

Extrait du registre aux délibérations du Conseil Communal

Séance du 23 octobre 2025

Présents : MM. Dudant Gauthier, Bourgmestre - Président;
Mory M., Desmet, Bocquillon, Hiroux, Echevins ;
Vincent Martinez y Lopez, Desmette, Vivier, Verscheure, Courtois, Farineau,
Hellin, Martin, Lucas, Olivier, Degremont, Ceuninck, Bonnet, Soenens,
Conseillers ;
Detournay, Directeur général

Objet : 1.713.418 Taxe sur les immeubles bâtis inoccupés (art. 040/367-15)

Le Conseil communal, en séance publique ;

Vu la Constitution qui consacre le principe de l'autonomie communale et notamment ses articles 41, 162 et 170 § 4 ;

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et notamment les articles L1122-30 et L1124-40 et les articles L3321-1 à L3321-12, relatifs à l'établissement et au recouvrement des taxes provinciales et communales, tels que modifiés jusqu'à ce jour.

Vu le Code wallon de l'habitat durable du 29 octobre 1998 et ses modifications ultérieures ;

Vu 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 la Loi-programme du 18 juillet 2025 et notamment son chapitre 4 – « Procédure – Suppression de l'accroissement d'impôts en cas de bonne foie » ;

Vu le règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE (règlement général sur la protection des données) entré en vigueur le 25 mai 2018 ;

Vu les dispositions légales applicables aux taxes communales et provinciales, particulièrement le titre VII, chapitres 1^{er}, 3, 4, 7 à 10 et les articles 355 à 357 du chapitre 6 du Code des Impôts sur les Revenus 92 ;

Vu les autres dispositions légales applicables aux taxes, notamment :

- Le Code de recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales (CRAF) adopté par le Parlement fédéral le 13/04/2019 (MB 30/04/2019), entré en vigueur le 1/1/2020, lequel modifie, remplace, ou abroge certaines dispositions du

- C.I.R.92 et de son arrêté d'exécution ;
- Les articles 126 à 145 de l'arrêté Royal d'exécution du CIR 92 ;
 - Les articles 1385 decies et undecies relatifs aux recours judiciaires contre les décisions du Collège à la suite d'une réclamation ;
 - Les articles 1413 à 1626 du Code judiciaire relatifs aux procédures de recouvrement via les huissiers de justice ;

Vu les articles 2244 §1^{er} et suivants du Code civil relatifs à la prescription ;

Vu les dispositions légales applicables aux réclamations en matière de taxes déterminées par l'arrêté royal du 12 avril 1999 ;

Vu la circulaire budgétaire du 11 septembre 2025 relative à la confection des budgets des communes de la Région wallonne pour l'année 2026 ;

Considérant que les pouvoirs locaux sont invités à prendre toutes les mesures tendant à, entre autres, lutter contre l'inoccupation des logements ;

Considérant que les investissements et efforts fournis par la Ville dans l'aménagement et l'amélioration du domaine public (égouttage, voiries, espaces de convivialité, espaces verts, de loisirs, ...) sur l'ensemble de l'entité, notamment le long d'immeubles bâtis ;

Considérant qu'il s'indique également de prendre, dans ce cadre, des mesures incitant les propriétaires d'immeubles inoccupés à remettre en état et/ou à (re)mettre sur le marché, aux fins d'occupation (par la location, la vente, ...), des immeubles en état d'inoccupation ;

Considérant que l'objectif poursuivi par la taxe est de procurer à la Ville les moyens financiers nécessaires à ses missions et aux politiques qu'elle entend mener en matière de sécurité, de salubrité publique, de logement, de mise à disposition d'infrastructures et de voiries pour l'ensemble de ses concitoyens, etc...

que dans la poursuite de ces objectifs, il apparaît juste de tenir compte de la capacité contributive de ces derniers, dans un souci légitime d'assurer une répartition équitable de la charge fiscale ;

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 ;

Vu la situation financière de la commune et la nécessité de se doter de moyens en vue de financer ses activités et son fonctionnement ;

Vu la communication du projet de règlement au Directeur financier en date du 10 octobre 2025 ;

Vu l'avis favorable du Directeur financier remis en date du 14 octobre 2025 joint en annexe ;

Après en avoir délibéré ;

ARRÊTE : À L'UNANIMITÉ

Article 1^{er} : § 1^{er}. Il est établi à partir de l'exercice 2026 jusqu'à l'exercice 2031 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 services, qui sont restés inoccupés pendant une période comprise entre deux constats successifs distants d'une période minimale de 6 mois, période identique pour chaque redevable.

