



EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL
SEANCE DU 29 SEPTEMBRE 2025

Présents : M. GRENIER, Bourgmestre;
M.STANDAERT, Président;
MMES et MM. GEERAERTS, ARENA, AZZAZ, DEPREZ, CAUCHIE, échevin.e.s;

MMES et MM. FERSINI, GROLAUX, SMOLDERS, DEMIRKAN, TERZI,
ITTELET, DIMAN, SANTANGELO, DELVAUX, THIBAUT, MALOTTEAU, DIAZ-
DELWASSE, ORSINI, CIAVARELLA, Conseiller.e.s;

B. BARBIEAUX, Directeur Général

30^{ème} objet : -1.713.- TAXE COMMUNALE SUR LES IMMEUBLES INOCCUPES, DELABRES OU
INACHEVES.- REGLEMENT.- EXERCICES 2026 A 2031.- POUR DECISION.

Le Conseil Communal, réuni en séance publique

Vu les articles 10, 11, 41, 162 al.2, 2°, 170 § 4 et 172 de la Constitution;

Vu la loi du 24 juin 2000 (M.B. 23/09/2004, éd. 2) portant assentiment de la Charte européenne de l'autonomie fiscale, notamment son article 9.1;

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 95/146/CE (RGPD) entrée en vigueur le 25 mai 2018;

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

Vu les dispositions légales applicables aux réclamations en matière de taxes déterminées par l'arrêté royal du 12 avril 1999 ;

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, notamment les articles L1122-30, L1124-40 §1er et L1133-1 et 2, L3131-1 §1er et 3°, L3132-1 et L3321-1 à 12 tels que modifiés jusqu'à ce jour ;

Vu le Code de recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales (CRAF) adopté par le Parlement fédéral le 13/04/2019 (M.B.30/04/2019) entré en vigueur le 01/01/2020, lequel modifie, remplace, ou abroge certaines dispositions du C.I.R. et de son arrêté d'exécution;

Vu la loi du 15 mai 2024 (M.B.1/7/2024) portant des mesures dans la lutte contre le surendettement et de protection des entreprises en difficultés;

Vu l'Arrêté royal du 18 mai 2024 modifiant l'A.R. du 30/11/1976 fixant le tarif des actes accomplis par les huissiers de justice entré en vigueur le 1/10/2024;

Vu le décret du 27 mai 2004 instaurant une taxe sur les sites 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 l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 janvier 2022 relatif à la fixation et à la gestion des données relatives aux consommations minimales d'eau et d'électricité pouvant réputer un logement inoccupé en vertu de l'article 80, 3°, du Code wallon de l'habitation durable;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 janvier 2022 relatif à l'agrément des associations visées à l'article 85 sexies du Code wallon de l'habitation durable;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 janvier 2022 relatif aux amendes administratives visées à l'article 85 ter du Code wallon de l'habitation durable;

Vu les recommandations émises par la circulaire 2024 relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région Wallonne pour l'année 2025;

Vu la jurisprudence, jugement du tribunal de 1ère instance du Hainaut, division Mons du 7 janvier 2021, invoquant le principe général du droit en vertu duquel les biens du domaine public de l'Etat et ceux du domaine privé qui sont affectés à un service public ou d'intérêt général ne sont, de leur nature, pas susceptibles d'être soumis à l'impôt donnant ainsi gain de cause à une société de logements sociaux en reconnaissant leur mission d'intérêt général ainsi que les contraintes spécifiques qui en découlent (contrôle par la Société wallonne du logement du nombre de logements inoccupés et des délais de remises en location);

Attendu que l'absence d'occupation d'immeuble génère un manque de recettes fiscales notamment à l'impôt des personnes physiques;

Attendu que la taxe vise à supprimer l'impact inesthétique sur l'environnement et à atténuer des situations génératrices d'insécurité;

Considérant que la taxe est fixée au mètre courant de façade, par niveau et par an et non par la profondeur, comme c'est le cas lors de la fixation du revenu cadastral d'un immeuble à destination commerciale;

Considérant qu'il est ainsi démontré que la taxe n'est pas établie de manière dissuasive mais bien de manière raisonnée;

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

Vu la communication du projet de délibération au directeur financier faite en date du 16/09/2025, et ce conformément à l'article L1124-40, §1er, 3° du Code de la démocratie locale et de la décentralisation.

Vu l'avis positif du Directeur financier du 18/09/2025 à 18:06 rédigé comme suit :

Ce règlement a été rédigé selon la législation applicable en la matière, avec l'appui du personnel des services en charge de son application au quotidien.

