

Province de LIEGE

**EXTRAIT du registre aux délibérations
du CONSEIL COMMUNAL.**

Arrondissement de LIEGE

SEANCE PUBLIQUE DU 29.10.2019.



Administration communale
de et à 4340 AWANS

Présents :

Présents : M. Luc TOSQUIN, Président,
M. Thibaud SMOLDERS, Bourgmestre ;
M. François LEJEUNE, M. Maurice BALDEWYNS, M.
Samuel DE TOFFOL, Mme BOUVEROUX-VANHOVE,
Mme Françoise CLAESSENS-INFANTINO (Présidente
de CPAS) Membres du Collège communal;
M. André VRANCKEN, M. Pierre-Henri LUCAS, Mme
Catherine STREEL, M. Dominique LUGOWSKI, M.
Pascal RADOUX, M. Jean-Jo MACOURS, M. Pierre
BONNARD, M. Jean-Paul VILENNE, Mme Charline
DRISKET, M. Didier MACOURS, M. Johan VANHOEF,
M. Stéphane LANTIN, Mme Cécile BOCK, M. Bernard
DUROSELLE, Conseillers communaux;
Eric DECHAMPS, Directeur général.

**Objet : Finances - Taxe communale sur les bâtiments inoccupés et/ou délabrés -
Adoption - Décision**

LE CONSEIL COMMUNAL,

Vu les articles 41, 162 et 170 de la Constitution ;

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation tel que modifié à ce jour et
notamment l'article L1122-30 qui prescrit entre autres que le conseil règle tout ce qui est d'intérêt
communal; il délibère sur tout autre objet qui lui est soumis par l'autorité supérieure ;

Vu l'article L1124-40 §1er 3° et 4° du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation qui
précise que « le directeur financier est chargé :

- 3° de remettre, en toute indépendance, un avis de légalité écrit préalable et motivé sur tout
projet de décision du conseil communal ou du collège communal ayant une incidence
financière ou budgétaire supérieure à 22.000 euros, dans les dix jours ouvrables de la
réception du dossier contenant le projet et ses annexes explicatives éventuelles;
- 4° de remettre, en toute indépendance et d'initiative, un avis de légalité écrit préalable et
motivé sur tout projet de décision du conseil communal et du collège communal ayant une
incidence financière ou budgétaire inférieure à 22.000 euros, dans les dix jours ouvrables de
la réception du dossier contenant le projet et ses annexes explicatives éventuelles.

Le délai de dix jours visé au 4° peut être prorogé d'une durée égale à ce délai par décision de
l'auteur de l'acte concerné si le directeur financier en fait la demande motivée. En cas d'urgence
dûment motivée, le délai peut être ramené à cinq jours.

À défaut, il est passé outre l'avis. Cet avis fait, le cas échéant, partie intégrante du dossier soumis à
la tutelle. »

Vu le Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation, spécialement ses articles L1122 - 20 §
1er, L 1122 - 20 alinéa 1er, L 1122 - 26 § 1er, L 1122 - 32, L 1132 - 3, L 1133 - 1, L 1133 - 2, L 3131
- 1 § 1er - 3° et L 3132 - 1 § 1er,

Vu les articles L3321-1 à L3321-12 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation
relatifs à l'établissement et au recouvrement des taxes communales et provinciales ;

Vu les dispositions légales relatives à la publicité de l'Administration dans les Provinces et les

Communes ;

Vu les recommandations émises par la circulaire du Service Public de Wallonie relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne à l'exception des communes de la Communauté germanophone pour l'exercice 2020 et plus particulièrement ses recommandations en matière de taxes et de redevances ;

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

Considérant que le maintien des immeubles inoccupés et/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 et/ou délabrés tend à inciter le propriétaire (ou autre titulaire des 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 :

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

Considérant que les personnes morales de droit public se distinguent des personnes morales de droit privé en ce qu'elles n'ont que des missions de service public et ne doivent servir que l'intérêt général ;

Considérant que l'impôt ne peut atteindre les biens du domaine public ou les biens appartenant au domaine privé de l'Etat, la Région, la Communauté, la province ou la commune affectés à un service d'utilité publique et qu'ils sont par nature pas productif de jouissance et dès lors ne sont pas visés par la notion même de l'impôt ;

Considérant qu'il est opportun d'exonérer temporairement les immeubles dont le propriétaire, pour des raisons diverses mais concrètes, ne peut en jouir pleinement ;

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

Vu la transmission du dossier concerné et notamment le projet de délibération de l'autorité locale à Madame Jacquemin Nathalie, Directrice financière, et la demande concomitante de son avis de légalité formulée le 10/10/2019 conformément au prescrit de l'article L1124-40, § 1er, 3° et 4° du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Vu l'avis de légalité positif rendu par la Directrice financière en date du 14 octobre 2019 ;

Sur la proposition du Collège Communal et après en avoir délibéré ;

Par 12 voix pour (les groupes PS et Vers Demain). Il y a 9 voix contre (le groupe L.B.).

