



Séance du 26 mars 2025

PRESENTS : CORNILLIE Hervé, Bourgmestre-Président,
WOUTERS Aurélie, ALTRUY Emilie, GARBIN Dany, DUMOULIN Jacques, ABRAHAM Steve,
Echevin(s),
BROTCORNE Christian, OLIVIER Paul, HOUREZ Willy, DEPLUS Yves, ~~LEPAPE~~ Mélanie,
DUMONT Nicolas, JOURET Nicolas, BRUNEEL Annick, FOCKEY Benoit, STRAGIER
Martine, LEGRAND Charlotte, SIMUNEK Margot, DECRUYENAERE Steven, LEQUENNE
Pierre, ROOS Sammy, DELCROIX Christine, BOULANGER Jean-François, Conseillers
Communaux,
HENNART Sophie, Présidente du C.P.A.S. siégeant avec voix consultative,
~~BRAL Rudi~~, Directeur général,
JAMART Elisabeth, Directrice générale f.f. (article L.1124-19 CDLD),

Objet : Taxe communale directe sur les immeubles inoccupés ou délabrés - Exercices 2025 à
2031 - Examen - Décision.

Le Conseil communal, en séance publique;

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

Vu la loi du 13 avril 2019 introduisant le Code de recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales;

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 L.1122-30 et L.3321-1 à 12 ;

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

Vu le décret du 27 mai 2004 instaurant une taxe sur les sites d'activité économique désaffectés ;

Vu l'Arrêté Royal du 12 avril 1999 déterminant la procédure devant le Collège des Bourgmestre et Echevins en matière de réclamation contre une imposition;

Vu l'accord relatif aux modalités techniques et organisationnelles de l'échange de données entre les

exploitants du service public de distribution d'eau publique, les gestionnaires de réseaux de distribution et les communes wallonnes dans le cadre de la taxation des immeubles inoccupés et/ou délabrés et affectés au logement;

Vu les recommandations émises par la circulaire du 30 mai 2024 relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne, pour l'année 2025 ;

Vu les finances communales, la situation budgétaire de la commune et la nécessité pour elle de se procurer des ressources ;

Considérant que la commune établit la présente taxe afin de se procurer les moyens nécessaires à l'exercice de ses missions de service public et aux politiques qu'elle entend mener ainsi qu'à assurer son équilibre financier ;

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 de dissuasion accessoires à leurs impératifs financiers ;

Considérant, à cet égard, que le Conseil d'Etat a décidé qu' « aucune disposition légale ou réglementaire n'interdit à une commune lorsqu'elle établit des taxes justifiées par l'état de ses finances, de les faire porter par priorité sur des activités qu'elle estime plus critiquables que d'autres » (arrêt n° 18.368 du 30 juin 1977) ;

Considérant que conformément à l'article 190, §2, 6° du Code Wallon du Logement et de l'Habitat Durable, chaque commune est tenu 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 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 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 ;

Considérant, en effet, que le voisinage d'un immeuble abandonné peut être affecté par des nuisances (squatteurs, occupations ponctuelles et sauvages) émanant de celui-ci lesquelles provoquent un sentiment d'insécurité ;

Considérant, en outre, que la taxe dont question 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 les pouvoirs publics mettent en place des processus d'aide aux propriétaires comme les agences immobilières sociales (AIS) ;

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 que le taux de la taxe est fixé comme suit :

- 100,00 € (par mètre courant ou fraction de mètre de façade d'immeuble ou de partie d'immeuble pour le premier exercice d'imposition durant lequel l'immeuble est inoccupé ;
- 175,00 € par mètre courant ou fraction de mètre de façade d'immeuble ou de partie d'immeuble pour le deuxième exercice d'imposition consécutif;
- 270,00 € par mètre courant ou fraction de mètre de façade d'immeuble ou de partie d'immeuble pour le troisième exercice d'imposition consécutif et les exercices suivants ;

Considérant que ces taux sont conformes à la circulaire budgétaire relative à l'exercice 2024 dès lors qu'ils ne dépassent pas le taux maximum recommandé par celle-ci pour la taxe sur les immeubles inoccupés ;

Considérant que ces taux ne présentent aucun caractère prohibitif et ne sont manifestement pas disproportionnés ;

Considérant qu'il est nécessaire de prévoir un taux progressif lorsque l'immeuble demeure inoccupé durant plusieurs exercices d'imposition consécutifs ;

