



Séance publique— A huis-clos — du 25 octobre 2018.

Présents : M. F. Dupont, **Président** ;

M. G. Philippin, **Bourgmestre**, MM. T. Cialone, ~~Mme N. Dubois~~, MM. R. Grosch et P. Saive ,
Echevins ;

MM. F. Gingoux, G. Secretin, H. Huygen, C. Kersteens, Mme F. Samray-Collard, MM. P. Gielen,
R. Quaranta, G. Viillard, T. Coenen, Mme A-M Libon, ~~MM. A. Rassili, C. Gauthy~~, R. Courtois, ~~R.~~

~~Munoz-Sanchez~~, J. Peters, Mmes C. Bernardin-Bosard, A. Russillo, M. G. Li Vecchi, Mme J.

Lejeune, M. R. Lahaye, Mme A-M Hannon, MM. C. Marguillier et W. Delaitte, **Conseillers** ;

M. J-F Bourlet, - **Président du CPAS** (avec voix consultative) ;

M. F-J Santos Rey, **Secrétaire**.

**Objet : TAXE SUR LES IMMEUBLES BÂTIS INOCCUPES OU DELABRES –
EXERCICES 2019 à 2025.**

LE CONSEIL COMMUNAL,

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 L3321-12 ;

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

Vu les recommandations émises par la circulaire du 05/07/2018 relative à
l'élaboration des budgets des communes et des CPAS de la Région wallonne, à
l'exception des communes et es CPAS relevant des communes de la
Communauté germanophone, pour l'année 2019 ;

Vu le décret du 27 mai 2004 relatif aux sites d'activités désaffectés ;

Vu la communication du dossier au Directeur financier faite en date du
12/10/2018 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 le Directeur financier en date du 12/10/2018 et
joint en annexe ;

Vu le procès-verbal de la réunion de la Commission ad hoc instituée en
application de l'article L1122-34 du Code de la Démocratie Locale et de la
Décentralisation et de l'article 43 du règlement d'ordre intérieur du Conseil
communal ;

Revu sa délibération du 24/10/2016 relative au même objet ;

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 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'immeubles 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 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 de manière raisonnable ;
Considérant que la Commune doit se doter des moyens nécessaires à l'exercice de ses missions ;
Sur la proposition du Collège communal,
Par 21 voix contre 1 et 3 abstentions ;

ARRETE :

Article 1 :

Il est établi au profit de la Commune d'ANS, pour les exercices d'imposition 2019 à 2025, une taxe communale annuelle sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés, ou les deux.

Article 2 :

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, non visés 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 (ou laquelle) aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population ou d'attente, ou pour lequel (ou laquelle) 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 prononcé 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 prononcé en vertu des dispositions de la loi du 13 août 2004 susmentionnée ;

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.

4° « immeuble inoccupé » : l'immeuble (ou partie d'immeuble) bâti répondant à la définition d'immeuble sans inscription et 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 de droit réel prouve, qu'au cours de la période visée à l'article 5, 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, sociale, culturelle ou de services:

Article 4 :

N'est pas considéré 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 la période comprise entre deux constats successifs qui seront distants d'une période de six mois au minimum, d'un immeuble inoccupé ou délabré visé ci-dessus qui a fait l'objet d'un constat établi et notifié conformément aux articles 8 et 9
La période entre les deux constats sera identique pour tous les redevables

Article 6 :

La période imposable est l'année au cours de laquelle le constat visé à l'article 5 ou un constat annuel postérieur à celui-ci établissant l'existence d'un immeuble inoccupé maintenu en l'état, est dressé.

Article 7 :

La taxe est due aussi longtemps que le redevable ne met pas en œuvre la procédure déterminée à l'article 17.

Article 8 :

Le constat établissant qu'un immeuble est inoccupé ou délabré est dressé par le Fonctionnaire visé à l'article 2, 6°

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 de droit réel peut faire connaître, par écrit, ses remarques et ses observations dans les trente jours à dater de la notification dudit constat.

Article 10 :

La taxe est due par le titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier, etc.) sur tout ou partie de l'immeuble inoccupé aux dates visées à l'article 6.

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

Article 11 :

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. 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 12 :

La base imposable de la taxe est établie par le produit de la longueur en mètre courant de façade du bâtiment, tout mètre entamé étant dû, par le nombre de niveaux inoccupés à l'exception des caves, sous-sols et combles 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.

Article 13 :

Les taux de la taxe sont fixés comme suit :

-20,00 euros par mètre courant de façade et par an pour le premier exercice d'imposition ;

-40,00 euros par mètre courant de façade et par an pour le deuxième exercice d'imposition ;

-180,00 euros par mètre courant de façade et par an pour les exercices d'imposition suivants.

Article 14 :

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

Article 15 :

La taxe est perçue par voie de rôle.

Le rôle de la taxe sera dressé et rendu exécutoire par le Collège communal.

Elle est payable dans les deux mois de la délivrance de l'avertissement-extrait de rôle. En cas de non-paiement de la taxe à l'échéance, conformément à l'article 298 du Code des Impôts sur les Revenus 1992, un rappel sera envoyé au contribuable. Ce rappel se fera par courrier recommandé et les frais de cet envoi seront à charge du redevable. Ces frais s'élèveront à 10 euros et seront également recouverts par la contrainte

Article 16 :

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 Bourgmestre et

échevins (Collège communal) en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

Article 17 :

Le redevable de la présente imposition peut introduire auprès du Collège communal une réclamation écrite et motivée par dépôt à l'Administration ou par voie recommandée dans les six mois à dater du troisième jour ouvrable qui suit la date de l'envoi de l'avertissement extrait de rôle.

Quant aux erreurs matérielles provenant de doubles emplois, erreurs de chiffres, etc., les contribuables pourront en demander le redressement au Collège communal.

Article 18 :

§1er. 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. A cet effet, le contribuable doit informer l'Administration par écrit, par voie recommandée ou par dépôt à l'Administration, les 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.

A 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° 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 jeudi de 14h à 16h, exceptés les jours fériés. La date et l'heure de visite sont communiquées par l'Administration au contribuable au moins un mois avant celle-ci.

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

Article 19 :

Les délais prévus en jours sont comptés en jours calendriers. Lorsqu'ils expirent un samedi, un dimanche ou un jour férié légal, ils sont prorogés jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

Article 20 :

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

Article 21 :

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 22 :

Dans l'hypothèse où le même bien pourrait être également soumis à la taxe sur les secondes résidences, seule la présente taxe sera due.

Article 23 :

Cette délibération sera transmise au Gouvernement Wallon suivant les articles

L3131-1 et suivants du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et entrera en vigueur après accomplissement des formalités de publication faites conformément aux articles L1133-1 et L1133-2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

Par le Conseil :

Le Secrétaire,
(s) F-J SANTOS REY

Le Président,
(s) E. DUPONT

Pour extrait conforme :

Le Directeur général f.f.,
F-J SANTOS REY

Le Bourgmestre,
Grégory PHILIPPIN