Les formations suivies dans le cadre du renouvellement de l'ensemble de nos règlements et les échanges avec la tutelle nous ont permis de faire un travail constructif.

Le traitement d'éventuelles réclamations nous montrera peut-être des failles que nous pourrions toujours corriger

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents,

DECIDE :

Art. 1.- §1 Il est établi au profit de la commune d'AISEAU-PRESLES pour les exercices 2026 à 2031 une taxe communale annuelle sur les immeubles inoccupés, délabrés, inachevés.

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

Ne sont pas visés les sites d'activités économiques désaffectés de plus de 1.000 m² visés par le décret du 27 mai 2004 tel que modifié.

Ne sont pas visées les habitations détenues par les sociétés de logements agréées.

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 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 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 prononcé en vertu du décret susmentionné ;

2) dont l'occupation relève d'une activité soumise à autorisation 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 depuis au moins six mois consécutifs pris en application de l'article 135 de la nouvelle loi communale;

5) 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.

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 : immeuble bâti dont l'état du clos (c'est-à-dire des murs, huisseries, fermeture) ou du couvert (c'est-à-dire de la couverture, charpente) 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.

F. immeuble inachevé : immeuble bâti pour lequel les travaux prévus dans le permis d'urbanisme ont débuté mais non pas été finalisés dans le délai de cinq ans prenant cours à la date de délivrance du permis, deux années pouvant être accordées en cas de demande de prolongation.

§2. Le fait générateur de la taxe est le maintien en l'état d'un immeuble (ou partie d'immeuble) inoccupé, délabré ou inachevé qui a fait l'objet d'un constat établi et notifié, pendant la période comprise entre deux constats consécutifs 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 deuxième constat qui doit être distant du premier constat d'une période minimale de 6 mois. Si les deux constats sont établis sur deux exercices différents, la taxe est due uniquement pour l'exercice au cours duquel le deuxième 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 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, délabré, inachevé 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, délabré, inachevé 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 codébiteur du paiement intégral de la taxe, étant entendu que le montant de la taxe ne sera nullement multiplié par le nombre de titulaires du droit réel.

Quand un immeuble appartient à plusieurs propriétaires en indivision, la taxe est portée au nom d'un ou plusieurs propriétaires, précédé du mot "indivision"

Article 3 - Le taux de la taxe est fixé:

- à 25€ par mètre courant de façade lors de la 1ère taxation
- à 50€ par mètre courant de façade lors de la 2ème taxation
- à 200€ par mètre courant de façade lors de la 3ème taxation

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.

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 autres que les caves, sous-sol, 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 plus grande longueur du bâti.

Lorsque l'immeuble comporte plusieurs parties distinctes (par ex. pour les immeubles à appartements) la mesure est la plus grande longueur de la partie inoccupée.

A partir de l'exercice 2027, le montant de la taxe sera indexé le 1er janvier de chaque année suivant le rapport entre l'indice des prix à la consommation du mois d'août 2025 soit 135,35 (base 2013) et celui du mois d'août de l'année antérieure à l'exercice fiscal concerné;

Art. 4.- Une suspension de procédure et / ou une exonération peut être accordée à la demande du destinataire, dans les cas suivants :

1. Lorsque le titulaire de droits réels démontre que l'inoccupation est indépendante de sa volonté.

Il appartient au propriétaire ou au titulaire de droits réels de justifier à suffisance de manière probante, la circonstance 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
- ° cette inoccupation doit être extérieure au titulaire de droits réels
- ° 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.

Il est donc raisonnablement établi que, hormis des cas exceptionnels, la notion de circonstances indépendantes de la volonté, pour un même fait, devient difficilement justifiable lors de l'exercice d'imposition suivant. De ce fait, l'exonération pour ce motif ne peut intervenir que pour l'exercice d'imposition en cours.

2. Lorsque l'immeuble bâti ou partie d'immeuble bâti est inoccupé pour cause de travaux en cours ne nécessitant pas d'autorisation, et pour lequel une demande écrite de suspension de procédure dûment justifiée, et accompagnée du détail des travaux exécutés et restant à exécuter a expressément été introduite auprès de l'administration Communale en vue de permettre de se prononcer sur le bien-fondé de la demande. La suspension de procédure est valable pour une période de **2 ans à partir de la date du dernier constat d'occupation et est non renouvelable.**

3. Lorsque l'immeuble bâti fait effectivement l'objet de travaux d'achèvement dûment autorisés par un permis d'urbanisme qui empêchent l'occupation du bien, durant la période de validité du permis d'urbanisme.

