqu'une parcelle touche à deux ou plusieurs rues, la base de calcul de la taxe est le plus grand développement à front d'une de ces rues.

S'il s'agit d'une parcelle de coin, le plus grand développement en ligne droite doit être pris en considération, augmenté de la moitié d'un pan occupé arrondi.

#### **Article 8 :**

La taxe sur les parcelles non bâties sises dans un lotissement non périmé ne peut pour la même propriété être cumulée avec la taxe sur les terrains non bâtis situés en zone de bâtisse et en bordure d'une voie publique équipée.

Le redevable est imposé à la taxe dont le montant est le plus élevé.

#### **Article 9 :**

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 10 :**

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 11 :**

La taxe est perçue par voie de rôle.

Elle est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement extrait de rôle.

**Article 12 :**

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 Bourgmestre 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 13 :**

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

Le coût de ce rappel (prix coûtant) sera à charge du contribuable et ne dépassera pas les 10€.

A défaut de paiement à l'échéance dudit rappel, une contrainte sera délivrée et envoyée à un huissier de justice afin d'entamer les procédures d'exécution.

Les frais du rappel recommandé seront repris sur la contrainte et recouverts par les huissiers de justice au même titre que la taxe et les intérêts de retard.

**Article 14 :**

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 aux articles L1133-1 et L1133-2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

Il deviendra applicable le premier jour du mois suivant sa publication par voie d'affichage et remplacera, à partir de ce moment, celui relatif au même objet adopté par le Conseil communal en date du 18 décembre 2012.

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,**

**R. GOSSIAUX**



**LE PRESIDENT,**

**P. RASQUIN**

**POUR EXTRAIT CONFORME,**

**LE DIRECTEUR GENERAL,**

**R. GOSSIAUX**

**LE BOURGMESTRE,**

**C. EERDEKENS**