Ne sont pas visés les sites d'activités économiques désaffectés visés par le décret du 27 mai 2004, tel que modifié et les sites supérieurs à 1.000 m².

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 » :

- « 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 ;
- immeuble ou partie d'immeuble qui n'a pas servi au cours de la période comprise entre deux constats d'inoccupation consécutifs, de lieu d'exercice d'activités économiques de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, de commerce ou de services, à moins que le redevable n'en apporte la preuve contraire ;
- immeuble 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 oeuvre 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 ;
- immeuble dont l'occupation relève d'une activité soumise à un permis d'urbanisme d'implantation commerciale conformément à l'article D.IV,4, alinéa 1^{er}, 8 du CoDT tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 avril 2024 ;
- immeuble faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité en application du Code wallon du logement ;
- immeuble 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 délabré » : l'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.
- l'immeuble ou partie d'immeuble occupé sans droit ni titre ou une occupation proscrite dans un arrêté pris sur base de l'article 135 de la Nouvelle loi communale ;

Article 2 – La taxe est due par le(s) titulaire(s) d'un droit réel de propriété principal ou accessoire sur l'immeuble ou partie de l'immeuble inoccupé à la date du deuxième constat, ou, le cas échéant, de chaque constat postérieur à celui-ci.

Lorsqu'un immeuble appartient à plusieurs propriétaires en indivision, la taxe est portée au rôle d'un des titulaire(s) du droit réel.

Les autres titulaires du droit réel de propriété en indivision, le(s) autres titulaire(s) d'un droit réel de propriété principal ou accessoire et le(s) titulaire(s) d'un droit réel démembre (nu-propriétaire, usufruitier, superficiaire, emphytéote ou tout autre titulaire d'un droit de propriété prévu par une disposition légale), copropriétaires, ...sont codébiteurs.

Article 3 – 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 état doit exister pendant la période comprise entre deux constats successifs qui seront distants d'une période minimale de 6 mois. Cette période sera identique pour tout redevable.

Pour les exercices d'imposition ultérieurs, la taxe est due au 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition.

Il appartient au(x) titulaire(s) du droit réel de propriété de signaler à l'administration toute modification de la base imposable, en ce compris le fait que l'immeuble ou partie d'immeuble n'entre plus dans le champ d'application de la taxe.

Cette formalité doit intervenir dans les 15 jours de la date de modification. À défaut, la date de la notification sera censée être le 15^e jour précédant la réception de l'information par l'Administration communale.

À défaut de preuves formelles d'occupation, le fonctionnaire visé à l'article 6, §1^{er}, a), procédera à un nouveau constat dans les 30 jours de l'information donnée à l'Administration communale afin de prendre acte des éléments indiqués par le titulaire du droit réel.

Le(s) titulaire(s) du droit réel est tenu de signaler immédiatement à l'Administration communale tout changement d'adresse, de raison sociale ou de dénomination.

Toute mutation de propriété d'un immeuble, ou partie d'immeuble, bâti visé doit également être signalée à l'Administration communale par le(s) titulaire(s) du droit réel.

Article 4 – Le taux de la taxe est fixé à :

- Lors de la 1^{ère} taxation : 60 euros par mètre courant entamé de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti,
- Lors de la 2^e taxation : 120 euros par mètre courant entamé de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti,
- A partir de la 3^e taxation : 180 euros par mètre courant entamé de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti.

A dater du 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition 2026, l'ensemble des taux ou montants repris ci-dessus seront indexés chaque année en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation entre celui du mois de janvier de l'exercice précédent et celui de l'exercice pénultième, sur base de l'indice 2013.

Par façade d'immeuble, il y a lieu d'entendre la façade principale, c'est-à-dire celle où se trouve la porte d'entrée principale.

La taxe étant calculée par mètre courant de façade et par nombre de niveaux.

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.

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 plus grande longueur du bâti.