ARRETE :

Article 1. Il est établi au profit de la Commune d'Awans, pour la période du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2025, une taxe annuelle sur les immeubles bâtis inoccupés et/ou délabrés.

Article 2. Au sens du présent règlement, est considéré comme :

- « 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

- « 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 ;

- « 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 susmentionnées ;

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.

- « 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 ;

- « 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 ;

- « fonctionnaire » : tout agent communal désigné par le Collège communal ;

- « administration » : le Collège communal d'Awans, dont les bureaux sont situés à 4340 Awans, rue des Ecoles, 4.

Article 3. L'immeuble sans inscription n'est pas inoccupé si le titulaire de droit réel prouve que 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 étant occupé, l'immeuble occupé sans titre ni droit, ni l'occupation proscrite par un arrêté pris sur base de l'article 135 de la nouvelle loi communale.

Article 5. Si l'immeuble comporte plusieurs parties distinctes, à savoir soit des appartements, des espaces à destinations différentes ou des espaces appartenant à des personnes différentes, les définitions visées s'entendent par partie distincte.

Article 6. § 1er. Le fait générateur de la taxe est le maintien en l'état d'un immeuble inoccupé et/ou délabré qui a fait l'objet d'un constat établi et notifié.

§ 2. 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.

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

§ 4. Si, à la suite des contrôles ayant générés les premier et second constats, il est établi l'existence d'un immeuble bâti inoccupé et/ou délabré, ce dernier est considéré comme maintenu en l'état au sens du § 1er pour les exercices d'imposition ultérieurs, sans préjudice de l'application des dispositions prescrites aux articles 13 et suivants.

Article 7. La taxe est due par le titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier,...) sur tout ou partie d'un immeuble inoccupé et/ou délabré.

En cas de pluralité de titulaires de droit réel de jouissance, chacun d'entre eux est solidairement

redevable de la taxe.

Article 8. Ne rentrent pas dans le champ d'application de la taxe :

1°) l'immeuble qui fait l'objet de travaux de réhabilitation, à condition que la réaffectation soit prouvée par l'introduction d'un permis d'urbanisme ou tout autre élément de preuve

2°) l'immeuble acquis en vue de sa démolition, pour l'exercice fiscal au cours duquel l'acte de vente est passé

3°) l'immeuble dont l'inoccupation est subséquente au décès du propriétaire pour l'exercice fiscal suivant celui au cours duquel survient le décès

4°) l'immeuble dont l'inoccupation résulte de la domiciliation du/des propriétaire(s) en maison de repos, pour l'exercice fiscal suivant cette inscription

5°) l'immeuble dont la mise en vente est prouvée pour autant qu'elle n'excède pas 2 ans. Le redevable fournira par tous les moyens de droit (attestation de notaire, d'agence immobilière, ou autre) la preuve que le bien est mis en vente

6°) l'immeuble dont le propriétaire démontre que l'inoccupation est indépendante de sa volonté qui doit être justifiée à suffisance et de manière probante. Il est raisonnablement établi que, hormis des cas exceptionnels, après une période d'un an, pour un fait, la notion de circonstances indépendantes de la volonté devient difficilement justifiable

7°) l'immeuble inoccupé et/ou délabré par le résultat de la force majeure et notamment l'immeuble frappé par les dispositions d'un plan d'expropriation approuvé par l'autorité compétente ou ne pouvant plus faire l'objet d'un permis d'urbanisme parce qu'un plan d'expropriation est en préparation

8°) l'immeuble classé en vertu du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, pendant le délai de traitement du dossier de restauration par l'autorité compétente

9°) l'immeuble entièrement affecté à un service public ou à un service d'utilité générale

10°) l'immeuble (hormis l'immeuble frappé d'un arrêté d'inhabitabilité) qui a fait l'objet, pendant la période comprise entre les deux constats consécutifs, de travaux d'amélioration initiés dans le contexte de l'octroi de primes (d'insonorisation et/ou d'isolation) de la Société Wallonne des Aéroports (SOWAER), et ce durant une durée de 2 ans à dater de la date de la recevabilité de la demande de prime par la SOWAER

11°) l'immeuble inoccupé et/ou délabré se trouvant dans un périmètre de revitalisation urbaine

12°) l'immeuble, en ce compris celui frappé par un arrêté d'inhabitabilité, qui fait l'objet d'une convention de prise de gestion par un des opérateurs immobiliers suivants : un pouvoir local, une régie communale autonome, une agence immobilière sociale, une société de logement de service public ou une association de promotion du logement agréée par le Fonds du Logement, à condition qu'ils ne laissent pas perdurer l'état d'inoccupation au-delà de deux ans

13°) les sites d'activités économiques désaffectés de plus de 1.000 M² (décret du 27 mai 2004).

