

N° 20

Présents :

M. Steven Royez, Bourgmestre;
Mme Sophie Baudson, M. Stéphane Basile, M. Christophe Fitdevoie, M. Philippe Skilbecq, Échevins;
Mme Valérie Leporcq, Présidente du CPAS;
M. Julien Cornil, M. François Denève, Mme Véronique Vanhoutte, Mme Karine Renuart, M. Neil Carlier, M. Luc Mohymont, Mme Sandrine Duvivier, M. Pascal Bardoux, Conseillers;
Mme Tanya Sidiras, Directrice générale f.f.;

Excusés :

M. Lucien Bauduin, Mme Laura Leyman, Mme Martine Demanet, Conseillers;

Objet : Impositions communales pour les exercices 2026 à 2031 — Taxe communale sur les immeubles bâtis inoccupés — Décision — Vote

Le Conseil Communal,

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

Vu la loi du 30 juillet 2018 relative à la protection des personnes physiques à l'égard des traitements de données à caractère Personnel ;

Vu le décret du 14 décembre 2000 (M.B., 18 janvier 2001) et la loi du 24 juin 2000 (M.B., 23 septembre 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 les dispositions légales et réglementaires en vigueur en matière d'établissement et de recouvrement 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 l'article 190, §2, 6° du Code wallon du logement et de l'habitat durable qui impose aux pouvoirs locaux d'adopter un règlement-taxé en matière d'immeubles inoccupés ; qu'en vertu de l'article 187, §§1er et 2 dudit Code, les Communes sont tenues de mener des actions en vue de mettre en œuvre le droit au logement décent défendu par le Code wallon du logement et de l'habitat durable, entre autres en prenant toutes les mesures nécessaires (sous peine d'ailleurs de sanctions, selon la déclaration de politique générale 2009-2014) en vue de rendre disponibles des logements et d'accroître sur son territoire l'offre de logements ;

Considérant que l'instauration d'une taxe sur les immeubles inoccupés est incontestablement de nature à inciter à la remise des bâtiments inoccupés dans le circuit locatif, de développer l'aménagement de logements au-dessus de commerces et/ou d'en faire procéder à la revente dans une optique d'habitation ou de développement d'activités économiques ;

Considérant que ladite taxe peut avoir également un effet dissuasif proportionné, les immeubles inoccupés constituant assurément pour la commune une source de points générateurs d'insécurité ainsi qu'un phénomène de dégradation de l'environnement urbanistique par la création de chancres et de taudis ;

Considérant que l'objectif de la taxe s'inscrit dans la politique du logement et entend lutter contre l'inoccupation et/ou l'abandon d'immeubles présents sur le territoire de la commune, et inciter les propriétaires défaillants, d'une part, à ne pas maintenir leurs immeubles en l'état, et d'autre part, à participer à la réhabilitation du

parc de logements ; que dans cette optique, la commune de Lobbes entend maintenir la taxe sur les immeubles inoccupés ;

Que, comme le précise la circulaire budgétaire, il peut cependant être établi que, hormis des cas exceptionnels, après une période d'un an, la notion de circonstances indépendantes de la volonté devient difficilement justifiable ;

Que certains cas d'inoccupation involontaire ou malheureux sont explicitement exonérés par le présent règlement ;

Qu'en cas d'expropriation, l'inoccupation est imposée par l'autorité et ne résulte aucunement de la volonté du propriétaire ;

Que le sinistre accidentel, le décès du propriétaire, et l'acte translatif de propriété sont des événements qui engendrent une série de formalités administratives qui empêchent temporairement la disposition du bien et partant l'occupation ;

Qu'il est apparu important d'encourager les propriétaires de biens inoccupés et/ou délabrés à réaliser des travaux de réhabilitation ou d'achèvement, espérant ainsi permettre la mise à disposition future de biens de meilleure qualité sur le marché immobilier, sans toutefois les entraver dans leur démarche en les soumettant à la taxe ;

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 enfin qu'il est ainsi démontré que la taxe n'est pas établie de manière disproportionnée, mais bien de manière raisonnable ;

Considérant la transmission du dossier au Directeur financier pour avis préalable en date du 31/10/2025 ;

Considérant l'avis Positif du Directeur financier remis en date du 01/11/2025 ;

DÉCIDE, par 10 voix pour et 4 abstentions (Messieurs Cornil, Bardoux, Mohymont et Madame Duvivier) :

Article 1^{er}. 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, financière, 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.