Par ailleurs, le calcul de la base imposable s'effectue au prorata du revenu cadastral lorsque l'immeuble comporte plusieurs parties distinctes (par ex. pour les immeubles à appartements).

Article 5 – Sont exonérés de la taxe :

- l'immeuble bâti inoccupé pour lequel le(s) titulaire(s) d'un droit réel de propriété principal ou accessoire sur l'immeuble ou partie de l'immeuble démontre que l'inoccupation est indépendante de sa volonté.

Pour prouver que cette inoccupation est indépendante de sa volonté, le titulaire doit rapporter la preuve que les conditions cumulatives suivantes sont remplies :

- * l'occupation de l'immeuble ne doit pas être simplement difficile ; elle doit être impossible.
- * l'obstacle à cette occupation et auquel doit faire face le titulaire doit être insurmontable, Irrésistible.
- * cette inoccupation doit être extérieure au titulaire du droit réel : elle doit résulter d'une cause étrangère.
- * cette inoccupation doit être imprévisible : elle ne peut être considérée comme ayant pu être envisagée par tout homme prudent et diligent placé dans les mêmes circonstances.

- 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 générale à l'exception des biens laissés à l'abandon par les sociétés de logement sociaux ;

- l'immeuble ou partie d'immeuble bâti inoccupé pour cause de travaux en cours, nécessitant ou ne nécessitant pas de permis d'urbanisme. Cette exonération est valable pour une période de 3 ans à partir de la date du constat d'inoccupation et sur base de tout moyen de droit fourni annuellement par le redevable pour prouver du bon avancement de ses travaux (photo travaux par l'agent constatateur, factures matériaux,...) ;

- l'immeuble mis en vente depuis moins de 12 mois à la date du premier constat.

Article 6 – L'administration communale appliquera la procédure de constat suivante :

§ 1. a) Les fonctionnaires désignés par le Collège communal dressent un constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé

b) Le constat est notifié par voie recommandée au titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier, ...) sur tout ou partie de l'immeuble dans les trente jours

c) le titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble peut apporter, par écrit, la preuve 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 aux fonctionnaires susmentionnés dans un délai de trente jours à dater de la notification visée au point b.

Lorsque les délais, visés aux points b et c, expirent un samedi, un dimanche ou un jour férié légal, le délai est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

§ 2. Toute modification de la base imposable, en ce compris le fait que l'immeuble ou partie d'immeuble n'entre plus dans le champ d'application de la taxe doit être signalée à l'administration communale par pli recommandé à la poste.

§ 3. Un contrôle est effectué annuellement au moins six mois après l'établissement du constat précédent. Si un nouveau constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé est dressé, l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 1^{er}.

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

Article 7 – La taxe est exigible dans le délai prévu à l'article L3321-3 du C.D.L.D.

La taxe est recouvrée par voie de rôle et est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.

En cas de non-paiement de la taxe à l'échéance par le redevable enrôlé, les autres titulaires du droit réel de propriété en indivision, le(s) autres titulaire(s) d'un droit réel de propriété principal ou accessoire et le(s) titulaire(s) d'un droit réel démembrement (nu-propriétaire, usufruitier, superficiaire, emphytéote ou tout autre titulaire d'un droit de propriété prévu par une disposition légale), copropriétaires, ... sont codébiteurs de la taxe au sens du Code de recouvrement amiable et forcé visé dans le préambule. Ils seront poursuivis individuellement ou collectivement dans le respect de la procédure prévue à l'article 13 §2 du CRAF et auront le droit de réclamer dans les formes et dans le délai ouvert au redevable enrôlé.

Article 8 – À défaut de paiement dans le délai prescrit, une sommation de payer interruptive de prescription sera envoyée par recommandé par le Directeur financier, tant au redevable enrôlé qu'au codébiteur, conformément à l'article 24 du Code de recouvrement amiable et forcé visé dans le préambule.

Le coût de cette sommation sera recouvré par les huissiers de justice de la même manière et sur base du titre exécutoire décerné pour les taxes.

Article 9 – Il est fait application d'intérêts de retard conformément à l'article 414 du C.I.R. 92 pour le débiteur enrôlé ou à l'article 14 du Code de recouvrement amiable et forcé visé dans le préambule pour le codébiteur.

