

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

Séance du 9 novembre 2021

Présents : Mr Michaël BUSINE, Bourgmestre-Président  
MM. Jean DELESTRAIN, Axelle CHANTRY, Carine BREDA, Michel BATAILLE, Echevins  
MM. ~~Véronique DURENNE~~, Yves WILLAERT, Anne DEBOUVRIE, Ophélie HUVENNE, Jean-François HEMPTE, Thierry EEMAN, Daniel GORLOO, Emilie LAURENT Pierre LEJEUNE, ~~Yves DUMONCHAUX~~, Sylvain HOVINNE, Damien CUIGNET, Conseillers  
Mme Justine SOYEZ, Directrice Générale f.f.-Secrétaire  
Mr Alain HUVENNE, Président du Conseil de l'Action Sociale ayant voix consultative

**OBJET : Taxe sur les immeubles inoccupés et / ou délabrés – Exercices 2022 à 2025 (040/367-15)**

**LE CONSEIL COMMUNAL, siégeant en séance publique,**

Vu la Constitution, notamment les articles 41, 162 et 170 §4 ;

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, notamment les articles L1122-30, L1133-1, L1133-2, L3131-1 §1<sup>er</sup> 3°, L3132-1 et L3321-1 à L3321-12 ;

Vu le décret-programme du 12 décembre 2014 (M.B. 29.12.2014 p.106.358) portant des mesures diverses liées au budget en matière de calamité naturelle, de sécurité routière, de travaux publics, d'énergie, de logement, d'environnement, d'aménagement du territoire, du bien-être animal, d'agriculture et de fiscalité et notamment ses articles 152 à 157 relatifs aux dispositions afférentes aux sites d'activité économique désaffectés ;

Vu l'Arrêté Royal du 12 avril 1999 relatif à la procédure en matière de réclamation ;

Vu la circulaire budgétaire du 8 juillet 2021 relative à l'élaboration des budgets des Communes et des CPAS pour l'année 2022 ;

Vu la délibération du Conseil Communal du 12 novembre 2019 établissant une taxe sur les immeubles inoccupés pour les exercices 2020 à 2025, laquelle délibération a été approuvée par l'autorité de tutelle en date du 19 décembre 2019 ;

Considérant que les taux minimums de la taxe sur les immeubles inoccupés prévus par la circulaire budgétaire du 8 juillet 2021 ont été revus à la hausse par rapport aux taux minimums prévus par la circulaire budgétaire du 17 mai 2019 ;

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

Considérant que la taxe établie par le présent règlement a, comme pour les décisions antérieures en la matière, un caractère principalement et fondamentalement budgétaire ;

Considérant que les règles constitutionnelles de l'égalité des redevables et de la non-discrimination n'excluent pas qu'une différence de traitement soit établie entre des catégories de personnes, pour autant qu'elle repose sur des critères objectifs relevés dans les constats effectués par des agents assermentés et qu'elle soit raisonnablement justifiée par un taux progressif du montant de la taxe durant les trois premières années de taxation ;

Considérant en effet que la présente taxe proposée ambitionne de frapper tous les propriétaires de bâtiments (ou titulaires d'autres droits réels) qui ne les occupent pas ou ne les exploitent pas eux-mêmes et ne permettent pas qu'ils puissent être occupés ou exploités par autrui alors que l'Etat tente par certains incitants d'augmenter l'offre locative de logements ou que les pouvoirs publics mettent en place des processus d'aide aux propriétaires comme les agences immobilières sociales (AIS) ;

## A TITRE PRINCIPAL

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

Considérant que, dans le cadre de l'autonomie fiscale que lui confère l'art 170, § 4 de la Constitution, la Commune est compétente pour désigner les redevables des taxes qu'elle institue ;

## A TITRE ACCESSOIRE

Considérant que le maintien des immeubles inoccupés 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 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'immeuble 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 bien de manière raisonnable ;

Considérant la communication du projet de règlement à la Directrice Financière en date du 22 octobre 2021 ;

Vu l'avis de légalité favorable remis par la Directrice Financière en date du 22 octobre 2021, ci-annexé et faisant partie intégrante de la présente délibération ;

**DECIDE, à l'unanimité :**

**Article 1<sup>er</sup> :** Il est établi, pour les exercices 2022 à 2025, une taxe communale annuelle sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés.

