



VILLE D'AUBANGE

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL.

Séance du : 10 novembre 2025

Présents : Monsieur François KINARD, Bourgmestre
Mesdames Renée SANCOVA, Échevine et Catherine HABARU, Présidente du CPAS;
Messieurs Christian-Raoul LAMBERT, Stéphane GOOSSE, Luc WEYDERS et Robin ROSMAN, Échevins.
Mesdames Véronique BIORDI, Brigitte CORDONNIER, Sophie EISCHEN, Françoise JULIEN, Sandrine MARTIN-SAULAS, Monique MAYSCHAK, Conseillères communales et Messieurs Arnold BAILLIEUX, Christian BINET, Richard GAUDIER, Kylian GOEDERT, David HIMPE, Eric JANSON, Bilal LAABOUDI, Dany LUCAS, Olivier MURRU, Claude RETTIGNER, Alain SPOIDEN, Conseillers communaux.
Monsieur Adrien LESPAGNARD, Directeur général f.f.

Excusée : Madame Delphine GUELFF, Conseillère communale.

Délibération n°562 : Délibérations relatives à l'approbation de règlements taxes – exercices 2026-2031 : - sur les immeubles bâtis inoccupés.

Le Conseil,
Vu la Constitution, les articles 41, 162 et 170 ;
Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, notamment les articles L1122-30 et L3321-1 à L3321-12 ;
Vu le décret du 14 décembre 2000 et la loi du 24 juin 2000 portant assentiment de la Charte européenne de l'autonomie locale, notamment l'article 9.1. de la charte ;
Vu le Code wallon du Logement et de l'Habitat Durable et plus particulièrement, les articles 80 et 190 §2, 2° et 6° ;
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 ;
Considérant 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 ;
Vu la communication du dossier au directeur financier en date du 13 octobre 2025 conformément à l'article L1124-40 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;
Vu l'avis favorable n°2025-133 rendu par le directeur financier en date du 13 octobre 2025 et joint en annexe ;
Considérant la nécessité pour la Commune de se doter des moyens financiers nécessaires à l'exercice de sa mission de service public ;
Considérant que l'absence d'occupation d'immeubles génère un manque de recettes fiscales dans le cadre des taxes communales, commerciales et de l'impôt des personnes physiques ;
Considérant que le maintien des immeubles inoccupés, délabrés ou non, est manifestement un frein au développement du logement et du commerce, ce qui contribue à la dégradation urbaine ;
Considérant la volonté communale de lutter contre la dégradation urbaine et d'enrayer la paupérisation de la population ;
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 et, surtout, 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 ou les titulaires de droit(s) réel(s) à occuper ou exploiter ceux-ci, ou à proposer leur occupation ou leur exploitation par des locataires, ou encore à la mise en vente de leur bien et que cette optique a été reconnue sans ambiguïté par le Conseil d'Etat ;
Considérant que l'inoccupation d'un immeuble bâti par un propriétaire qui séjourne en maison de repos (et de soins) est la plupart du temps indépendante de sa volonté, mais bien de son état de santé et de son degré d'autonomie, qu'un retour à domicile ne peut être définitivement exclu, et qu'il apparaît dès lors disproportionné d'inciter ces personnes à mettre leur bien en location ou en vente en regard des objectifs poursuivis ;
Sur proposition du Collège communal et après en avoir délibéré en séance publique ;

A l'unanimité ;

ARRÈTE :

Article 1^{er}. Champ d'application

Il est établi, pour les exercices 2026 à 2031 inclus, une taxe sur les immeubles bâtis inoccupés.

Sont visés les (parties d') immeubles bâtis, structurellement destiné(e)s au logement ou à l'exercice d'activités économiques de nature artisanale, agricole, commerciale, culturelle, horticole, industrielle, sociale, sportive ou de services, qui sont resté(e)s inoccupé(e)s pendant une période comprise entre deux constats consécutifs distants d'une période minimale de 6 mois.

Ne sont pas visés les sites d'activités économiques désaffectés visés par le décret du 27 mai 2004.

La période imposable est l'année au cours de laquelle le constat visé à l'article 4, §1, b), ou un constat annuel postérieur à celui-ci, visé à l'article 4, §1, c) établissant le maintien en l'état d'un immeuble bâti inoccupé, est dressé.

