

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

Séance publique du 17 novembre 2025

Présents :

Monsieur Pierre LAVET, Président;
Monsieur Serge FILLOT, Bourgmestre;
Monsieur Paul ERNOUX, Monsieur Irwin GUCKEL, Madame Sophie NIVARD, Madame Cindy CAPS, Monsieur Joseph SIMONE, Échevins;
Monsieur Christian BRAGARD, Président du CPAS (voix consultative);
Monsieur Jean-Paul PAQUES, Madame Hélène LOMBARDO, Monsieur Serge SCALAIS, Monsieur Richard SOHET, Monsieur Yannick STOCKMANS, Madame Laurence THOMASSEN, Madame Laurence NIBUS, Madame Laurence MEEEX, Monsieur Hervé NELISSEN, Monsieur Tozan ULAS, Madame Evelyne CHARLIER, Monsieur Adil CHAKIR, Monsieur Michaël JEHASSE, Monsieur Sandro VILLELLA, Monsieur Thibault DELHEUSY, Monsieur Murat TAS, Madame Fabienne BOULANGER, Madame Jessica TORREGROSSA, Madame Caroline DUJARDIN, Conseillers;
Monsieur David SCHENA, Directeur Général f.f.;

Excusés :

Monsieur Youssef BELKAID, Madame Laure LEKANE, Monsieur Axel DEL PUPPO, Conseillers;

OBJET : Règlement taxe sur les immeubles inoccupés - Exercices 2026 à 2031

LE CONSEIL, en séance publique,

Vu les articles 41, 162 et 170 §4 de la Constitution portant le principe de l'autonomie fiscale des Communes ;

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 L 1122-30, L 1133-1 et L 1133-2 ainsi que les articles L3321-1 à 12 ;

Vu le décret du 27 mai 2004 instaurant une taxe sur les sites d'activité économique désaffectés d'une superficie supérieure à 1.000 m² ;

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

Vu le code wallon de l'habitation durable en son article 190 § 2, spécifiant que chaque commune dont un programme d'actions a été totalement ou partiellement approuvé par le gouvernement, est tenue d'adopter un règlement communal en matière d'inoccupation ;

Vu le règlement (UE)2016/679 du parlement européen et du conseil relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère

personnel et à la libre circulation des données (RGPD) et de la loi relative à la protection des données du 30 juillet 2018 ;

Vu la circulaire du Gouvernement wallon du 11 septembre 2025 relative au budget pour 2026 des communes de la Région wallonne, à l'exception des communes de la Région de langue allemande ;

Attendu que la circulaire précitée autorise les communes à procéder à une indexation de 23,43% des taux maxima recommandés ;

Attendu que cette indexation a pour objectif de tenir compte de l'évolution de l'indice des prix à la consommation y compris dans le domaine fiscal ;

Attendu que les immeubles inoccupés entraînent une perte de recette fiscale ainsi qu'une gestion peu économe du territoire communal ;

Attendu que les immeubles inoccupés peuvent également entraîner des problèmes de salubrité publique et de voisinage ;

Attendu que la taxe sur les immeubles inoccupés participe à la lutte contre la spéculation financière et à la lutte contre l'abandon et l'inoccupation des immeubles en incitant les propriétaires défaillants à exécuter des travaux de remise en état favorisant ainsi une gestion parcimonieuse du territoire ;

Attendu que l'objectif de cette taxe est d'inciter à la réhabilitation ainsi que la réintroduction sur le marché locatif des immeubles inoccupés et/ou d'en procéder à la revente dans une optique d'habitation ou de développement économique ;

Vu la communication au Directeur financier en date du 27/10/2025 conformément à l'article L1124-40§1, 3° et 4° du CDLD ;

Vu l'avis favorable du Directeur financier rendu en date du 15/11/2025 et joint en annexe ;

Attendu 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 ;

Statuant à l'unanimité ;

DECIDE :

- D'arrêter un nouveau règlement taxe sur les immeubles inoccupés pour les exercices 2026 à 2031 dans les termes repris ci-après :

Article 1 : Il est établi, pour les exercices de 2026 à 2031 inclus, une taxe communale sur les immeubles bâtis inoccupés.