Sont visés les immeubles bâtis, structurellement destinés au logement ou à l'exercice d'activités économiques de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, sociale, culturelle ou de services, qui sont restés inoccupés pendant une période comprise entre deux constats consécutifs distants d'une période minimale de six mois, période identique pour chaque redevable.

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. N'est pas visé par la taxe l'immeuble bâti visé 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 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,
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 prononcés 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 du décret du 5 février 2015 relatif aux

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 ou d'une mesure de sanction prévue par l'article 68 du décret précité,

- 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 ou d'immeuble incompatible, ou les deux.  
En tout état de cause, l'occupation sans droit ni titre ou une occupation proscrite par un arrêté pris sur base de l'article 135 de la nouvelle Loi communale ne peut être considérée comme une occupation au sens du présent règlement,
5. « 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,
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.

**Art. 2 :** Le fait générateur de la taxe est le maintien en l'état d'un immeuble ou partie d'immeuble inoccupé ou délabré visé ci-dessus pendant une période comprise entre deux constats successifs qui seront distants d'une période minimale de six mois.

La période imposable est l'année au cours de laquelle le constat visé à l'article 6 §2, ou constat annuel postérieur à celui-ci, tel que visé à l'article 6 §3 établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé ou délabré maintenu en l'état, est dressé.

**Art. 3 :** La taxe est due par le titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier, etc.) sur tout ou partie d'un immeuble inoccupé ou délabré à la date du deuxième constat, ou le cas échéant, de chaque constat postérieur à celui-ci. En cas de pluralité de titulaires du droit réel, chacun d'entre eux est solidairement redevable de la taxe.

**Art. 4 :** Le taux de la taxe est fixé par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou partie d'immeuble bâti à :

- 50,00 euros par mètre courant de façade pour la première taxation,
- 100,00 euros par mètre courant de façade pour la deuxième taxation,
- 200,00 euros par mètre courant de façade pour la troisième taxation et les suivantes.

Pour apprécier la récurrence de la taxation il y a lieu de remonter jusqu'au premier exercice fiscal au cours duquel la taxe a été établie, peu importe que les taxations se soient faites sur base de différents règlements qui se sont succédés au fil du temps.

La base imposable de 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.

Le calcul de la base imposable s'effectue au prorata du revenu cadastral lorsque l'immeuble comporte plusieurs parties distinctes.

**Art. 5 : Exonérations**

Ne donne pas lieu à la perception de la taxe :

- L'immeuble bâti ou partie d'immeuble bâti se situant dans les limites 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,
- L'immeuble bâti ou partie d'immeuble bâti inoccupé pour lequel le titulaire du droit réel 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,
- Dans le cas d'un immeuble bâti ou partie d'immeuble bâti déjà soumis à la taxe sur les secondes résidences, seule cette dernière sera due,
- Lors du premier constat, l'immeuble bâti ou partie d'immeuble bâti mis en vente. Ce premier constat sera reporté une seule fois et ce, dans un délai d'un an. Le redevable fournira par tout moyen de droit la preuve que le bien est mis en vente,

- Lors du premier constat, l'immeuble bâti ou partie d'immeuble bâti faisant l'objet ou étant susceptible de faire l'objet de travaux de rénovation ou de réaffectation pour lequel un permis d'urbanisme a été délivré ou un permis d'urbanisme a été délivré faisant l'objet d'un permis d'environnement ou d'un permis unique. Une exonération sera accordée pour l'exercice en cours pour les petits permis d'urbanisme et pour deux exercices consécutifs pour les autres permis,
- Lors du premier constat, l'immeuble bâti ou partie d'immeuble bâti faisant l'objet de travaux intérieurs ne nécessitant pas de permis d'urbanisme. Une exonération sera accordée pour l'exercice en cours uniquement,
- La partie d'immeuble à destination commerciale qui est inoccupée lorsque celle-ci fait partie intégrante d'un immeuble dans lequel le propriétaire y est domicilié et y réside et lorsque l'immeuble est pourvu d'une seule porte d'entrée,
- 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.

