

Du registre aux délibérations du *Conseil Communal*, il a été extrait ce qui suit:

Séance du

PROJET DE DELIBERATION

**OBJET: Règlement-taxe sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés ou les deux.
Exercices 2026-2031**

LE CONSEIL COMMUNAL,

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

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 L1122-30, L1124-40, L1133-1 & 2, L3131-1 et suivants et L3321-1 à L3321-12;

Vu le Code de droit économique, Livre VI relatif aux pratiques du marché et à la protection du consommateur, et notamment ses dispositions en matière d'implantations commerciales ;

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

Vu les recommandations émises par la circulaire budgétaire pour l'exercice 2026 relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne ;

Vu l'avis favorable rendu par Madame la Receveuse régionale en date du 18 novembre 2025 et faisant partie intégrante de la délibération ;

Considérant que cette taxe se justifie principalement et fondamentalement par l'objectif financier qui est de permettre à la commune de se doter des moyens nécessaires afin d'assurer l'exercice de sa mission de service public mais aussi par des objectifs accessoires non financiers, d'incitation ou de dissuasion ;

Considérant qu'il existe sur le territoire de la commune des immeubles laissés partiellement ou totalement à l'abandon ;

Considérant que le présent règlement vise les propriétaires de certains immeubles bâtis, à savoir ceux qui sont inoccupés ou délabrés, ainsi que les titulaires d'autres droits réels sur ces biens ;

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

Considérant que la taxe sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés tend à inciter les propriétaires (ou autres titulaires de droits réels) à, d'une part, ne pas maintenir leurs immeubles à l'état d'abandon et d'autre part, à occuper ou exploiter ceux-ci ou à proposer leur occupation ou exploitation par des locataires ;

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 taux de la taxe est progressif en fonction du nombre d'années durant lequel l'immeuble reste inoccupé, et ce, de manière à dissuader l'inoccupation des immeubles à moyen et long terme ; qu'effectivement, l'inoccupation prolongée des immeubles entraîne une dégradation de l'environnement urbain et est de nature à diminuer l'attractivité des zones du territoire communal où ils sont situés ;

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 que les règles constitutionnelles de l'égalité et de la non-discrimination n'excluent pas qu'une différence de traitement puisse être établie entre certaines catégories de personnes pour autant que la différenciation soit fondée sur des critères objectifs et raisonnables, à apprécier par rapport au but et aux effets de l'impôt instauré. Dès lors, il convient de ne pas appliquer la taxe dans le cas où l'inoccupation ou le délabrement relève de circonstances indépendantes de la volonté du propriétaire ou des titulaires d'autres droits réels sur ces biens ;

Considérant que la notion de circonstances indépendantes de la volonté devient difficilement justifiable après une période d'un an ;

Considérant que les sites d'activités économiques désaffectés de plus de 1.000 m² sont exclus du champ d'application du présent règlement dans la mesure où le décret du 27 mai 2014 prévoit une taxation similaire de ces dits sites par la Région wallonne ;

Considérant que la commune doit se doter des moyens nécessaires afin d'assurer l'exercice de sa mission de service public ;

Sur proposition du Collège communal ;

Article 1 - Établissement de la taxe et champ d'application

Il est établi pour les exercices 2026 à 2031 une taxe communale annuelle 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, ou immeubles bâtis considérés comme ruines, qui sont restés inoccupés pendant une période ininterrompue d'au moins 12 mois.

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

Article 2 - Définitions des termes utilisés

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 ;
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 ;
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 du Livre VI du Code de droit économique, et dont ladite implantation fait l'objet d'un retrait, d'une suspension ou d'un ordre de fermeture prononcé par l'autorité compétente ;
 - c) faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité en application du Code wallon du logement et de l'habitat durable ;
 - 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 ;
4. Immeuble inoccupé : l'immeuble (ou partie d'immeuble) bâti :
- Répondant à la définition d'un immeuble sans inscription, d'un immeuble incompatible ou des deux, notamment lorsqu'il est attesté que sa consommation est inférieure à 15 m³ d'eau et à 100 kWh d'électricité pendant une période d'au moins douze mois consécutifs.
- Ces consommations doivent être justifiées au moyen de documents émanant du fournisseur d'énergie ou d'eau, ou, à défaut, par toute autre pièce probante. En cas de compteur collectif, la preuve de consommation peut être apportée par tout moyen équivalent. Ces informations, relevant de données à caractère personnel, sont protégées par la législation relative au Règlement général sur la protection des données (RGPD), de sorte que leur utilisation par les autorités communales n'est possible que dans le cadre d'une convention spécifique conclue entre celles-ci et les distributeurs, conformément à l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 janvier 2022.
5. Immeuble délabré : l'immeuble (ou partie d'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 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/ou dont, le cas échéant, le permis d'urbanisme ou le permis unique en tenant lieu, est périmé ;
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.