Qu'en effet, le but poursuivi par la taxe est la lutte contre l'abandon des immeubles en incitant les propriétaires à exécuter les travaux de remise en état ou d'amélioration de leurs immeubles en vue de permettre une occupation ;

Considérant, par ailleurs, que l'envoi d'un rappel par pli recommandé permet à la commune de se ménager une preuve du respect de la procédure ;

Vu les charges qu'entraîne pour la commune l'envoi des rappels préalables aux poursuites en matière de taxes communales, notamment en matière de frais postaux et administratifs ;

Considérant qu'il est équitable de faire supporter le coût de cette procédure de rappel par les redevables des taxes communales qui sont en défaut de paiement dans le délai légal et non par l'ensemble des citoyens ;

Considérant qu'en vertu de l'article L.3321-8 bis du Code de la Démocratie locale et de la décentralisation, les frais postaux de cet envoi recommandé peuvent être mis à charge du redevable ;

Vu la communication du dossier au directeur financier faite en date du 27 février 2025 conformément à l'article L.1124-40 §1,3° et 4° du Code de la démocratie locale et de la décentralisation ;

Vu l'avis rendu par le directeur financier en date du 10 mars 2025 et joint en annexe ;

Décide à l'unanimité

D'adopter le règlement-taxe relatif aux immeubles bâtis inoccupés suivant :

Article 1er :

§1er — Établissement et définitions

Il est établi, pour les exercices 2025 à 2031, une taxe communale annuelle et directe sur les immeubles bâtis inoccupés et/ou délabrés.

Sont visés les immeubles (ou partie d'immeuble [étages de commerces en activités, qu'ils soient ou non accessibles par une entrée privative, par exemple]) 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 et/ou délabrés pendant une période comprise entre deux constats consécutifs distants d'une période de 6 mois minimum.

Ne sont pas visés les sites d'activités économiques désaffectés de plus de 1.000 m² visés par le décret du 27 mai 2004 instaurant une taxe sur les sites d'activités économiques désaffectés.

Au sens du présent règlement, est considéré comme :

- a. **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;
 - b. **Immeuble sans inscription** : l'immeuble (ou partie d'immeuble (étage par exemple)) 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 ;
 - c. **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 [étage, par exemple]) bâti :
 1. 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 ;
 2. dont l'occupation relève d'une activité,
 - soumise à permis d'implantation commerciale en vertu du décret du 05 février 2015 relatif aux implantations commerciales, dès lors que le permis d'implantation commerciale est périmé, caduc, retiré ou suspendu
- OU
- alors qu'aucun permis d'implantation commerciale ou sans qu'aucune déclaration ait été délivrée ou opérée
 3. faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité en application du Code wallon de l'habitation durable ;

4. 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.

d. Immeuble inoccupé : l'immeuble (ou partie d'immeuble) bâti répondant à la définition d'immeuble sans inscription ou d'immeuble incompatible, ou les deux.

e. Immeuble délabré : l'immeuble (ou partie d'immeuble), occupé ou inoccupé, 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.) ou encore des abords, ou des boîtes aux lettres, des sonnettes présente(nt), en tout ou en partie, soit des signes de délabrement (tels que notamment de la peinture écaillée, des fissures ou des cassures, des joints éclatés, du plâtrage détaché, des briques détachées, de la formation de mousse, de la végétation ou des défauts aux éléments des façades, aux cheminées, aux bow-windows, aux loggias, aux balcons, à la charpente, la toiture, les bords du toit, les corniches, les vidanges d'eau de pluie, les soupiraux, les ouvertures de façade, le vitrage, la menuiserie externe, etc.) 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.

§2 — Fait générateur de la taxe

Le fait générateur de la taxe est le maintien en l'état d'un immeuble (ou partie d'immeuble) inoccupé et/ou délabré et qui a fait l'objet d'un constat établi et notifié, pendant la période comprise entre deux constats successifs qui seront distants d'une période de 6 mois minimum.

La durée de cette période sera identique pour tous les redevables.

La première taxation n'est valablement établie qu'au 2ème constat qui doit être distant du 1er constat d'une période minimale de 6 mois. Si les deux constats sont établis sur 2 exercices différents, la taxe est due uniquement pour l'exercice au cours duquel le 2ème constat (qui est le fait générateur de la taxe) est établi.