Le taux d'intérêt est fixé chaque année par les dispositions fiscales fédérales.

Les intérêts de retard seront recouverts par les huissiers de justice de la même manière et sur base du titre exécutoire relatif aux taxes.

Article 10 – Le contribuable peut introduire une réclamation auprès du Collège communal dans le respect des dispositions de l'article L3321-9 du C.D.L.D., dans le délai fixé à l'article 371 du C.I.R.92 et dans le respect de la procédure fixée par l'arrêté royal du 12 avril 1999 visé dans le préambule.

Le contribuable peut compléter sa réclamation en cours d'instruction conformément à l'article 372 du C.I.R.92.

Sauf pour ce qui concerne le montant de l'incontestablement dû tel que déterminé par les articles 60 à 61 du Code de recouvrement amiable et forcé visé dans le préambule, le Directeur financier ne pourra pas entamer de poursuites pour obtenir le paiement de la taxe durant toute la procédure de réclamation, jusqu'à ce qu'une décision coulée en force de chose jugée soit rendue.

Article 11 – Nonobstant ce qui est déjà prévu dans le présent règlement, le recouvrement de la taxe est poursuivi conformément aux dispositions légales applicables aux taxes communales telles que visées dans le préambule.

Article 12 – En cas d'annulation de la taxe pour cause d'erreur matérielle ou de vice de procédure identifié à la suite d'une réclamation devant le Collège ou d'un recours en justice, le Collège sera tenu de réenrôler le contribuable dans les formes et délais prévus aux articles 355 à 357 du C.I.R.92.

Article 13 – Des données relatives à la situation familiale, professionnelle, financière, patrimoniale et juridique des personnes sont susceptibles d'être traitées dans le cadre des procédures de taxation, d'enrôlement, de recouvrement et de contentieux de la taxe.

Le traitement de ces données est nécessaire et justifié par les dispositions du chapitre III du Titre VII Code des Impôts sur les Revenus 92 : « Investigations et contrôle » ainsi que par les dispositions du titre 4 du Code de recouvrement amiable et forcé : « Des pouvoirs d'investigation, des moyens de preuve et du secret professionnel des fonctionnaires chargés du recouvrement ». Ces dispositions sont applicables à la taxe sans qu'il faille obtenir l'autorisation du redevable enrôlé et/ou des codébiteurs pour collecter les données ou qu'ils soient en droit d'en demander l'effacement. Le redevable enrôlé et ou les codébiteurs ont toutefois la possibilité de demander l'accès à leurs données et de les faire rectifier si celles-ci sont inexactes.

En vertu de ces dispositions, les données traitées peuvent provenir de toutes les bases de données authentiques (ex : les registres de population, le registre national, la direction de l'immatriculation des véhicules, la banque carrefour des entreprises, le registre des successions, le registre des faillites, le fichier central des avis de saisies, la banque carrefour de la sécurité sociale, etc...) ou de renseignements communiqués par le contribuable lui-même ou les codébiteurs ou provenant de personnes ou entreprises issues du secteur privé (ex. les banques, les entreprises, etc...) ou du secteur public (ex. la Région, le SPF Finances, etc...) pour autant que ces secteurs détiennent des données qui concernent le redevable enrôlé et/ou les codébiteurs.

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 : le Collège communal jusqu'à ce que les rôles soient rendus exécutoires et le Directeur financier à dater de la réception des rôles ;
- Finalité du traitement : établissement et recouvrement de la taxe ;
- Catégorie de données : données d'identification ;
- 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 : via les déclarations des contribuables, les contrôles ponctuels et les recensements ;
- 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 14 - La présente délibération sera transmise pour approbation au Gouvernement Wallon et publiée conformément aux articles L1133-1 et L1133-2 du CDLD.

Article 15 - La présente délibération entrera en vigueur le 1^{er} jour de la publication.

PAR LE CONSEIL :

Le Directeur général,
(s) P. DETOURNAY

Le Président,
(s) G. DUDANT

Le Directeur général,

P. DETOURNAY

Pour extrait conforme :



Le Bourgmestre,

G. DUDANT

**Règlement communal
approuvé par le Gouvernement wallon
en date du 5 décembre 2025
à l'exception de l'article 8**