Article 3 - Exclusion de l'inoccupation : preuve d'occupation effective

L'immeuble sans inscription n'est pas inoccupé si le titulaire du droit réel prouve que l'immeuble ou la partie d'immeuble bâti sert effectivement, pendant la période visée à l'article 5, de logement ou de lieu d'exercice d'activités de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, sociale, culturelle ou de services.

Ne sont pas considérés comme utilisés à des fins d'activités économiques, les bâtiments annexes délabrés dont l'usage se limite à un entreposage non régulier de biens, sans lien démontré avec une activité professionnelle effective exercée dans le cadre d'une inscription active à la Banque-Carrefour des Entreprises.

À cet effet, le redevable devra fournir des pièces justificatives couvrant la période concernée par les constats, pour bénéficier d'une non-taxation : un relevé d'activité ou d'occupation (photos datées, inventaire des biens entreposés, preuves de lien avec l'activité), des documents commerciaux (factures, commandes, preuves de livraison liées aux objets stockés) et un extrait d'inscription active à la BCE précisant l'activité concernée.

Lorsqu'il s'agit d'un usage à des fins de logement, y compris dans un bâtiment annexe, le logement doit répondre aux critères minimaux de salubrité définis dans le Code wallon de l'Habitation Durable, le redevable doit apporter la preuve d'une résidence effective. Cette preuve peut notamment consister en une attestation de domicile, un bail dûment enregistré

accompagné de factures d'électricité, de gaz ou d'eau, ou encore toute preuve de consommation régulière d'énergie ou d'eau permettant de démontrer l'occupation effective des lieux.

La charge de la preuve incombe au titulaire du droit réel. L'administration peut rejeter les documents jugés insuffisants, notamment si l'utilisation alléguée apparaît manifestement fictive ou non proportionnée à une activité ou occupation réelle.

Article 4 - Occupation non reconnue

N'est pas considérée comme une occupation, l'occupation sans droit ni titre, ni l'occupation proscrite par un arrêté pris sur base de l'article 135 de la nouvelle Loi communale.

Article 5 - Fait générateur de la taxe et obligation d'information

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 distants d'une période minimale de 6 mois, cette période étant identique pour chaque redevable.

Des constats annuels peuvent ensuite être effectués selon les mêmes modalités pour les exercices d'imposition ultérieurs.

Obligation d'information

Il appartient au titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier, ...) de signaler à l'Administration communale toute modification de la base imposable, en ce compris le fait que l'immeuble ou partie d'immeuble n'entre plus dans le champ d'application de la taxe, par écrit, par voie recommandée, ou par dépôt à l'Administration contre accusé de réception pendant les heures d'ouverture, en identifiant clairement le bien visé, la partie éventuelle considérée et la date de modification.

Cette formalité doit intervenir dans les quinze jours de la date de modification. À défaut, la date de la notification sera censée être le quinzième jour précédant la réception de l'information par l'Administration communale.

À défaut de preuves formelles d'occupation, le fonctionnaire visé à l'article 2, 6., procédera à un nouveau constat de l'information donnée à l'Administration communale afin de prendre acte des éléments indiqués par le titulaire du droit réel.

Le titulaire du droit réel est tenu de signaler immédiatement à l'Administration communale tout changement d'adresse, de raison sociale ou de dénomination.

Toute mutation de propriété d'un immeuble, ou partie d'immeuble, bâti visé doit également être signalée à l'Administration communale par le titulaire du droit réel.

Article 6 - Personnes redevables de la taxe

La taxe est due par le titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier, ...) sur tout ou partie d'un immeuble inoccupé 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 7 - Taux de la taxe et modalités de calcul

Le taux de la taxe est fixé par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti (tout mètre commencé étant dû en entier) :

- 100 € à la première taxation
- 150 € à la deuxième taxation
- 200 € à partir de la troisième taxation

Par façade d'immeuble, il y a lieu d'entendre la façade principale c.-à-d. celle où se trouve la porte d'entrée principale. Dans le cas d'un immeuble d'angle, si la porte se trouve dans l'angle, la longueur à prendre est le développement total du bien à front de rue.

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.

La progressivité visée ci-dessus s'applique en cas de taxations successives (même établies sur la base d'un règlement antérieur) ; dès lors qu'il y a interruption dans les années de taxation (suite à une exonération), il convient de considérer la taxation suivante comme une première taxation pour l'application du taux.

Par ailleurs, le calcul de la base imposable s'effectue au prorata du revenu cadastral lorsque l'immeuble comporte plusieurs parties distinctes (par ex pour les immeubles à appartements).

