Province de Luxembourg
COMMUNE DE DAVERDISSE

Du registre aux délibérations du Conseil communal de cette Commune a été extrait ce qui suit :

Séance du 9 octobre 2025

Etaient présents :

Mme Poncin Patricia,	Bourgmestre - Présidente
MM Leyder, Vincent	Echevins
MM Bodart, Lenoir, Roiseux, Nicolas, Jeanbaptiste	Membres
Mme Kiebooms	Directrice générale
M. Léonet, Echevin, excusé	

Objet : **Finances communales. Taxe sur les immeubles bâtis inoccupés – exercices 2026 à 2031 inclus**

Le Conseil communal, en séance publique,

Vu la Constitution, les articles 41, 162 et 170 ;
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 et L3321-1 à 12 ;
Vu le décret du 27 mai 2004 instaurant une taxe sur les sites d'activité économique désaffectés ;
Vu les dispositions légales et réglementaires actuellement en vigueur en matière d'établissement et de recouvrement des taxes communales ;
Vu les recommandations émises par la circulaire budgétaire du 11 septembre 2025 relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne pour l'année 2026 ;
Vu le Code wallon du logement, lequel, à l'article 187, précise, entre autres, l'obligation pour les communes de lutter contre l'inoccupation des logements ; et, à l'article 190, énumère, entres autres obligations pour les communes, celles de tenir un inventaire permanent des logements inoccupés et d'adopter un règlement communal en matière d'inoccupation d'immeubles disposant notamment de la taxation des immeubles inoccupés ;
Considérant que l'existence d'un règlement taxe sur les immeubles inoccupés conditionne l'octroi de subsides par la Région wallonne dans le cadre de l'ancrage communal;
Considérant qu'il est dans l'intérêt de la collectivité que les propriétaires d'immeubles les entretiennent et y réalisent des travaux, en particulier pour les affecter au logement, dans le respect des critères de salubrité ;

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 en effet que la présente taxe proposée 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 l'Etat tente par certains incitants d'augmenter l'offre locative de logements ou que les pouvoirs publics mettent en place des processus d'aide aux propriétaires comme les agences immobilières sociales (AIS) ;
Considérant que, dans le cadre de l'autonomie fiscale que lui confère l'art 170, § 4 de la Constitution, la commune est compétente pour désigner les redevables des taxes qu'elle institue ;
Vu que la Commune se doit d'obtenir des recettes afin de se procurer les ressources nécessaires en vue du financement des dépenses de sa politique générale et de ses missions de service public ;
Considérant que le dossier a été mis à disposition du Directeur financier en date du 24 septembre 2025 conformément à l'article L 1124-40 §1er ,3°et 4° du CDLD ;
Vu l'avis favorable rendu par le Directeur financier en date du 30 septembre 2025 et joint en annexe ;

A l'unanimité,

DECIDE

Article 1er

§1. Il est établi pour les exercices 2026 à 2031 inclus une taxe communale annuelle sur les immeubles bâtis inoccupés.

Sont visés les immeubles bâtis, structurellement destinés au logement ou à l'exercice d'activités économique 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 les deux constats sera identique pour tous les redevables.
Ne sont pas visés les sites d'activités économiques désaffectés de plus de 1.000m² visé par le décret du 27 mai 2004.

Article 2

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 inoccupé : sauf si le redevable prouve qu'au cours de la période visée au §1er, 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 périmé soit que le dit 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 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 lorsque ladite implantation fait l'objet d'un ordre de fermeture, d'un retrait ou d'une suspension d'autorisation prononcé ;
        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 périmé ;
        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.

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.

§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 consécutifs qui seront distants d'une période minimale de six mois.

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 d'imposition 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, maintenu en l'état, est dressé.

Article 3

La taxe est due par le titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier, ...) sur tout ou partie d'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 codébiteur de la taxe.

