

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

Province
de
HAINAUT

ARRONDISSEMENT
de
ATH

VILLE
DE
CHIEVRES

SEANCE DU 25 JUIN 2025

Présents :

Mme Z. DELHAYE, Bourgmestre - Présidente;
M. C. DEMAREZ, M. F. JONCKERS, M. R. LABIE, Mme J. THEUS,
Échevins;
Mme E. GOSSUIN, Présidente du CPAS;
Mme V. VORONINE, Mme A. MAHIEU, M. R. BETTE, M. R.
DUQUESNE, M. A. MAES, Mme L. VANDENNEUCKER, M. K.
LECOMTE, Mme D. GOOSSENS, M. E. VANDENBROECK, Mme
MC. LEROY, M. J. BIRLOUET, Conseillers;
M. A. DELCOURT, Directeur Général f.f.;

Excusés :

M. O. HARTIEL, Mme J. HENNEMANNE, Conseillers;

**Objet : Finances : Règlement-taxe sur les bâtiments inoccupés et/ou délabrés - exercice 2026 à 2031 :
approbation**

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 2025 relative à l'élaboration des budgets des communes
de la Région wallonne ;

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 est également proposé d'étendre le champ d'application de la taxe aux immeubles
délabrés afin que cette taxe vise à promouvoir la politique foncière communale en permettant l'usage adéquat
des immeubles, à supprimer l'impact inesthétique sur l'environnement et à atténuer des situations génératrices
d'insécurité et de manque de salubrité ;

Considérant qu'il existe sur le territoire de la Ville 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 (chancres), 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 la taxe sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés tend à inciter le propriétaire (ou autre titulaire de droits réels) à occuper ou exploiter ceux-ci, ou à proposer leur occupation ou exploitation par des locataires et que cette optique a été reconnue sans ambiguïté par le Conseil d'Etat ;

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 le taux de la taxe est progressif en fonction du nombre d'année(s) 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 toutefois que le règlement prévoit l'exonération de la taxe lorsque l'inoccupation résulte de circonstances indépendantes de la volonté du redevable ;

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

Considérant que lorsque des travaux de construction ou de transformation de l'immeuble nécessitent un permis d'urbanisme, le redevable n'est pas responsable du temps qui s'écoule quand l'administration doit se positionner sur la validité d'une demande de permis d'urbanisme; qu'une exonération de la taxe est dès lors justifiée pendant la période d'attente d'une réponse des autorités compétentes, nécessaire à l'occupation de l'immeuble; que pour toutefois éviter des abus, des conditions strictes permettant l'exonération de la taxe doivent être respectées;

Considérant que la simple mise en vente ne constitue pas une garantie suffisante d'une remise effective sur le marché, et que pour prévenir les cas d'abus (prix déconnecté du marché, refus délibéré d'offres), il y a lieu d'établir des conditions strictes pour garantir la bonne foi du vendeur ;

Considérant que les sites d'activités économiques désaffectés 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 ;

Considérant la transmission du dossier au Directeur financier pour avis préalable en date du **11/06/2025**,

Considérant l'avis Positif du Directeur financier remis en date du 24/06/2025,

Après délibération,

DECIDE,

A l'unanimité,

Article 1

Il est établi, 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 comprise entre deux constats consécutifs distants d'une période minimale de 6 mois, période identique pour chaque redevable.

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

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 :

- soit répondant à la définition d'immeuble sans inscription ou d'immeuble incompatible, ou les deux ;

- soit l'immeuble bâti ou partie d'immeuble bâti qui ne consomme pas un minimum de 15m3 d'eau et 100kWh d'électricité pendant une durée d'au moins douze mois consécutifs (Les consommations sont attestées par des 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 est rapportée par tout moyen équivalent) ;

- soit répond à ces conditions cumulativement ;

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

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 4

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 dans les trente jours 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 5

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.

Pour le premier exercice d'imposition, le maintien en état doit exister pendant la période comprise entre deux constats consécutifs qui seront distants d'une période minimale de six mois.

Pour les exercices d'imposition ultérieurs, la taxe est due au 1er janvier de l'exercice d'imposition.

Article 6

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.

Lorsqu'un immeuble ou partie d'immeuble appartient à plusieurs propriétaires en indivision, la taxe est portée au rôle d'un ou plusieurs propriétaires, précédé du mot « indivision ».

En cas de pluralité de titulaires du droit réel, chacun d'entre eux est solidairement redevable de la taxe.

La taxe ne sera pas due si l'immeuble a fait l'objet pendant la période comprise entre les deux constats consécutifs d'un acte translatif de propriété.