Article 8 - Indexation

Indexation : A compter de l'exercice 2027, les montants de la redevance fixés à l'article 3 seront automatiquement adaptés à l'index des prix à la consommation suivant la formule :

Taux du règlement x indice au 31/10 de l'exercice d'imposition n-1

Indice des prix au 31/10/2025

Les montants obtenus seront automatiquement arrondis à l'euro supérieur pour les décimales supérieures ou égales à 50 cents ou à l'euro inférieur pour les décimales inférieures à 50 cents. Les taux indexés seront applicables au 1er janvier de l'exercice.

Article 9 - Indivisibilité de la taxe

La taxe est indivisible et est due pour toute l'année.

Article 10 – Exonérations et conditions d'octroi

La taxe, sur l'immeuble bâti inoccupé ou délabré ou les deux, donne lieu à une exonération lorsque le redevable prouve sans équivoque, de manière probante que :

- a. L'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 du droit réel 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 toute personne prudente et diligente placée dans les mêmes circonstances ;
- b. L'immeuble dont l'inoccupation est subséquente au décès de la seule personne y domiciliée. Dans ce cas le délai de réaffectation est de douze mois ;
- c. L'inoccupation a pris fin entre l'envoi des deux constats d'inoccupation pour la première année d'imposition ;

- d. L'immeuble est soumis à la taxe sur les secondes résidences, pour autant qu'une telle occupation soit prouvée conformément au règlement-taxe sur les secondes résidences ;
- e. L'immeuble qui fait l'objet de travaux dûment autorisés par un permis d'urbanisme non périmé, durant maximum les cinq exercices qui suivent la délivrance dudit permis pour autant que les conditions cumulatives suivantes soient respectées :
- Le permis doit avoir pour finalité l'occupation de l'immeuble concerné par la présente procédure
 - La demande de permis est la première effectuée, à partir du lancement de la procédure de taxation pour le bien concerné par l'imposition. Il peut toutefois être dérogé à cette condition si malgré le fait qu'un permis ait déjà été introduit, le redevable n'a pas encore bénéficié de l'exonération ci-visée ;
 - Le titulaire de la demande de permis doit transmettre l'ensemble des documents requis afin que l'administration dispose d'un dossier complet et à défaut, les pièces manquantes au dossier ne doivent pas être la conséquence d'une négligence du titulaire du permis.
 - À l'issue du délai d'exonération prévu, si les travaux n'ont pas été réalisés et que le bien n'est plus inoccupé, la totalité du montant précédemment exonéré devra être remboursée.
- f. L'immeuble fait l'objet de travaux de réhabilitation ou d'achèvement en cours ne nécessitant pas l'obtention d'un permis d'urbanisme sous réserve que les travaux rendent le bien habitable notamment en assurant la présence des équipements essentiels tels que chauffage, électricité et sanitaires. Pour bénéficier de cette exonération, le titulaire du droit réel sur l'immeuble doit fournir les justificatifs suivants :
- Factures acquittées : au nom du titulaire du droit réel, portant sur les travaux réalisés et indiquant l'adresse du bien concerné. Ces factures doivent être postérieures à la date du premier constat d'inoccupation.
 - Bons de caisse et preuves visuelles : les bons de caisse relatifs aux travaux réalisés doivent être accompagnés de photos datées permettant de comparer l'état avant/après des travaux. Ces bons doivent concerner uniquement les frais liés à la réhabilitation de l'immeuble.
 - Preuve de paiement : attestant que le montant total TTC (toutes taxes comprises) des travaux intérieurs effectués est supérieur au montant de la taxe due.
 - Nature des travaux : les factures doivent concerner majoritairement des travaux intérieurs destinés à rendre le bien habitable. Les travaux portant uniquement sur les abords ou le jardin ne sont pas éligibles à l'exonération.
 - Travaux effectifs : les simples travaux de nettoyage ne suffisent pas. Ils doivent impérativement être accompagnés de factures relatives à des travaux de réhabilitation effectifs, dont le coût dépasse celui des frais de nettoyage.