- 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.

- Ne sont pas visés les sites d'activités économiques désaffectés de plus de 1.000 m² visés 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, tout bâtiment ou toute installation en tenant lieu, présentant au moins l'une des caractéristiques reprises ci-après :

- a) 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.
- b) soit l'immeuble bâti ou la partie d'immeuble bâti pour lequel ou laquelle il n'y a pas d'inscription à la banque-Carrefour des Entreprises.
- c) soit l'immeuble bâti ou la partie d'immeuble bâti pour lequel ou laquelle indépendamment de toute inscription dans les registres de la population ou d'attente ou à la Banque-Carrefour des Entreprises, l'exploitation relève du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, et dont 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.
- d) soit l'immeuble bâti ou la partie d'immeuble bâti 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, et ce indépendamment de toute inscription dans les registres de la population ou d'attente ou à la Banque-Carrefour des Entreprises.
- e) soit l'immeuble bâti 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) 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 ; et ce indépendamment de toute inscription dans les registres de la population ou d'attente ou à la Banque-Carrefour des Entreprises.
- f) soit l'immeuble bâti ou la partie d'immeuble bâti faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité depuis plus de 12 mois en application du code wallon du logement ; et ce indépendamment de toute inscription dans les registres de la population ou d'attente ou à la Banque-Carrefour des Entreprises.
- g) soit l'immeuble bâti ou la partie d'immeuble bâti 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. Et ce indépendamment de toute inscription dans les registres de la population ou d'attente ou à la Banque-Carrefour des Entreprises.

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 3 : La taxe est due en raison du maintien en état d'inoccupation d'un immeuble ou partie d'immeuble visé ci-dessus.

Un immeuble est enrôlé lorsque les conditions suivantes sont remplies :

- 1° L'immeuble peut être qualifié d'inoccupé conformément à l'article 2 du présent règlement ;
- 2° L'immeuble est maintenu en état d'inoccupation suite à deux constats consécutifs, distants d'une période de 6 mois minimum (la durée de cette période sera identique pour tous les redevables), notifiés conformément à l'article 8 du présent règlement au même titulaire de droit réel sur l'immeuble constituant l'assiette de la présente taxe ;
- 3° Lorsque suite à un premier enrôlement, le même titulaire de droit réel maintient le bien en état d'inoccupation au 1er janvier de l'exercice qui suit celui auquel les 2 premiers constats se rapportent.

Article 4 : La taxe est due par le titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier, ...) sur tout ou partie d'un immeuble inoccupé lorsque les 2 constats lui ont été notifiés.

En cas de pluralité de titulaires de droit réel, chacun d'entre eux est codébiteur solidaire de la taxe.

Il appartient à chaque titulaire de droit réel de signaler à la commune toute modification de la base imposable, en ce compris le fait que l'immeuble (ou partie) n'entre plus dans le champ d'application de la taxe ainsi que tout changement de titulaire de droit réel.

Article 5 : le taux de la taxe est établi comme suit :

Lors de la 1^{re} taxation : 26,72 euros par mètre courant de façade

Lors de la 2^{ème} taxation : 53,46 euros par mètre courant de façade

Lors de la 3^{ème} taxation : 240,59 euros par mètre courant de façade

À partir de la 4^{ème} taxation : 320,79 euros par mètre courant de façade

À partir de l'exercice d'imposition 2027, le taux de taxation repris au présent règlement sera indexé selon la formule suivante :

T x (I1/I2) où :

T = taux à indexer ;

I1 = indice des prix à la consommation (base 2013) de décembre de l'année N-1

I2 = indice des prix à la consommation (base 2013) de décembre de l'année N – 2.

Le quotient obtenu de la division de I1 par I2 est arrondi au centième.