4. Lorsque l'immeuble ou partie d'immeuble bâti est mis en vente ou en location. La suspension de procédure est valable 2 ans à dater du dernier constat d'inoccupation. La mise en vente ou en location doit être dûment justifiée par tout moyen probant : affiche de la vente/location, la publication d'annonce, documents émanant d'un notaire...

Art. 5.- L'administration communale appliquera la procédure de constat suivante :

§1:

a) les fonctionnaires désignés par le Collège communal dressent un constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé, délabré, inachevé.

b) ce constat et un formulaire de déclaration sont notifiés par voie recommandée au titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier,...) sur tout ou partie de l'immeuble dans les trente jours de la date du constat.

c) Le titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble est tenu de renvoyer ou de déposer à l'administration communale, dûment complété et signé, dans les trente jours calendaires à compter du troisième jour ouvrable suivant la date d'envoi de ladite déclaration, le formulaire apportant la preuve par écrit que le logement a effectivement servi de logement ou de lieu d'exercice d'une activité de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole commerciale, sociale, culturelle ou de services au service des taxes, sis à l'étage du bloc technique sur le site de l'administration communale. La charge de la preuve du dépôt de celle-ci incombe au contribuable.

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 redevables.

Si, suite au contrôle visé à l'alinéa 1er du présent paragraphe, un second constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé, délabré, inachevé est dressé, l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé, délabré, inachevé est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 1er.

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

Si un nouveau constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé, délabré, inachevé est dressé, l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé, délabré, inachevé est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 1er.

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

La notification du second constat ou du constat annuel est accompagné d'un formulaire de déclaration, destiné à déterminer la base imposable, que le contribuable est tenu de renvoyer ou de déposer à l'Administration communale , dûment complété et signé,

dans les 30 jours calendaires à compter du 3ème jour ouvrable suivant la date d'envoi de ladite déclaration. La charge de la preuve du dépôt de celle-ci incombe au contribuable.

A défaut de déclaration, de déclaration incomplète, incorrecte ou tardive, la procédure de taxation d'office sera appliquée conformément aux articles L3321-6 et L3321-7 du CDLD.

En cas d'enrôlement d'office, la taxe qui est due se verra appliquer une majoration d'impôt fixée comme suit:

- première infraction : majoration de 10%
- seconde infraction : majoration de 50%
- troisième infraction : majoration de 100%

Pour apprécier la récurrence de l'infraction, il y aura lieu de remonter aux cinq exercices fiscaux précédents celui relatif à la taxe en cours, peu importe que les infractions soient consécutives ou pas.

§4: La procédure d'établissement du second constat et des constats ultérieurs se fait conformément au § 1er.

Art 6. - Sauf mise en péril des droits du Trésor tel que mentionné dans le Code de recouvrement amiable et forcé visé dans le préambule, la taxe est perçue par voie de rôle et payable dans les deux mois de l'envoi de l'A.E.R.

Art 7. - A défaut de paiement dans le délai prescrit, il est fait application d'intérêts de retard conformément à l'article 414 du C.I.R. 92 pour le débiteur enrôlé ou selon les dispositions légales applicables pour le codébiteur.

Le taux d'intérêt est fixé chaque année par les dispositions fiscales fédérales.

Les intérêts de retard seront recouvrés par les huissiers de justice de la même manière et sur base du titre exécutoire relatif aux taxes.

Art 8. - Une sommation de payer interruptive de prescription sera adressée par voie recommandée (*) (via ebox et/ou via un service postal universel) au contribuable dans les délais prévus à l'article L3321-8bis du C.D.L.D. et au codébiteur de la taxe conformément à l'article 24 du CRAF visé dans le préambule.

Le coût de cette sommation sera fixé selon les frais postaux en vigueur à la date d'envoi et recouvré par les huissiers de justice de la même manière et sur base du titre exécutoire des taxes.

Art 9. - Le contribuable peut introduire une réclamation auprès du Collège communal dans le respect des dispositions de l'article L3321-9 du C.D.L.D., dans le délai fixé à l'article 371 du C.I.R.92 et dans le respect de la procédure fixée par l'arrêté royal du 12 avril 1999 visé dans le préambule.

Le contribuable peut compléter sa réclamation en cours d'instruction conformément à l'article 372 du C.I.R.92.

Sauf pour ce qui concerne le montant de l'incontestablement dû tel que déterminé par les articles 60 à 61 du Code de recouvrement amiable et forcé visé dans le préambule, le Directeur financier ne pourra pas entamer de poursuites pour obtenir le paiement de la taxe durant toute la procédure de réclamation, jusqu'à ce qu'une décision coulée en force de chose jugée soit rendue.

