

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

Séance du 30 juin 2025

Présents : M. Thierry EEMAN, Président
M. Michaël BUSINE, Bourgmestre
Mme Axelle CHANTRY, Mme Carine BREDAS, Mme Ophélie HUVENNE, M. Sébastien
DEFONTAINE, Échevins
M. Jean DELESTRAIN, M. Yves WILLAERT, M. Thierry EEMAN, M. Daniel GORLOO, Mme
Suzie HOUTTEQUIET, Mme Elise DEPLECHIN, Mme Céline WATTE, M. Théo RONVEAUX, M.
Christophe VICTOR, Mme Régine DUQUESNE, Mme Hélène DUBART, Mme Manon
SCHATTENS, Conseillers
M. Sylvain HOVINNE, Président du CPAS, avec voix consultative
Mme Justine SOYEZ, Directrice générale f.f.

**Objet : FINANCES COMMUNALES - Taxe sur les immeubles inoccupés et / ou délabrés – Exercices 2025 à 2031
(040/367-15)**

LE CONSEIL COMMUNAL, 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^{er} 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 30 mai 2024 relative à l'élaboration des budgets des Communes et des CPAS pour l'année 2025 ;

Considérant qu'il convient également d'adapter le présent règlement à la réglementation urbanistique et notamment aux délais d'octroi des permis d'urbanisme et à la suppression des petits permis.

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 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 ;

Considérant que si les objectifs poursuivis par l'établissement d'une taxe sont d'abord d'ordre financier, il n'est pas exclu cependant que les communes poursuivent également des objectifs d'incitation ou dissuasions accessoires à leurs impératifs financiers ;

Considérant que conformément à l'article 190 §2, 6° du Code Wallon du Logement et de l'habitat Durable, chaque commune est tenue d'adopter un règlement communal en matière d'inoccupation, disposant notamment de la taxation des immeubles inoccupés.

Considérant qu'en vertu de l'article 187 § 1^{er} et 2 du même Code, les communes sont tenues de mener des actions en vue de mettre en œuvre le droit au logement décent défendu par le Code Wallon du Logement, entre autres en prenant toutes les mesures nécessaires en vue de rendre disponibles et d'accroître sur son territoire l'offre de logement ;

Considérant que le maintien des immeubles inoccupés est manifestement un frein au développement du logement, du commerce ou de l'industrie ;

Considérant que la taxe sur les immeubles bâtis inoccupés 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 l'instauration d'une telle taxe est incontestablement, en l'espèce, de nature à inciter à la remise des bâtiments inoccupés dans le circuit locatif ou d'en faire procéder à la revente dans une optique essentiellement d'habitation ;

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) ;

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 au Directeur Financier en date du 10 juin 2025 conformément à l'article L1124-40 §1,3° et 4° du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Vu l'avis de légalité favorable remis par le Directeur Financier en date du 11 juin 2025, ci-annexé et faisant partie intégrante de la présente délibération ;

DECIDE, à l'unanimité :

Article 1^{er} : Il est établi, pour les exercices 2025 à 2031, une taxe communale annuelle sur les immeubles bâtis inoccupés et/ou délabrés.

Sont visés par le présent règlement les immeubles ou parties d'immeubles bâtis, structurellement destinés :

- au logement
- 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. L'occupation sans droit ni titre par une personne sans abri ne peut être considérée comme une occupation au sens du présent règlement ;
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.
 - e. Dans lequel il n'est effectivement constaté de visu aucune occupation pendant une période d'au moins six mois consécutifs ou aucune activité économique réelle de nature quelconque nonobstant toute inscription à la Banque Carrefour des Entreprises.

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 résultat 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. Cette période entre les deux constats sera identique pour tous les redevables.

Les 1er et/ou 2ème 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 1er constat en se basant sur les dispositions du présent règlement.

La période imposable est l'année au cours de laquelle le constat visé à l'article 6 §2, ou un 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 : Pour l'année 2025, le taux de la taxe est fixé par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou partie d'immeuble bâti à :

- 60,00 euros par mètre courant de façade pour la première taxation ;
- 120,00 euros par mètre courant de façade pour la deuxième taxation ;
- 240,00 euros par mètre courant de façade pour la troisième taxation et les suivantes.

A partir de l'exercice 2026 les taux prévus par le présent règlement seront automatiquement adaptés à l'index des prix à la consommation suivant la formule :

$$\text{Taux du règlement} \times \text{indice au 31/10 de l'exercice } n-1$$

$$\text{Indice des prix au 31/10/2024}$$

Les taux indexés seront applicables au 1er janvier de chaque exercice.

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 inoccupé et/ou délabré pour lequel le redevable prouve à suffisance, de manière probante, qu'au cours de la période visée à l'article 1^{er} alinéa 2, l'immeuble (ou partie d'immeuble) bâti a effectivement servi de logement ou de lieu d'exercice d'une activité économique de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, sociale, culturelle ou de services.
- 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.
- L'immeuble bâti ou partie d'immeuble bâti qui a fait l'objet, pendant la période comprise entre deux constats consécutifs, de travaux ne nécessitant pas l'obtention d'un permis d'urbanisme ayant pour objectif direct de remédier à l'inoccupation et/ou au délabrement au sens du présent règlement à condition que le redevable puisse prouver par des factures nominatives acquittées et par tout autre éléments probants (dossier photographique, tickets de caisse, ...), la réalisation et l'évolution de ces travaux. Le redevable a aussi la possibilité de justifier la raison (santé, raisons familiales, problèmes financiers, ...) pour laquelle les travaux n'ont pas évolué.