Le 1er constat établi durant la période de validité d'un règlement antérieur au présent règlement garde toute sa 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 et/ou délabré maintenu en l'état, est dressé.

La base légale de la taxation est, dès lors, le règlement-taxe en vigueur lors de l'établissement du second constat ou du constat ultérieur.

Article 2 : Est redevable de la taxe, le titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier, ..) sur tout ou partie d'un immeuble inoccupé et/ou délabré à la date du second constat ou, le cas échéant, de chaque constat postérieur à celui-ci ;

En cas de pluralité de titulaires de droits réels, chacun d'entre eux est codébiteur de la taxe.

Article 3 : Le taux de la taxe, fixé par mètre courant de façade est établi comme suit, tout mètre

commencé étant dû en entier :

- Lors de la 1ère taxation : 100,00€ par mètre courant de façade
- Lors de la 2ème taxation consécutive : 175,00€ par mètre courant de façade
- A partir de la 3ème taxation consécutive et suivantes : 270,00€ par mètre courant de façade

La base imposable est établie par le produit de la longueur en mètre courant ou fraction de mètre courant de façade du bâtiment et du nombre de niveaux inoccupés et/ou délabrés 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 plus longue d'entre elles sera prise en compte et ce, où que soit la porte d'entrée (ex : immeuble en coin).

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

Lorsqu'un niveau est, dans les faits, divisé en plusieurs logements au sens du Code wallon de l'habitation durable, mais que cette division n'est pas reprise dans la matrice cadastrale, la taxe est d'abord calculée pour tout le niveau conformément au paragraphe 1er, puis est appliquée à la partie inoccupée au prorata de la surface du (ou des) logement(s) inoccupé(s) par rapport à la surface totale du niveau.

Article 4 : 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, sans préjudice toutefois des régimes d'exonérations distincts selon les règlements applicables.

Dès lors qu'il y a interruption entre les années de taxation suite à une exonération, il convient de considérer la taxation suivante comme une première taxation pour l'application du taux.

Article 5 : Exonérations :

Ne donne pas lieu à la perception de la taxe :

- 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 1er § 1er, 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 inoccupé et/ou délabré pour lequel le redevable démontre à suffisance, de manière probante, que l'inoccupation et/ou le délabrement sont/est indépendant(e)s de sa volonté.
Pour invoquer cette cause exonératoire, le redevable doit rapporter la preuve qu'il a fait tout ce qui était raisonnablement possible pour prévenir ou remédier le fait générateur.
Cette exonération sera limitée à un an lorsque l'inoccupation et/ou le délabrement est lié à un même fait indépendant de la volonté du redevable.
- l'immeuble bâti inoccupé et/ou délabré qui a fait l'objet, pendant la période comprise entre deux

constats consécutifs, de travaux 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 évolués.

L'exonération est accordée annuellement pour deux années d'imposition consécutives maximum. Lors de chaque année d'imposition, à l'issue du second constat ou constat ultérieur, le redevable devra apporter des preuves datées de la période comprise entre les deux constats consécutifs.

- l'immeuble bâti structurellement destiné au logement inoccupé et/ou délabré 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 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 l'exercice pour lequel l'exonération est demandée et le suivant.
- l'immeuble bâti inoccupé 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.

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

§1er

- a. Les fonctionnaires désignés par le Collège communal dressent un premier constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé et/ou délabré. A ce titre, les constatations faites depuis l'extérieur ne constituent pas une violation de domicile.
- b. Ce constat est notifié par voie recommandée au titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier, ...) sur tout ou partie de l'immeuble.
- c. Le titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble dispose d'un délai de trente jours à dater de la notification visée au point b. pour émettre ses observations par écrit envoyées par voie recommandée ou par dépôt à l'administration communale contre accusé de réception.

Lorsque le délai, visé au point c., expire un samedi, un dimanche ou un jour férié légal, le délai est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant. Les délais prévus en jours sont comptés en jours calendriers.

§2

Un deuxième contrôle est effectué au moins six mois après l'établissement du constat visé au point a.

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

La notification par voie recommandée du second constat au titulaire du droit réel est accompagnée d'une formule de déclaration que le redevable est tenu de renvoyer, dûment remplie et signée, dans les 30 jours de l'envoi de celle-ci.

