

Extrait du Registre aux Délibérations DU CONSEIL COMMUNAL

SEANCE DU 20 OCTOBRE 2025

Présents :

Madame Nathalie CODUTI, Bourgmestre f.f. - Présidente

Madame Melina CACCIATORE, Madame Ornella IACONA, Monsieur Fabrice FONTAINE,
Monsieur Lotoko YANGA, Échevins

Madame Querby ROTY, Conseillère communale et Présidente du CPAS

Monsieur Claude MASSAUX, Monsieur Philippe BARBIER, Madame Christine COLIN,
Monsieur Jacques VANROSSOMME, Monsieur Michaël FRANCOIS, Madame Marie-
Chantal de GRADY de HORION, Monsieur Boris PUCCINI, Monsieur Ludovic PIÉRART,
Monsieur Hassan HAMMOUD, Monsieur Philippe PATRIS, Monsieur Vincent DE WITTE,
Madame Vinciane SACRÉ, Monsieur Nicolas DIEUDONNÉ, Madame Sophie BRICHARD,
Madame Loredana CASTIGLIA, Monsieur Alexandre SACRÉ, Monsieur Benjamin
BOUYON, Madame Perrine FIEVET, Madame Isabelle DI MICHELE, Monsieur Najim
AYNAN, Conseillers communaux

Madame Eva MANZELLA, Directrice générale f.f.

Excusé :

Monsieur Loïc D'HAEYER, Bourgmestre - Président

Objet n°42 : Règlement-taxe communale sur les immeubles bâtis inoccupés et/ou délabrés – Exercices 2026-2031 – Décision à prendre.

Le Conseil communal, en séance publique

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 la Constitution, notamment les articles 10, 11, 41, 162, 170 § 4 et 172 ;

Vu le Code des Impôts sur les revenus 1992, en particulier le titre VII, chapitres 1^{er}, 3, 4, 7 à 10 et les articles 355 à 357 du chapitre 6 ;

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 du 20 novembre 2022 portant des dispositions fiscales et financières diverses ;

Vu la Loi du 15 mai 2024 portant des mesures dans la lutte contre le surendettement et de protection des entreprises en difficultés ;

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

Vu le Décret du 1er octobre 2021 modifiant le Code wallon de l'habitation durable en vue de renforcer la lutte contre le logement inoccupé ;

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, particulièrement ses articles L1122-30, L1124-40, L1133-1 et 2 ; L3131-1 §1, 3^o, L3132-1, L3321-1 à L3321-12 ;

Vu 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 ;

Vu l'Arrêté Royal du 18 mai 2024 modifiant l'arrêté royal du 30 novembre 1976 fixant le tarif des actes accomplis par les huissiers de justice ;

Vu toutes autres législations applicables en matière d'établissement, de recouvrement et contentieux des taxes communales ;

Vu les recommandations émises par la circulaire du 11 septembre 2025 relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne pour l'année 2026 ;

Considérant qu'il y a lieu de veiller au cadre de vie de la population en dissuadant le développement d'immeubles vides ou délabrés qui ont un impact négatif sur le cadre de vie de la population et qui peuvent provoquer un sentiment d'insécurité ;

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

Attendu que l'instauration d'une taxe sur les immeubles inoccupés a pour but d'inciter les propriétaires à la remise en état des biens inoccupés pour qu'ils puissent être introduits sur le marché immobilier ;

Considérant, dès lors, qu'il y a lieu d'exonérer, à certaines conditions, les propriétaires disposant d'un permis d'urbanisme, les propriétaires dont l'immeuble a fait l'objet, pendant la période comprise entre les deux constats consécutifs, d'un acte translatif de propriété ou encore de travaux visant à remédier à l'inoccupation et/ou au délabrement au sens du présent règlement ; que dans ces cas, l'inoccupation reste très limitée dans le temps et/ou est nécessaire pour l'usage futur de l'immeuble ;

Considérant qu'il y a lieu de tenir compte qu'il existe une différence entre une exonération et le fait d'être soumis à l'impôt ;

Considérant qu'il ne peut y avoir de principe général de droit qui octroie une exonération en faveur des bâtiments publics mais que, de par la notion juridique de l'impôt, ces biens ne sont pas taxables ;

Considérant qu'il y a lieu de préciser ce qu'on entend par immeubles "bâties", "inoccupés", "délabrés" pour une plus grande clarté vis-à-vis du citoyen et afin d'éviter toute confusion dans le cas de recours ;

Vu la création de l'agence immobilière sociale dénommée « Sambre Logements » permettant aux propriétaires d'obtenir des aides (recherche de locataire, la rédaction des baux, ration ou réduction du précompte immobilier,...) ;

Vu les mécanismes d'aides existants au niveau régional permettant aux propriétaires et bailleurs de bénéficier de subsides et/ou primes pour la rénovation des logements ;

Considérant la situation financière de la commune et la nécessité de se doter de moyens financiers en vue de financer ses activités et son fonctionnement et d'équilibrer son budget ;

Sur proposition du Collège communal du 1^{er} octobre 2025 ;

Considérant la transmission du dossier au Directeur financier pour avis préalable en date du 02/10/2025,

Considérant l'avis Positif "référencé Conseil 52/2025 - Séance du 20/10/2025" du Directeur financier remis en date du 14/10/2025,

A l'unanimité :

DECIDE :

Article 1 :

§1. Il est établi, pour les exercices 2026 à 2031, une taxe communale sur les immeubles bâtis inoccupés et/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 et/ou délabrés pendant une période comprise entre deux constats consécutifs distants d'une période minimale de 6 mois, période identique pour chaque redevable.