Le taux ainsi indexé est arrondi au centième. S'il est supérieur au taux maximum de base recommandé par la circulaire budgétaire annuelle de la Région wallonne, le taux indexé sera limité à ce taux maximum recommandé.

Le Collège communal est chargé d'établir, pour chaque exercice d'imposition suivant le premier exercice tel que renseigné à l'article 1er, un tableau récapitulant l'ensemble des nouveaux taux indexés et qui sera publié sur le site internet de la commune.

Article 6 :

- 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.
- 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.
- 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.

Article 7 : Est exonéré de la taxe :

- L'immeuble bâti inoccupé pour lequel le titulaire du droit réel démontre que l'inoccupation est indépendante de sa volonté ;
- L'immeuble bâti faisant effectivement l'objet de travaux d'achèvement dûment autorisés ;
- L'immeuble pour lequel un changement de titulaire du droit réel est intervenu au cours de l'exercice ;
- L'immeuble pour lequel le redevable peut prouver qu'au cours de l'exercice fiscal concerné, il a effectivement servi de logement ou de lieu d'exercice d'activités de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, sociale, culturelle ou de services.

Article 8 : L'administration communale appliquera la procédure de constat suivante :

§1er. Procédure de constat pour le 1er enrôlement

a) Les fonctionnaires désignés par le Collège des Bourgmestre et Echevins dressent un constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé.

b) Les constats sont notifiés par voie recommandée à chacun des titulaires 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.

d) Un contrôle est effectué 6 mois minimum, et cette période sera identique pour tous les redevables, après l'établissement du constat visé au point a.

Si un second constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé est dressé, l'immeuble ou partie d'immeuble inoccupé est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 3.

§2 Procédure d'enrôlement pour les exercices suivants

Lorsque les titulaires de droit réel ont déjà fait l'objet d'un enrôlement, les enrôlements ultérieurs sont effectués conformément à l'article 3, 3°. Aucun nouveau constat n'est notifié au titulaire de droit réel.

Article 9 La taxe est perçue par voie de rôle. Le rôle de la taxe sera dressé et rendu exécutoire par le Collège communal. Elle est payable dans les deux mois de la délivrance de l'avertissement extrait de rôle.

Article 10 :

§1. Les clauses concernant l'établissement, le recouvrement et le contentieux sont celles de l'article L3321-1 à L3321-12 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

§2. En cas de non-paiement de la taxe dans le délai prescrit, une sommation à payer sera adressée au redevable. L'envoi 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 11 : Le traitement des données à caractère personnel nécessaire à la mise en œuvre du présent règlement se fera suivant les règles suivantes :

- Responsable de traitement : la Commune d'Oupeye ;
- Finalité du traitement : établissement et recouvrement de la taxe ;
- Catégorie de données : données d'identification du contribuable ;
- Durée de conservation : la Commune s'engage à conserver les données pour un délai de 10 ans prorogé de la durée du contentieux et du recouvrement de la taxe et à les supprimer par la suite ou à les transférer aux archives de l'État selon les instructions reçues de cette administration ;
- Méthode de collecte : recensement établi à partir du registre national ainsi que vi la déclaration transmise par le redevable et contrôle tel que prévu à l'article L3321-8 du CDLD ;
- Communication des données : les données ne seront communiquées qu'à des personnes autorisées par ou en vertu de la loi, notamment en application de l'article 32 CIR92, ou à des sous-traitants de la Commune.

Article 12 : Dans le cadre de la tutelle spéciale d'approbation, le présent règlement sera transmis au Gouvernement wallon conformément à l'art. L3131-1 du CDLD.

Article 13 : Le présent règlement entrera en vigueur après accomplissement des formalités de la publication faite 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) David SCHENA**

**Le Bourgmestre,
(s) Serge FILLOT**

POUR EXTRAIT CONFORME,

Le Directeur Général f.f.,

Le Bourgmestre,

D. SCHENA

S. FILLOT