

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

SEANCE DU 27 OCTOBRE 2025

N° : 22 suite 0

OBJET : Règlement taxe sur les parcelles non bâties situées dans un permis d'urbanisation non périmé.

PRÉSENTS : Monsieur Philippe BONTEMPS, Bourgmestre

Madame Laurence JAMAGNE, Monsieur Freddy PAQUET, Monsieur Fabrice SARLET, Monsieur Patrick BULTOT, Madame Laurence le BUSSY, Echevins

Monsieur André TASSIGNY, Président du CPAS (avec voix consultative)

Monsieur William DENIS, Monsieur Pablo DOCQUIER, Monsieur Arnaud DELZANDRE, Monsieur Josy MAROT, Monsieur Fabrice OLIVIER, Monsieur Eric JURDANT, Monsieur Corentin HENROTTE, Madame Laëtitia NUTAL, Madame Caroline BEHIN, Madame Maud CHABOTEAU, Monsieur Cyril BOCLINVILLE, Monsieur Arnaud BOCLINVILLE, Monsieur Thomas SCHOLS, Monsieur Benjamin JALHAY, Madame Éloïse LECOMTE, Conseillers

Monsieur Olivier BRISBOIS, Directeur Général



013694000021849

LE CONSEIL COMMUNAL, siégeant en séance publique,

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

Vu le code de Développement territorial (CoDT), notamment l'article D.VI. 64 ;

Vu le décret du 14 décembre 2000 et la loi du 24 juin 2000 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 (CDLD), notamment les articles L1122-30 et L3321-1 à 12 ;

Vu l'article D.VI.64 du CoDT ;

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 ;

Vu la décision du conseil communal du 08 novembre 2021 établissant, pour les exercices 2022 à 2025, une taxe sur les parcelles non bâties dans les lotissements non périmés ;

Considérant que ce règlement arrive à expiration et qu'il y a lieu de le renouveler ;

Considérant la volonté de la commune de lutter contre la spéculation immobilière ;

Considérant qu'il est nécessaire de lutter contre la rétention foncière dans les zones où l'accès au logement est difficile, et cela, en incitant les propriétaires de terrains nus à les bâtir ;

Considérant la situation budgétaire de la commune et la nécessité de se procurer des ressources et les moyens financiers nécessaires à l'exercice de ses missions ;

Vu la situation financière de la commune ;

Sur proposition du Collège Communal ;

Vu que l'avis de légalité est exigé conformément à l'article L 1124-40, § 1er, 3^e et 4^e du CDLD, qu'une demande afin d'obtenir l'avis de légalité a été soumise le 19/09/2025 ;

Vu l'avis "Positif" de légalité remis par la Directrice financière en date du 03/10/2025 ;

Après en avoir délibéré,

ARRÊTE, à l'unanimité

Article 1er.

Il est établi pour les exercices 2026 à 2031 inclus, une taxe communale annuelle sur les parcelles non bâties situées dans un permis d'urbanisation non périmé.

Est réputée parcelle non bâtie toute parcelle, mentionnée comme telle dans le permis de lotir ou d'urbanisation, sur laquelle une construction à usage d'habitation n'a pas été entamée avant le 1er janvier de l'exercice d'imposition.

Pour l'application de l'alinéa précédent, une construction à usage d'habitation est entamée lorsque les fondations émergent du sol.

Sont considérées comme parcelles bâties, les parcelles sur lesquelles, en vertu d'un permis d'urbanisme, une construction à fonction d'habitation a été entamée au 15 avril de l'exercice d'imposition.

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

SEANCE DU 27 OCTOBRE 2025

N° : 22 suite 1

OBJET : Règlement taxe sur les parcelles non bâties situées dans un permis d'urbanisation non périmé.

Article 2.

Le taux de la taxe est fixé à :

- 20 € par mètre courant ou fraction de mètre courant de longueur de la parcelle non bâtie à front de voirie, réalisée ou non, figurée au permis de lotir ou d'urbanisation avec un maximum de 350 € par parcelle non bâtie dans le périmètre d'urbanisation non périmé.

Lorsqu'une parcelle non bâtie jouxte la voirie de plusieurs côtés, seul le plus grand côté est pris en considération pour le calcul de l'imposition.

Article 3.

La taxe est due :

- Dans le chef du propriétaire lotisseur à partir du 1er janvier de la deuxième année qui suit celle de la délivrance du permis d'urbanisation et elle frappe les parcelles non bâties qui n'ont pas encore trouvé acquéreur à cette date ;
- Dans le chef de l'acquéreur des parcelles à partir du 1er janvier de la deuxième année qui suit celle de leur acquisition à la condition que les parcelles acquises soient toujours non bâties à cette date.

La qualité de propriétaire ou d'acquéreur est appréciée au 1er janvier de l'exercice d'imposition. En cas de transfert de propriété, la qualité de propriétaire s'apprécie à la date de l'acte authentique constatant la mutation ou à la date à laquelle la déclaration de succession a été déposée au Bureau de l'Enregistrement (en cas d'absence d'acte notarié).