Cette exonération pour travaux sans permis d'urbanisme est limitée à trois exercices consécutifs à dater du premier constat au cours duquel les travaux sont déclarés par le titulaire du droit réel ;

- g. L'immeuble a fait l'objet d'un acte translatif de propriété soit entre l'envoi des deux constats d'inoccupation pour la première année d'imposition soit dans les 6 mois de la

notification du constat unique d'inoccupation pour les années d'imposition ultérieures ;

- h. Le redevable est titulaire d'un droit réel sur l'immeuble inoccupé depuis moins de 12 mois au moment de la notification du constat d'inoccupation ;
- i. L'immeuble fait l'objet d'une convention de prise en gestion par un des opérateurs immobiliers suivants : un pouvoir local, une agence immobilière sociale (A.I.S.), une régie communale autonome ;

Les différentes possibilités d'exonération prévues au présent article ne sont pas cumulables. Le redevable est tenu, lors du dépôt de sa première déclaration, de mentionner expressément le fondement de l'exonération sollicitée, en fonction de la situation effective de l'immeuble concerné, et de joindre à ladite déclaration l'ensemble des pièces justificatives probantes permettant d'établir le droit à l'exonération invoquée.

À défaut, la demande d'exonération sera réputée irrecevable pour l'exercice d'imposition concerné.

Article 11 - Procédure de constat et de déclaration

L'administration communale appliquera la procédure de constat suivante :

- a. Le constat établissant qu'un immeuble est inoccupé ou délabré est dressé par le Fonctionnaire visé à l'article 2, 6° sur base d'un rapport établi par les agents-constateurs communaux assermentés et des informations contenues au registre national.
- b. Ce constat est notifié par voie recommandée au titulaire du droit réel 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 aux fonctionnaires susmentionnés dans un délai de trente jours à dater de la première notification visée au point b.
- d. Un contrôle est effectué annuellement, dans un délai d'au moins six mois après le constat précédent. Si, lors de ce second contrôle, il est confirmé que l'immeuble bâti ou la partie d'immeuble concernée demeure inoccupé, celui-ci est alors considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 1er. La première taxation peut dès lors être valablement établie sur la base de ce second constat.
- e. La notification du second constat est accompagnée d'un formulaire de déclaration que le contribuable est tenu de compléter avec tous les éléments nécessaires à la taxation conformément aux indications qui y figurent, de signer, et d'envoyer sous pli affranchi ou de déposer à l'Administration communale, dans les quinze jours de la date d'envoi mentionnée sur la notification.

Le contribuable qui n'a pas reçu de formulaire de déclaration comme prévu ci-avant est tenu de donner spontanément à l'Administration communale tous les éléments nécessaires à la taxation, dans le même délai de quinze jours de la date d'envoi mentionnée sur la notification.

A défaut de déclaration dans les délais prévus ou en cas de déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise, le contribuable est imposé d'office d'après les éléments dont l'Administration communale peut disposer, sauf le droit de réclamation et de recours. Dans ce cas, le montant de la majoration sera de 100% du montant de la taxe.

Article 12 - Délais applicables

Les délais visés dans le présent règlement sont comptés en jours calendrier et non pas en jours ouvrables. Lorsque ces délais expirent un samedi, un dimanche ou un jour férié légal, le délai est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

Article 13 - Modalités de paiement

La taxe est perçue par voie de rôle et est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement extrait de rôle.

Article 14 - Procédure en cas de non-paiement

En cas de non-paiement, une sommation de payer sera envoyée au contribuable par voie recommandée conformément à l'article L3321-8bis du CDLD. Les frais d'envoi seront à charge du contribuable et réclamés lors de la procédure de recouvrement, en vertu du tarif postal exigible.

Article 15 - Références légales pour l'enrôlement, recouvrement et contentieux

Les clauses concernant l'enrôlement, le recouvrement et le contentieux sont celles des articles L3321-1 à L3321-12 du CDLD 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 et communale.

Article 16 - Protection des données personnelles (RGPD)

La commune de Brugelette est responsable du traitement des données personnelles des redevables. La finalité du traitement de ces données se justifie par l'établissement et le recouvrement de la redevance communale. Les catégories de données traitées sont l'identité (prénom, nom, n° de Registre National), l'adresse, l'adresse mail et le n° de téléphone. La commune de Brugelette s'engage à conserver les données pour un délai de 10 ans et à les supprimer par la suite. La méthode de collecte se fera sur base volontaire par les redevables (via l'envoi d'un mail à l'administration reprenant les données personnelles).

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 tel que repris dans la circulaire budgétaire du 15 septembre 2025 relative à l'élaboration des budgets 2026 des communes de la Région wallonne et aux recommandations fiscales.

Article 17 - Transmission au Gouvernement wallon

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 18 - Publication et entrée en vigueur du règlement

La présente délibération sera publiée conformément aux articles L1133-1 et L1133-2 du CDLD et entrera en vigueur au 1er janvier 2026.

Article 19 - Communication de la délibération aux services compétents

La présente délibération sera transmise :

- Au Gouvernement wallon ;
- À Madame Lor Sandra, Receveuse régionale ;
- Au service des taxes ;
- Au service logement ;
- Au secrétariat communal.

Fait à Brugelette, date que dessus.