Article 7

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
- 200 € à la deuxième taxation
- 300 € 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.

Article 8

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

Article 9

La taxe n'est pas due lorsque le redevable prouve sans équivoque que :

- a) l'immeuble est occupé durant la période visée par la taxe ;
- b) l'inoccupation a pris fin entre l'envoi des deux constats d'inoccupation pour la première année d'imposition ;
- c) 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 ;
- d) 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 tout homme prudent et diligent placé dans les mêmes circonstances ;

e) une demande de permis d'urbanisme a été introduite auprès de l'autorité compétente, pour autant que les conditions cumulatives suivantes soient respectées :

- La demande de permis doit avoir pour finalité l'occupation de l'immeuble concerné par la présente procédure

- La demande de permis est la première effectuée, durant les cinq dernières années 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 dans les cinq dernières années, 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 de la demande de permis.

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 inhabitable (absence de chauffage, d'électricité, de sanitaire). Le titulaire doit fournir des factures acquittées et une preuve de paiement pour un montant minimum de 5.000 € HTVA. A cet égard les travaux réalisés sur les abords ou le jardin ne pourront en aucun cas être éligibles pour une exonération de la présente taxe. Le seuil de 5.000 € HTVA est apprécié par immeuble ou partie d'immeuble concerné(e). Les factures doivent être au nom d'un titulaire de droit réel, être acquittées, postérieures au premier constat, et porter sur des postes de travaux intérieurs rendant le bien inhabitable.

Cette exonération pour travaux sans permis d'urbanisme est limitée à 2 exercices 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 ;

Article 10

La proposition à la vente ou à la location d'un immeuble inoccupé et/ou délabré avant le premier constat ou pendant la période comprise entre les deux constats consécutifs, n'ouvre le droit à une exonération que si l'immeuble fait l'objet d'une procédure active de mise en vente ou de location auprès d'un notaire ou d'une agence immobilière agréée, pour autant que les conditions cumulatives suivantes soient rencontrées :

- un mandat écrit ait été confié à l'intermédiaire professionnel au plus tard à la date du premier constat ;

- le prix demandé soit cohérent avec les prix du marché local, sur base de données notariales ou d'une évaluation professionnelle jointe ;

- l'annonce soit effectivement publiée sur au moins deux plateformes reconnues (Immoweb, Immovlan, etc.) avec mentions précises et à jour ;

- l'exonération ne peut être accordée que pour un seul exercice d'imposition et uniquement si la procédure de mise en vente ou de location a été initiée au plus tard à la date du premier constat ; elle ne peut en aucun cas être prolongée ou renouvelée pour les exercices suivants

Le redevable fournit tous documents probants (mandat, publication, évaluations, etc.) à l'administration. L'exonération n'est accordée qu'une seule fois.

Article 11

L'administration communale appliquera la procédure de constat suivante :

§1 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 notification visée au point b.

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

Si, au terme d'un second constat établi au moins six mois après le premier, il est confirmé que l'immeuble bâti ou la partie d'immeuble concernée reste inoccupé, celui-ci est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 1er.

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

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

La première taxation n'est valablement établie qu'au 2ème constat qui doit être distant du 1er constat d'une période minimale de 6 mois. En outre, si les 2 constats sont établis sur 2 exercices différents, la taxe est due uniquement pour l'exercice au cours duquel le 2ème constat (qui est le fait générateur de la taxe) est établi.

Article 12

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

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

A défaut de paiement de la taxe dans le délai visé à l'article 13, un rappel par pli simple sera envoyé au contribuable, au plus tôt à l'échéance d'un délai de dix jours à compter du premier jour suivant l'échéance légale de paiement.

A défaut de paiement de la taxe dans un délai de quinze jours à compter de l'envoi du rappel par pli simple, 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 recouverts de la même manière que la taxe à laquelle ils se rapportent.

Si les droits de la caisse communale sont en péril, aucun rappel ne doit être envoyé préalablement aux voies d'exécution.

Article 15

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 Echevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

Article 16

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 : Administration communale de Chièvres ;
- Finalité du traitement : établissement et recouvrement de la taxe ;
- Catégorie de données : données d'identification ;
- Méthode de collecte : recensement par l'administration ;

- Durée de conservation : la Ville de Chièvres 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 ;

- 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 17

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

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.

En séance à Chièvres, date que dessus
PAR LE CONSEIL

Le Directeur Général f.f.,
A. DELCOURT

Le Directeur Général M.

Mr A. DELCOURT

POUR EXPEDITION CONFORME
en date du 26 juin 2025



La Présidente,
Z. DELHAYE

La Bourgmestre,

Mme Z. DELHAYE