§2. Pour l'application du présent règlement, il y a lieu d'entendre par :

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 sans inscription » : l'immeuble (ou la partie d'immeuble) bâti inoccupé en tant que logement ou lieu d'exercice d'activités de nature artisanale, agricole, commerciale, culturelle, horticole, industrielle, sociale, sportive ou de services et :

- dans lequel aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population ou d'attente ;
- dans lequel il n'y a pas d'inscription à la Banque-Carrefour des Entreprises ;

3° « immeuble incompatible » : indépendamment de toute inscription, 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 périssé, 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 un permis d'urbanisme d'implantation commerciale conformément à l'article D.IV, 8° du CoDT tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 avril 2024 ;
- c) 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 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 ;

4° « immeuble inoccupé » : l'immeuble (ou partie d'immeuble) bâti répondant à la définition d'immeuble sans inscription et/ou d'immeuble incompatible ;

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.

Article 2. Redevable(s)

La taxe est due par le titulaire d'un droit réel sur tout ou partie d'un immeuble inoccupé à la date du deuxième constat, ou, le cas échéant, de chaque constat annuel postérieur à celui-ci.

En cas de pluralité de titulaires de droits réels sur tout ou partie du même immeuble, chacun d'entre eux est solidiairement tenu au paiement de la taxe.

Article 3. Montant

Le montant de la taxe est fixé comme suit, par mètre courant (entamé) de façade d'immeuble ou de partie d'immeuble bâti :

- **110 EUR** pour la première taxation du bien
- **220 EUR** pour la deuxième taxation du bien
- **330 EUR** à partir de la troisième taxation du bien

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.

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.

Sont exonérés de la taxe :

- les immeubles qui ont fait l'objet, pendant la période comprise entre les deux constats consécutifs :

- de travaux de réhabilitation, d'adaptation, de restructuration ou d'achèvement, ne nécessitant pas d'autorisation, pour autant que le(s) titulaire(s) du droit réel puisse(nt) prouver l'avancement des travaux pour un montant supérieur ou égal au montant de la taxe qui serait due en principal.
- de travaux autorisés par un permis d'urbanisme, pour autant que la date de ce dernier ne soit pas dépassée ;
- d'une proposition à la vente ou à la location. Dans ce cas de figure, l'exonération sera limitée à un exercice fiscal.
- d'un acte translatif de propriété. Dans ce cas de figure, l'exonération sera limitée à un exercice fiscal.
- les immeubles accidentellement sinistrés. Dans ce cas de figure, l'exonération sera limitée à un exercice fiscal.
- les immeubles inoccupés par le résultat de la force majeure ou les immeubles dont l'inoccupation ne résulte pas, de toute évidence, de la volonté du titulaire du droit réel ;
- les biens immeubles occupés par une Administration publique ou un organisme d'utilité publique qui relèvent soit du domaine public, soit du domaine privé mais affectés entièrement à un service d'utilité publique ;
- les immeubles dont le titulaire du droit réel séjourne ou est domicilié en maison de repos (et de soins) ;

Le contribuable est tenu de transmettre à l'Administration communale tout document probant permettant de justifier un motif d'exonération, conformément à la procédure décrite à l'article 4. Les travaux de réhabilitation, d'adaptation, de restructuration ou d'achèvement seront justifiés au moyen de factures et de photos permettant de constater que ceux-ci ont bien été réalisés sur l'immeuble visé.

Ces montants sont fixés pour l'exercice 2026. A partir de 2027, ils seront adaptés chaque année sur base de l'évolution de l'indice des prix à la consommation **entre l'exercice 2026 et l'exercice en cours**. L'adaptation n'est opérée que si l'évolution ainsi calculée conduit à une augmentation/diminution d'au moins cinq euros, le montant révisé étant alors arrondi au multiple de cinq euros le plus proche. L'indice des prix à la consommation utilisé pour un exercice donné est celui communiqué par Statbel pour le mois de décembre de l'exercice précédent.

Article 4. Etablissement

§1. Etablissement

L'Administration communale appliquera la procédure de constat suivante :

a) Premier constat d'inoccupation :

- i. Un premier constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé est dressé par un fonctionnaire désigné par le Collège communal.
- ii. Dans les trente jours, le constat est notifié par voie recommandée au titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble. Ce constat mentionne le montant de la taxe qui sera due si aucune exonération n'est applicable.
- iii. Le titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble dispose alors d'un délai de 6 mois à compter de la date à laquelle le premier constat a été dressé pour apporter, par écrit, la preuve que l'immeuble n'entre pas dans le champ d'application de la taxe.
- iv. S'il apparaît, à la lumière des éléments visés sous iii. que l'immeuble entre dans le champ d'application de la taxe, un second constat d'inoccupation est planifié.