Art 10. - Nonobstant ce qui est déjà prévu dans le présent règlement, le recouvrement de la taxe est poursuivi conformément aux dispositions légales applicables aux taxes communales telles que visées dans le préambule.

Art 11. - En cas d'annulation de la taxe pour cause d'erreur matérielle ou de vice de procédure identifié à la suite d'une réclamation devant le Collège ou d'un recours en justice, le Collège sera tenu de réenrôler le contribuable dans les formes et délais prévus aux articles 355 à 357 du C.I.R.92.

Art 12. - Des données relatives à la situation familiale, professionnelle, financière, patrimoniale et juridique des personnes sont susceptibles d'être traitées dans le cadre des procédures de taxation, d'enrôlement, de recouvrement et de contentieux de la taxe.

Le traitement de ces données est nécessaire et justifié par les dispositions du chapitre III du Titre VII Code des Impôts sur les Revenus 92 : « Investigations et contrôle » ainsi que par les dispositions du titre 4 du Code de recouvrement amiable et forcé : « Des pouvoirs d'investigation, des moyens de preuve et du secret professionnel des fonctionnaires chargés du recouvrement ». Ces dispositions sont applicables à la taxe sans qu'il faille obtenir l'autorisation du redevable enrôlé et/ou des codébiteurs pour collecter les données ou qu'ils soient en droit d'en demander l'effacement. Le redevable enrôlé et ou les codébiteurs ont toutefois la possibilité de demander l'accès à leurs données et de les faire rectifier si celles-ci sont inexactes.

En vertu de ces dispositions, les données traitées peuvent provenir de toutes les bases de données authentiques (ex : les registres de population, le registre national, la direction de l'immatriculation des véhicules, la banque carrefour des entreprises, le registre des successions, le registre des faillites, le fichier central des avis de saisies, la banque carrefour de la sécurité sociale, etc....) ou de renseignements communiqués par le contribuable lui-même ou les codébiteurs ou provenant de personnes ou entreprises issues du secteur privé (ex. les banques, les entreprises, etc...) ou du secteur public (ex. la Région, le SPF Finances, etc...) pour autant que ces secteurs détiennent des données qui concernent le redevable enrôlé et/ou les codébiteurs.

En tout état de cause les responsables du traitement de ces données à caractère personnel sont :

- Le Collège communal jusqu'à ce que les rôles soient rendus exécutoires.
- La Directrice financière à dater de la réception des rôles.

Ces responsables peuvent être contactés par courrier adressé à l'Administration communale. Les données traitées seront détenues par la commune et seront utilisées aux seules fins d'établir et/ou de recouvrer la taxe. Elles pourront être communiquées aux huissiers de justice si la taxe n'est pas payée ainsi qu'aux avocats en cas de recours du redevable enrôlé ou des codébiteurs.

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 10 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.

Art 13. - Le présent règlement entrera en vigueur au 1er janvier 2026 après accomplissement des formalités prévues par le C.D.L.D. et approbation par l'Autorité de Tutelle.

Par le Conseil Communal :

Par ordre,

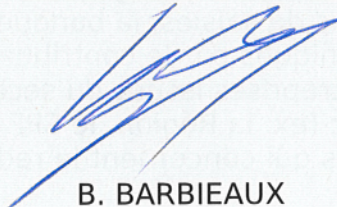
Le Directeur Général,
(s) B. BARBIEAUX

Le Bourgmestre,
(s) D. GRENIER

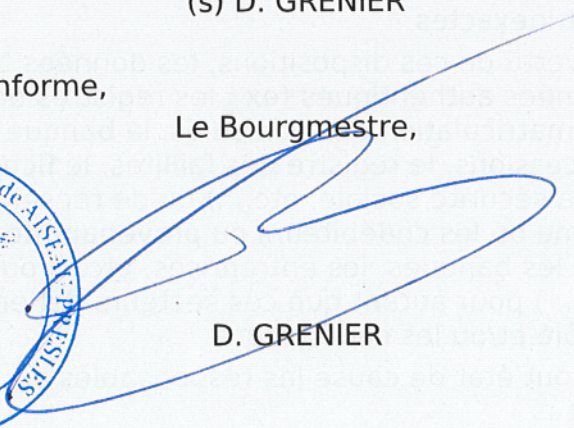
Pour extrait conforme,

Le Directeur Général,

Le Bourgmestre,


B. BARBIEAUX




D. GRENIER