Ne sont pas soumis à la présente taxe :

1. les sites d'activités économiques désaffectés visés par le décret du 27 mai 2004 ;
2. 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.

Au sens du présent règlement, est considéré comme :

1. **immeuble délabré** : qu'il soit occupé ou non, l'immeuble ou la partie d'immeuble bâti dont l'état du clos (c'est-à-dire des murs, huisseries, fermetures) ou du couvert (c'est-à-dire de la couverture, charpente) présente en tout ou en partie soit des signes de délabrement (tels que 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. **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 ;
3. **immeuble inoccupé** : sauf si le redévable prouve qu'au cours de la période visée au §1^{er}, alinéa 2, 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 :
 - soit l'immeuble bâti 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 ;
 - soit, indépendamment de toute inscription dans les registres de la population ou d'attente ou à la Banque-Carrefour des Entreprises, l'immeuble bâti 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 périssé 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 susmentionnée ;
 - c) dont l'état du clos (c'est-à-dire des murs, huisseries, fermetures) ou du couvert (c'est-à-dire de la couverture, charpente) n'est pas compatible avec l'occupation à laquelle il est structurellement destiné et dont, le cas échéant, le permis d'urbanisme ou le permis unique en tenant lieu, est périssé ;
 - d) faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité en application du code wallon du logement ;
 - e) 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.

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.

§2. Le fait générateur de la taxe est le maintien en l'état d'un immeuble ou partie d'immeuble visé ci-dessus pendant la période comprise entre deux constats successifs qui seront

dists d'une période minimale de 6 mois. Cette période entre les deux constats sera identique pour tous les redevables.

Le 1^{er} 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 1^{er} 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 5, § 2, ou un constat annuel postérieur à celui-ci, tel que visé à l'article 5 §3 établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé maintenu en l'état, est dressé.

Article 2 : La taxe est due par le titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier, ...) sur tout ou partie d'un immeuble inoccupé et/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.

Article 3 : Le taux de la taxe est fixé, par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti, à :

- première année de taxation : 180,00 € ;
- seconde année de taxation : 200,00 € ;
- à partir de la troisième année de taxation : 220,00 € ;

Le nombre de mètres courants est arrondi à l'unité inférieure.

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.

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 et/ou délabrés 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.

Lorsque l'immeuble comporte plusieurs parties distinctes (par exemple, pour les immeubles à appartements) la mesure est la plus grande longueur de la partie inoccupée et/ou délabrée.

Article 4 : Pour les exercices 2027 à 2031, les taux susmentionnés seront indexés annuellement suivant le rapport entre l'indice des prix à la consommation du mois de janvier 2025 (135,39) et celui du mois de janvier de l'année antérieure à l'exercice fiscal concerné :

$$\frac{\text{Taux de la taxe} \times \text{Indice Janvier année antérieure}}{\text{Indice Janvier 2025 (135,39)}}$$

Les taux étant arrondis à l'unité inférieure.

Article 5 : Sont exonérés de la taxe :

1. les secondes résidences
2. les immeubles accidentellement sinistrés depuis moins de trois ans à la date du deuxième constat, pour autant que le sinistre justifie l'inoccupation ou le délabrement ;
3. les immeubles qui ont fait l'objet pendant la période comprise entre les deux constats consécutifs d'un acte translatif de propriété ;
4. les immeubles dont le propriétaire, l'usufruitier, l'emphytéote ou le superficiaire est décédé depuis moins de deux ans au 31 décembre de l'année qui donne son nom à l'exercice d'imposition ;
5. les immeubles qui ont fait l'objet pendant la période comprise entre les deux constats consécutifs de travaux ayant pour objectif direct de remédier à l'inoccupation et/ou au délabrement au sens du présent règlement, pour autant que

- le contribuable puisse prouver par des factures acquittées que le montant des travaux susvisés est supérieur au montant de la taxe qui serait due en principal, hors majoration prévue en cas de taxation d'office ;
6. les biens pour lesquels un permis d'urbanisme a été octroyé en vue notamment de couvrir des travaux requis pour permettre à l'immeuble concerné de sortir du champ d'application du présent règlement et dont les travaux sont exécutés normalement, et ce, sans préjudice des dispositions du Code du Développement territorial (CoDT). Cette exonération est valable deux ans, à compter de la date d'octroi du permis d'urbanisme. ;
 7. les immeubles inoccupés et/ou délabrés par le résultat de la force majeure ou les immeubles dont l'inoccupation et/ou le délabrement ne résulte(nt) pas, de toute évidence, de la volonté du contribuable visé à l'article 2 du présent règlement. Cette exonération n'étant valable qu'un an pour un même fait ;
 8. l'immeuble ou partie d'immeuble bâti mis en vente ou en location. Cette exonération est valable un an à dater du dernier constat d'inoccupation. La mise en vente ou en location doit être dûment justifiée par tout moyen probant (annonce, affiche, contrat avec une agence immobilière, ...).