L'exonération, est accordée annuellement pour les deux exercices qui suivent le constat du début des travaux, pour autant qu'au terme de ce délai, l'immeuble ou partie d'immeuble soit occupé(e). Lors de chaque année d'imposition, à l'issue du second constat ultérieur, le redevable devra apporter des preuves datées de la période comprise entre les deux constats consécutifs.

- L'immeuble bâti ou partie d'immeuble bâti fait l'objet d'un permis d'urbanisme non périmé durant les cinq exercices qui suivent la délivrance dudit permis pour autant que les travaux prévus au permis aient débuté dans les deux ans de la délivrance du permis d'urbanisme, que ledit permis porte sur la construction ou la transformation d'immeubles ou partie d'immeubles et pour autant qu'au terme de ce délai, l'immeuble ou partie d'immeuble soit occupé(e) ; pour une cellule commerciale, ce délai est ramené à 2 exercices suivant la délivrance du permis pour peu que les travaux aient commencé dans l'année qui suit cette délivrance ;
- L'immeuble bâti ou partie d'immeuble bâti qui a fait l'objet, au plus tard le 31 décembre de l'exercice d'imposition d'un acte translatif de propriété.
- L'immeuble bâti ou partie d'immeuble bâti inoccupé et/ou délabré dont le titulaire du droit réel est placé en maison de repos ou hospitalisé pour autant que l'inoccupation ne dépasse pas un délai de deux exercices d'imposition, à savoir pour lequel l'exonération est demandée et le suivant.
- L'immeuble bâti ou partie d'immeuble bâti inoccupé et/ou délabré dont le titulaire du droit réel est emprisonné ou interné pour autant que l'inoccupation ne dépasse pas un délai d'un exercice d'imposition.
- 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 ;
- 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^{er} L'administration communale appliquera la procédure de constat suivante ;

- a. Le fonctionnaire désigné par le Collège communal dresse un constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé et / ou délabré. A ce titre, les constatations faites à l'extérieur ne constituent pas une violation de domicile.
- 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^{er}.

Si, suite au contrôle visé à l'alinéa 1^{er} 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^{er} 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^{er} du présent règlement.

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

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, dans les 30 jours de l'envoi de celle-ci.

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.

Art. 9 : 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. 10 : En cas de 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, sous peine de déchéance, dans le délai fixé par l'article 371 du C.I.R. 92.

Art. 11 : 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 Echevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

Art. 12 : En cas de non-paiement de la taxe à l'échéance, conformément à l'article L3321-8bis du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, le débiteur sera mis en demeure par courrier recommandé. Les frais administratifs inhérents à cet envoi seront mis à charge du redevable et s'élèveront au prix postal du recommandé. Ce montant sera ajouté au principal sur le document de rappel et sera également recouvré par la contrainte prévue à cet article.

En cas d'inapplicabilité de l'article L3321-8bis du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, le recouvrement s'effectue devant les juridictions civiles compétentes.

Art. 13 : Le présent règlement entrera en vigueur après avoir été approuvé par l'Autorité de Tutelle, et publié par affichage conformément aux prescrits des articles L1133-1 et L1133-2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

Art. 14 : Règlement Général sur la Protection des Données :

La commune est soumise au Règlement Général sur la Protection des Données personnelles (« RGPD ») dont la Charte Vie Privée est disponible sur le site internet de la commune de Celles. Les dispositions de la Charte sont, pour l'établissement et la perception de la taxe établie en exécution du présent règlement, complétées comme suit :

- Le responsable du traitement est la Commune de Celles.
- Les finalités des traitements opérés en application du présent règlement sont l'établissement et la perception de la taxe.
- Les catégories des données sont les données d'identification, les données financières
- La durée de conservation est de 10 ans. Les données sont ensuite supprimées.
- Les données sont collectées par recensement effectué par l'Administration communale.
- 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 code des impôts sur les revenus, ou à des sous-traitants du responsable de traitement.

La commune s'engage au respect de la législation relative à la protection de la vie privée lorsqu'elle est amenée à répondre à des demandes de communication de données à caractère personnel figurant dans des fichiers qu'elle détient.

Art. 15 : La présente délibération sera transmise au Gouvernement Wallon conformément aux articles L3131-1 et suivants du Code de la démocratie locale et de la décentralisation pour exercice de la tutelle spéciale d'approbation.

Art. 16 : La présente décision sera transmise à Monsieur le Directeur financier et au service des finances pour suite voulue.

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

PAR LE CONSEIL

La Secrétaire,
(s) Justine SOYEZ

Le Président,
(s) Thierry EEMAN

POUR EXTRAIT CONFORME
Celles, le 1 juillet 2025

La Directrice générale f.f.,

Justine SOYEZ

Le Bourgmestre

Michaël BUSINE