**Art. 6 : Procédure de constat**

§1<sup>er</sup>

- 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 par lettre recommandée au titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier, etc.) 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 au fonctionnaire susmentionné 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 Un contrôle est effectué au moins six mois après l'établissement du constat visé au point a) du §1<sup>er</sup>.

Si, suite au contrôle visé à l'alinéa 1<sup>er</sup> du présent paragraphe, un second 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<sup>er</sup> du présent règlement.

§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<sup>er</sup> du présent règlement.

§4 La procédure d'établissement du second constat et des constats ultérieurs est réalisée conformément au §1<sup>er</sup>.

**Art. 7 :** Le contribuable est tenu de signaler à l'administration communale tout changement d'adresse, de raison sociale, de dénomination.

Toute mutation de propriété de l'immeuble (ou partie) visé, doit être signalée à l'administration communale par le propriétaire cédant, et ce, dès réception de la modification du premier constat.

**Art. 8 :** Lorsque l'administration communale adresse au contribuable le deuxième constat d'inoccupation ou les constats ultérieurs, celui-ci est tenu de renvoyer la déclaration qui y sera jointe dûment remplie et signée, avant l'échéance mentionnée sur ladite déclaration.

Le contribuable qui n'a pas reçu de formule de déclaration est tenu de déclarer à l'administration communale au plus tard le 31 décembre de l'exercice d'imposition, les éléments nécessaires à la taxation. La déclaration est valable jusqu'à révocation.

Conformément à l'article L3321-6 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, la non-déclaration dans les délais prévus, la déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise entraîne l'enrôlement d'office de la taxe. Dans ce cas, le montant de la majoration sera fixé à 100% la première année, 150% la deuxième année, et 200% à partir de la troisième année.

**Art. 9 :** Le règlement-taxe sur les immeubles inoccupés pour les exercices 2020 à 2025, établi par le Conseil Communal au cours de sa séance du 12 novembre 2019, lequel règlement a été approuvé par l'autorité de tutelle en date du 19 décembre 2019, est abrogé à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022.

**Art. 10 :** Les clauses relatives à l'enrôlement, au recouvrement et au contentieux sont celles des articles L3321-1 à L3321-12 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, de l'Arrêté Royal du 12 avril 1999 et de la Loi-programme du 20 juillet 2006.

**Art. 11 :** 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. Les frais postaux de cet envoi seront à charge du redevable. Ces frais postaux seront recouverts en même temps que le principal.

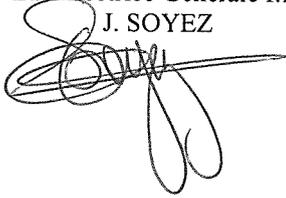
**Art. 12** : Le présent règlement entrera en vigueur à dater du premier jour de la publication faite conformément aux articles L1133-1 à 2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

**Art. 13** : La présente délibération sera transmise au Gouvernement Wallon dans le cadre de la tutelle spéciale d'approbation.

AINSI fait en séance, les jour, mois et an que dessus.

La Secrétaire,  
(s) J. SOYEZ

La Directrice Générale f.f.,  
J. SOYEZ



PAR LE CONSEIL

Le Président,  
(s) M. BUSINE

POUR EXTRAIT CONFORME  
CELLES, le 09/11/2021

Le Bourgmestre,  
M. BUSINE