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

§ 1^{er}.

- a. Les fonctionnaires désignés par le Collège communal dressent un constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé et/ou délabré.
- 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 reduable tel que défini à l'article 2 peut apporter, par écrit, à l'aide des annexes I et II, la preuve que l'immeuble ne rencontre pas la définition d'immeuble inoccupé et/ou délabré au sens du présent règlement, à l'administration communale, dans un délai de trente jours à dater de la notification visée au §1er. Il disposera de ce même délai pour renvoyer la formule de déclaration dont question à l'article 7, datée, signée et dûment complétée avec tous les éléments nécessaires à la taxation ainsi que pour faire valoir ses droits aux exonérations prévues à l'article 4.

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 la notification du constat visé au point a) dans le respect de la disposition prévue à l'article 1, §2, al.1 visant une période entre les deux constats identique pour tous les redatables.

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

§3. Après le second constat, un contrôle est effectué annuellement à la date du 1^{er} janvier.

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 1^{er}.

La notification d'un second constat ou d'un constat annuel d'inoccupation et/ou de délabrement entraîne l'enrôlement de la taxe.

Article 7 : La taxe est perçue par voie de rôle.

Article 8 : L'Administration communale adresse au contribuable un formulaire de déclaration que celui-ci est tenu de renvoyer, dûment rempli et signé, dans un délai de 15 jours à dater de l'envoi dudit formulaire. A défaut d'avoir reçu ce formulaire de déclaration, le contribuable est tenu de le demander à l'Administration communale ou de déclarer à cette dernière tous les éléments nécessaires à la taxation, et ce, au plus tard le 1^{er} septembre de l'exercice d'imposition.

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. En cas d'enrôlement d'office, le montant de la majoration correspond à une fois l'impôt.

Si le contribuable fournit, par écrit, des observations pertinentes dans un délai de 30 jours à dater de l'envoi de la notification de la taxation d'office, la majoration n'est pas appliquée.

Article 9 : En cas de non-paiement à l'échéance, une sommation de payer, interruptive de prescription, est envoyée au redevable, conformément à l'article L3321-8bis du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation. Celle-ci se fait par courrier recommandé ou via eBox. En cas d'envoi via service postal, les frais postaux de cet envoi sont mis à charge du redevable et sont recouvrés de la même manière que la taxe à laquelle ils se rapportent.

Article 10 : 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.

Article 11 : Règlement Général sur la Protection des Données (R.G.P.D.)

Le traitement de données à caractère personnel nécessaires à l'exécution 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 la Directrice financière, à date de la réception des rôles ;
- Finalité du traitement : établissement et recouvrement de la taxe ;
- Catégorie de données : données d'identification ;
- Durée de conservation : les données seront conservées pendant toute la durée de traitement du dossier ou durant toute la période de contrôle prévue par le droit fiscal ou durant la procédure judiciaire en cas de recours (jusqu'à ce qu'une décision coulée en force de chose jugée soit rendue) ou pendant une durée de 30 ans si les pièces représentent des archives communales. La commune s'engage à supprimer les données au-delà des délais précités ou à les transférer aux archives de l'État ;
- Méthode de collecte : bases de données authentiques (registres de la population, Banque-Carrefour des Entreprises, Banque-Carrefour de la Sécurité Sociale,...) ou déclaration (informations fournies par le contribuable) ou recensement par l'Administration communale ;
- Communication des données : les données ne seront communiquées qu'à des tiers autorisés par ou en vertu de la législation, notamment en application de l'article 327 du CIR92 et de l'article 77 §1^{er} du Code de recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales, ou à des sous-traitants de la Ville.

Article 12 : Le présent règlement sera transmis 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.

Article 13: La présente décision entrera en vigueur au 1^{er} janvier 2026 après accomplissement des formalités de publication prévues aux articles L1133-1 et L1133-2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

EN SEANCE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS.

PAR LE CONSEIL COMMUNAL :

La Directrice générale f.f.,
Eva MANZELLA

La Bourgmestre f.f. - Présidente,
Nathalie CODUTI

POUR EXTRAIT CONFORME :

Délivré à Fleurus, le 22 octobre 2025

La Directrice générale f.f.,
Eva MANZELLA



Par délégation,
La Présidente du C.P.A.S. en charge
des Finances,
Querby ROTY