Un premier 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 reproduire ce constat en se basant sur les dispositions du présent règlement.

b) Deuxième constat d'inoccupation :

- i. Au moins six mois après l'établissement du constat visé sous a), un second constat d'inoccupation est dressé par un fonctionnaire désigné par le Collège communal. La période entre les deux constats sera identique pour tous les contribuables.
- ii. Dans les trente jours, le constat est notifié par voie recommandée au titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble.
- iii. Le titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble dispose alors d'un délai de trente jours à compter de cette notification pour apporter, par écrit, la preuve que l'immeuble n'entre pas dans le champ d'application de la taxe. Dans le cas contraire, le fait générateur de la taxe est établi.

c) Constat annuel d'inoccupation :

- i. Au moins six mois après l'établissement d'un deuxième constat d'inoccupation ou d'un constat annuel antérieur, un nouveau constat annuel est dressé par un fonctionnaire désigné par le Collège communal.
- ii. Dans les trente jours, le constat est notifié par voie recommandée au titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble.

- iii. Le titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble dispose alors d'un délai de trente jours à compter de cette notification pour apporter, par écrit, la preuve que l'immeuble n'entre pas dans le champ d'application de la taxe. Dans le cas contraire, le fait générateur de la taxe est établi.

Lorsque les délais du présent article expirent un samedi, un dimanche ou un jour férié légal, le délai est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

Conformément à l'article L3321-6 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation, l'absence de réponse dans les délais prévus, la réponse incorrecte, incomplète ou imprécise entraîne l'enrôlement d'office de la taxe.

Avant de procéder à la taxation d'office, l'Administration notifie au contribuable, par lettre recommandée, les motifs du recours à la procédure et les éléments sur lesquels la taxation est basée, ainsi que le montant de la taxe. Le contribuable dispose alors d'un délai de trente jours à compter de la date d'envoi de la notification pour faire valoir ses observations par écrit.

En cas d'enrôlement d'office, la taxe due est majorée selon l'évolution suivante :

- Absence de réponse due à des circonstances indépendantes de la volonté du contribuable : **NEANT**

- Absence de réponse sans intention d'échapper l'impôt :

- Premier enrôlement d'office (compte non tenu des absences de déclaration visées sub A):
majoration de 10 %

- Deuxième enrôlement d'office : **majoration de 20 %**
- Troisième enrôlement d'office : **majoration de 30 %**
- A partir de la 4^{ème} infraction, les infractions de cette nature sont classées sub C et sanctionnées comme telles.

- Absence de réponse avec intention d'échapper l'impôt :

- Premier enrôlement d'office: **majoration de 50 %**
- Deuxième enrôlement d'office : **majoration de 100 %**
- Troisième enrôlement d'office et suivants : **majoration de 200 %**

- Absence de réponse accompagnée soit d'une inexactitude ou omission par faux ou d'un usage de faux au cours de la vérification de la situation fiscale, soit d'une corruption ou d'une tentative de corruption de fonctionnaire :

Dans tous les cas : **200%**

Pour apprécier la récurrence de l'enrôlement d'office, il y a lieu de remonter jusqu'au premier exercice fiscal au cours duquel la taxe a été établie, que les taxations soient ou non faites sur base de différents règlements qui se sont succédé au fil du temps.

§2. Recouvrement et contentieux

La taxe établie en application du présent règlement est perçue par voie de rôle et est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle. A défaut de paiement de la taxe dans le délai prévu, le redevable se verra adresser un premier rappel sans frais.

Ensuite, conformément à l'article L 3321-8bis du Code de la démocratie locale et de la décentralisation, une sommation de payer sera envoyée au contribuable. Cette sommation de payer se fera par courrier recommandé et les frais postaux de cet envoi seront à charge du redevable. Ces frais seront recouvrés de la même manière que la taxe à laquelle ils se rapportent.

Le montant réclamé sera majoré des intérêts de retard au taux légal à dater de la sommation de payer.

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 échevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

Article 5. Traitement des données

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 d'AUBANGE
- Finalité du traitement : établissement et recouvrement de la taxe
- Catégorie de données : données d'identification directes, coordonnées de contact, données financières et transactionnelles liés à l'établissement (l'exonération), au recouvrement et au contentieux de la taxe.
- Durée de conservation : la commune s'engage à ne conserver les données que pour une durée de 10 ans et à les supprimer par la suite ou à les transférer aux archives de l'Etat ;
- Méthode de collecte : constat d'un fonctionnaire désigné par le Collège communal
- 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 6. Tutelle

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 7. Publication

Le présent règlement entrera en vigueur après accomplissement des formalités de la publication faites conformément aux articles L1133-1 et 2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

Par le Conseil :

Le Directeur général F.F.
(s) LESPAGNARD A.

Le Président
(s) KINARD F.

Pour extrait conforme,
Athus, le 12 novembre 2025

Le Directeur général F.F.

Le Bourgmestre,

LESPAGNARD A.

KINARD F.