Article 4 :

Le taux de la taxe est fixé à :

- 50,00 € par mètre courant de façade, la 1ère année d'imposition ;
- 100,00 € par mètre courant de façade, la 2ème année d'imposition ;
- 200,00 € par mètres courant de façade et par an, les années d'imposition suivantes

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.
Tout mètre courant de façade commencé étant dû en entier.

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 nombre de mètres courants de façade de l'immeuble et par le nombre de niveaux inoccupés, à l'exception des caves, sous-sols et combles non aménagés.

Article 5

Ces taux seront indexés selon le rapport entre l'indice des prix à la consommation (base 2013) du mois de janvier de l'avant-dernier exercice et celui du mois de janvier du dernier exercice. La première indexation sera effectuée le 1er janvier 2027. Les montants seront arrondis au vingtième d'euro supérieur.

Article 6

Ne donne pas lieu à la perception de la taxe :

a. l'immeuble bâti inoccupé le titulaire du droit réel démontre que l'inoccupation est indépendante de sa volonté. Il appartient au redevable d'en apporter la preuve par toutes voies de droit.
b. l'immeuble bâti inoccupé pour cause de travaux en cours ne nécessitant pas de permis d'urbanisme, pour autant que la durée totale des travaux n'excède pas un an. Il appartient au redevable d'en apporter la preuve par toutes voies de droit.
c. l'immeuble bâti faisant effectivement l'objet de travaux d'achèvement dûment autorisés par un permis d'urbanisme ; cette exonération n'est valable que durant la validité de cinq ans du permis autorisant ces travaux.
d. L'immeuble bâti inoccupé pour cause de placement en maison de repos ou hospitalisation du titulaire du droit réel de jouissance pour autant que l'inoccupation ne dépasse pas un délai d'un an

Les exonérations prévues aux b) et c) sont cumulables mais ne peuvent excéder six ans.

Ne sont pas exonérés les immeubles bâtis inoccupés mis en vente ou à la location.

Dans l'hypothèse où le même bien pourrait également être soumis à la taxe sur les secondes résidences, seule la taxe sur les secondes résidences sera due

Article 7

L'administration communale appliquera la procédure de constat suivant :
§1er a) les fonctionnaires désignés par le Collège communal dressent un constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé ;
b) le constat est notifié par voie recommandé au titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier,...) 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, 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 notification visée au point b).

Lorsque les délais, visés aux points b) et c), expirent un samedi, un dimanche ou un jour férié, le délai est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

§2 Un 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 inoccupé est dressé, l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 2 §2.

§3 Un contrôle est effectué annuellement au moins 6 mois après l'établissement du constat précédent.

Si un nouveau constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé est dressé, l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 2§2.

§4 la procédure d'établissement du second constat et des constats ultérieurs est réalisé conformément au §1er.

Article 8

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

En cas de non-paiement de la taxe à l'échéance fixée à l'article 6,conformément à l'article L3321-8bis 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.

Article 9

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 10

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 commune de Daverdisse ;
- Finalité du traitement : établissement et recouvrement de la taxe ;
- Catégorie de données : données d'identification ;
- Durée de conservation : la commune s'engage à conserver les données pour un délai de 10 ans et à les supprimer par la suite ou à les transférer aux Archives de l'Etat selon les instructions reçues de cette administration ;
- Méthode de collecte : recensement par la commune ;
- 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 11

La présente délibération sera transmise au Gouvernement wallon conformément aux articles L3131-1 et L3132-1 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation pour exercice de la tutelle spéciale d'approbation.

Article 12

La présente délibération sera publiée conformément aux articles L 1133-1 et L 1133-2 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation

En séance date que dessus,
Pour extrait conforme,
Par le Conseil

La Directrice Générale,
sé) KIEBOOMS Cécile

La Bourgmestre,
sé) PONCIN Patricia

Pour expédition conforme,

La Directrice Générale,
KIEBOOMS Cécile

La Bourgmestre,
PONCIN Patricia

ADMINISTRATION COMMUNALE DE BASTOGNE
COMMUNAUTÉ FRANÇAISE