Ne sont pas visés les sites d'activités économiques désaffectés visés par le décret du 27/05/2004.

Au sens du présent règlement, est considéré comme :

- **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;
- **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'une activité économique de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, financière, sociale, culturelle ou de services :
 - o 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 ;
 - o 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 11/03/1999 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 ;
- b) dont l'occupation relève d'une activité soumise à autorisation d'implantation commerciale en vertu du décret du 5/02/2015 relatif aux 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 du décret du 5/02/2015 susmentionné ;
- 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 ;
- e) pour lequel ou laquelle l'administration démontre l'inoccupation effective par toutes voies de droit.

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.

- **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 plâtre 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. 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, laquelle sera identique pour tous les contribuables.

La période imposable est l'année au cours de laquelle le constat visé à l'article 6, §2 établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé maintenu en l'état, est dressé.

Art. 2. Le taux de la taxe est fixé par mètre courant de façade et par niveau, caves, sous-sols et combles non aménagés exceptés à :

- 50 € lors de la première taxation,
- 100 € la deuxième taxation,
- 225 € à partir de la troisième taxation.

Pour le calcul de la progressivité visée ci-dessus, 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 la base de différents règlements qui se sont succédés au fil du temps, même en cas d'interruption entre les années de taxation (suite à une exonération).

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. Dans le cas d'immeuble d'angle à rue, si la porte d'entrée principale se trouve dans l'angle, la longueur à prendre en compte 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 courant de façade d'immeuble à chacun des niveaux inoccupés et/ou délabrés dudit immeuble, en ce compris les garages, mais à l'exception des caves, sous-sols et combles si ceux-ci sont non aménagés. Toute fraction de mètre est arrondie à l'unité supérieure lors du calcul final de la cotisation.

Art. 3. Exonérations

Ne donne pas lieu à la perception de la taxe, l'immeuble bâti inoccupé pour lequel le titulaire de droit réel démontre que l'inoccupation est indépendante de sa volonté.

Est également exonéré de la taxe, pendant une période de 2 ans et sur production de justificatifs :

- l'immeuble bâti inoccupé pour cause de travaux en cours ne nécessitant pas d'autorisation ;
- l'immeuble bâti faisant effectivement l'objet de travaux d'achèvement dûment autorisés ;
- les immeubles en indivision sont exonérés de la taxe pendant une période de 2 ans à partir de la date d'entrée en indivision.

Art. 4. 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.

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 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 notification visée au point b).

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 l'établissement du constat visé au point a).

Si, suite au contrôle visé à l'alinéa 1^{er} du présent paragraphe, un second 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 1^{er}.

§3. Un contrôle est effectué annuellement au moins six 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 1^{er}.

§4 . La procédure d'établissement du second constat et des constats ultérieurs est réalisée conformément au §1^{er}.

Art. 5 : La présente taxe est recouvrée par voie de rôle. En cas de non-paiement de la taxe à l'échéance, un rappel/une sommation de payer sera envoyé(e) au redevable, par courrier recommandé. Les frais postaux de cet envoi seront mis à charge du redevable.

Art. 6 : Les clauses concernant l'établissement, le recouvrement et le contentieux sont celles des articles L3321-1 à L3321-12 et de l'Arrêté royal du 12 avril 1999, déterminant la procédure devant le Gouverneur ou devant le Collège communal en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

Art. 7 : Conformément à la législation RGPD, le périmètre du traitement des données personnelles est défini comme suit :

- **Responsable de traitement** : la commune de Lobbes.
- **La déléguée à la protection des données** : joignable à l'adresse mail dpo@lobbes.be ou par voie postale à l'adresse suivante : rue du Pont, 1 à 6540 Lobbes.
- **Finalité du traitement** : établissement et recouvrement de la taxe.
- **Catégorie de données** : données d'identification.
- **Durée de conservation** : la commune de Lobbes s'engage à conserver les données pour une durée de 30 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** : déclaration du redevable.
- **Communication des données** : les données ne seront communiquées qu'à des tiers autorisés par ou en vertu de la loi.

Art. 8 : 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.

Art. 9 : 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.

Ainsi fait et délibéré en séance, date que dessus.

Par le Conseil

La Directrice générale f.f.
Sé) Tanya Sidiras

Le Bourgmestre
Sé) Steven Royez

La Directrice générale f.f.

Tanya Sidiras.

Pour extrait conforme



Le Bourgmestre

Steven Royez.