La charge de la preuve du dépôt de celle-ci incombe au contribuable.

§3

Un contrôle est effectué annuellement après l'établissement du constat précédent.

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 1er du présent règlement.

§4

Les données de consommation obtenues en application de l'accord conclu avec les exploitants du service public de distribution d'eau publique et les gestionnaires de réseaux de distribution pourront être utilisées par les agents constatateurs dans le cadre de l'établissement des constats comme indice de l'inoccupation ;

Article 7 : En cas de non-respect des dispositions relatives aux formules de déclaration dont question ci-dessus, la procédure de taxation d'office sera entamée conformément à l'article L.3321-6 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et à tout le moins chaque fois qu'il y a lieu de s'écarter des arguments développés par le redevable.

Article 8 : Le Contribuable est tenu de signaler dans les quinze jours à l'Administration tout changement d'adresse, de raison sociale, de dénomination.

Toute mutation de propriété d'un immeuble (ou partie d'immeuble) bâti visé doit également être signalée à l'Administration par le propriétaire cédant pour le 31 décembre de l'année concernée.

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

Article 9 : La taxe est indivisible et due pour toute l'année. Elle est recouvrée par voie de rôle. Elle est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement extrait de rôle.

Article 10 : En cas de non-paiement à l'échéance, un rappel est envoyé au contribuable.

Ce rappel se fait par courrier recommandé. Les frais postaux de cet envoi seront mis à charge du redevable. Dans ce cas, ceux-ci sont recouverts par contrainte.

Ce rappel de paiement adressé au redevable ne peut être envoyé qu'à l'expiration d'un délai de 10 jours calendrier à compter du 1er jour suivant l'échéance de paiement mentionnée sur l'avertissement-extrait de rôle.

La première mesure d'exécution ne peut être mise en œuvre qu'à l'expiration d'un délai d'un mois à compter du troisième jour ouvrable qui suit la date d'envoi du rappel au redevable.

Article 11 : Les clauses concernant l'établissement, le recouvrement et le contentieux sont celles des articles L.3321-1 à L.3321-12 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation et de l'arrêté royal du 12 avril 1999 déterminant la procédure devant le collège des bourgmestre et échevins en matière de réclamation contre une imposition communale.

Article 12 : 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 : la Ville de Leuze-en-Hainaut ;
- finalité du traitement : établissement et recouvrement des taxes ;
- Catégories de données : données d'identification et, pour les immeubles affectés au logement, les données de consommation d'eau et d'électricité ;
- Durée de conservation : la Ville de Leuze-en-Hainaut s'engage à conserver les données pour un délai de 30 ans et à les supprimer ;
- Méthode de collecte : constat par un agent assermenté et déclaration des redevables. Pour les immeubles affectés au logement, les données de consommation d'eau et d'électricité peuvent être obtenues auprès du distributeur et du gestionnaire du réseau de distribution, dans les conditions de l'accord relatif aux modalités techniques et organisationnelles de l'échange de données entre les exploitants du service public de distribution d'eau publique, les gestionnaires de réseaux de distribution et les communes wallonnes dans le cadre de la taxation des immeubles inoccupés et / ou délabrés et affectés au logement;
- communication de 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 13 : Le présent règlement sera transmis au Gouvernement Wallon conformément aux articles L.3131-1 et suivants du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation pour exercice de la tutelle spéciale d'approbation.

Article 14 : Le présent règlement entrera en vigueur après accomplissement des formalités de la publication faites conformément aux articles L.1133-1 et 2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

Article 15 : Le présent règlement entrera en vigueur après accomplissement des formalités de la publication faites conformément aux articles L.1133-1 et 2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

Article 16 : Le présent règlement abroge tous les règlements antérieurs portant sur le même objet.

Article 17 : Expéditions de la présente seront transmises à Madame la Directrice Financière et aux Services Secrétariat et Finances.

POUR LE CONSEIL COMMUNAL :

La Directrice générale f.f.,
(art. L.1124-19 CDLD)
JAMART Elisabeth

Le Président,

CORNILLIE Hervé

POUR EXTRAIT CONFORME, LE 01/04/2025 :
PAR LE COLLEGE :

La Directrice générale f.f.,
(art. L.1124-19 CDLD)

La Bourgmestre f.f.,
(Art. L.1123-5 CDLD)


JAMART Elisabeth




WOUTERS Aurélie