Article 9. 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 ; dans le cas de bâtiment industriel, artisanal, agricole, horticole, commercial, la façade où se situe la porte d'entrée, à savoir le porche, le sas, le portail, etc.

Tout mètre entamé est dû en entier.

Article 10. Lorsque l'immeuble comporte plusieurs parties distinctes telles que visées à l'article 5, le calcul de la base visé à l'article 9 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 11. Le taux de la taxe est fixé à 80,00 € par le nombre d'unités résultant du produit défini à l'article 9.

Le montant de la taxe est doublé pour l'exercice qui suit le premier enrôlement et triplé pour les

exercices ultérieurs et ce, même en cas de changement de propriétaire.

Article 12. La taxe est indivisible et est due pour toute l'année.

Article 13. L'Administration communale appliquera la procédure de constat suivante :

§ 1er.

- a. le fonctionnaire désigné par le Collège communal dresse un constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé et/ou délabré
- b. le constat est notifié, dans les trente jours, par voie recommandée, au titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble
- c. le titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble peut apporter, par écrit, par voie recommandée ou par dépôt à l'administration, à l'attention du fonctionnaire susmentionné, dans un délai de trente jours à dater de la notification visée au point b), la preuve motivée que l'immeuble :
 - a effectivement servi de logement ou de lieu d'exercice d'activités de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, sociale, culturelle ou de services,
 - est concerné par les exonérations prévues par l'article 8 du présent règlement.

§ 2. Un deuxième constat est effectué dans un délai d'au moins 6 mois à dater du premier constat et est identique pour tous les redevables.

Si un nouveau constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé et/ou délabré est dressé, l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé et/ou délabré est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 2.

§ 3. La procédure d'établissement du second constat et des constats ultérieurs est réalisée conformément au § 1er.

Article 14. Les premier et ou deuxième constats établis durant la période de validité d'un règlement antérieur au présent règlement gardent toute leur validité. Il n'est donc pas nécessaire de recommencer le premier constat et/ou le deuxième constat en se basant sur les dispositions du présent règlement.

Article 15. Il appartient au propriétaire de signaler, immédiatement, à l'administration toute modification de quelque nature que ce soit :

- par écrit,
- par voie recommandée
- par dépôt à l'administration pendant les heures d'ouverture de bureaux.

Article 16. La charge de la preuve du dépôt de toute pièce à l'administration incombe au contribuable.

Article 17. Le rôle de la taxe sera dressé et rendu exécutoire par le Collège communal.

Article 18. Les clauses concernant l'établissement, le recouvrement et le contentieux sont celles des articles L3321-1 à L3321-12 du CDLD et de l'A.R. du 12 avril 1999 déterminant la procédure devant le Gouverneur ou devant le Collège des Bourgmestre et Echevins en matière de réclamation concernant une imposition provinciale ou communale.

Article 19. Le paiement devra être effectué dans les deux mois à dater de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.

A défaut de paiement dans le délai précité, les sommes dues sont productives, au profit de la Commune, pour la durée du retard, d'un intérêt qui est appliqué et calculé suivant les règles en vigueur pour les impôts de l'Etat.

Article 20. En cas de non-paiement de la taxe à l'échéance, conformément aux dispositions légales applicables, 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 € et seront également recouvrés par la contrainte.

Article 21. Le redevable de la présente imposition peut introduire auprès du Collège communal, une réclamation faite par écrit, motivée et remise à l'Administration communale pendant les heures d'ouverture ou présentée par envoi postal dans les six mois à compter du troisième jour ouvrable qui suit la date d'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 conformément aux dispositions de l'article 376 du Code des Impôts sur les Revenus.

Article 22. La présente délibération sera transmise au Gouvernement wallon pour exercice de la tutelle spéciale d'approbation conformément à l'article L3131-1, § 1, 3° du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

Article 23. La délibération entrera en vigueur après accomplissement des formalités légales de publication prévues aux articles L1133-1 et -2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation

CHARGE le Collège communal de l'exécution de la présente décision.

Copie de la présente délibération sera transmise à la Direction financière et au Service du Logement pour disposition et suite adéquate."

PAR LE CONSEIL,

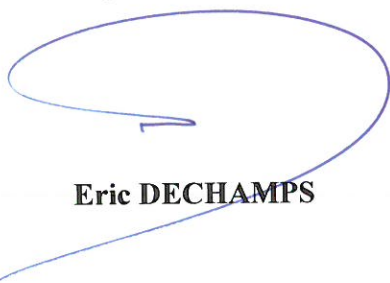
Le Secrétaire,
(s) E. DECHAMPS

Le Président,
(s) L. TOSQUIN

POUR EXTRAIT CONFORME,

Le Directeur général,

Le Bourgmestre,



Eric DECHAMPS



Thibaud SMOLDERS