Article 4.

Sont exonérés de la taxe :

1. Les personnes physiques ou morales qui ne sont propriétaires que d'une seule parcelle non bâtie, à l'exclusion de tout autre bien immobilier en Belgique ou à l'étranger, Un certificat du Receveur de l'Enregistrement ou tout autre document officiel sera annexé à la déclaration comme preuve.
2. Les Sociétés Régionales et agréées ayant pour objet la construction de logements sociaux,
3. Les propriétaires de parcelles qui, en vertu des dispositions de la Loi sur le bail à ferme, ne peuvent être actuellement affectées à la bâtie ; cette exonération ne concerne que ces parcelles.

L'exonération prévue au point n°1 ci-dessus n'est applicable que durant les cinq exercices qui suivent l'acquisition du bien ou durant les cinq exercices qui suivent la première mise en vigueur de la taxe pour laquelle ce règlement a été pris, si le bien était déjà acquis à ce moment. Ces délais sont suspendus durant tout le temps de la procédure lorsqu'un recours en annulation a été introduit à l'encontre d'un permis relatif audit bien devant le Conseil d'État ou qu'une demande d'interruption des travaux autorisés par le permis est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire.

Si des copropriétaires sont exonérés en vertu des dispositions ci-dessus, la taxe est répartie entre les autres copropriétaires en proportion de leur part.

Article 5.

En cas de regroupement de parcelles faisant toutes parties du même permis d'urbanisation non périmé et appartenant au(x) même(s) propriétaire(s), il est considéré comme formant une parcelle bâtie, l'ensemble de trois parcelles joignantes au maximum, lorsque l'ensemble de la parcelle incorporée, est obligatoirement aménagé en fonction de la parcelle bâtie principale et constitue avec celle-ci un tout harmonieux.

Article 6.

L'Administration communale adresse au contribuable une formule de déclaration que celui-ci est tenu de renvoyer, dûment remplie et signée, pour le **30 juin** de l'exercice d'imposition.

Le contribuable qui n'a pas reçu de formule de déclaration est tenu de transmettre spontanément à l'Administration communale tous les éléments nécessaires à la taxation, et ce, au plus tard le **30 juin** de l'exercice d'imposition.

Le cas échéant, la déclaration faite durant la période de validité d'un règlement antérieur au présent règlement garde toute sa validité.

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

SEANCE DU 27 OCTOBRE 2025

N° : 22 suite 2

OBJET : Règlement taxe sur les parcelles non bâties situées dans un permis d'urbanisation non périmé.

Article 7.

Conformément à l'article L3321-6 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, la non-déclaration dans les délais prévus, la déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise entraîne l'enrôlement d'office de la taxe.

Les taxes enrôlées d'office sont majorées selon l'échelle de graduation suivante :

- 25% pour le 1er enrôlement d'office
- 50% pour le 2ème enrôlement d'office
- 100% pour le 3ème enrôlement d'office
- 200% à partir du 4ème enrôlement d'office

En cas de première infraction commise de bonne foi, aucune majoration ne sera due.

Pour la détermination de l'échelle à appliquer, il y a 2ème enrôlement ou enrôlement subséquent si, au moment où une nouvelle infraction est commise, il a été donné connaissance depuis plus de trente jours au contrevenant, à travers la notification prévue à l'article L3321-6 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation, de l'application de la sanction concernant l'infraction antérieure.

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 succédé au fil du temps.

Les infractions antérieures sont négligées si aucune infraction en la matière n'est sanctionnée pour les trois derniers exercices d'imposition qui précèdent celui pour lequel la nouvelle infraction doit être pénalisée.

Article 8.

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.

En cas de non-paiement de la taxe à l'échéance, conformément à l'article L3321-8bis du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation, une sommation de payer sera envoyée au contribuable par courrier recommandé et les frais de cet envoi seront à charge du redevable. Le montant de ces frais sera fixé au coût des frais postaux de l'année de référence et sera recouvré de la même manière que la taxe à laquelle ils se rapportent.

Article 9.

Les clauses relatives à l'enrôlement, au recouvrement et au contentieux sont celles des articles L3321-1 à L3321-12 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation, du Code judiciaire 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 présent règlement sera transmis 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 11.

Le présent règlement entrera en vigueur après accomplissement des formalités de la publication faites conformément aux articles L1133-1 à 2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

Article 12.

Les données à caractère personnel nécessaires à la mise en œuvre du présent règlement seront traitées dans le respect des législations applicables et notamment dans le respect du règlement sur la protection des données (RGPD) :

- Responsable du traitement : Ville de Durbuy ;
- Finalités du traitement : établissement, perception, recouvrement, contestation, contrôle de la taxe sur les parcelles non bâties situées dans un permis d'urbanisation non périmé ;

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

SEANCE DU 27 OCTOBRE 2025

N° : 22 suite 3

OBJET : Règlement taxe sur les parcelles non bâties situées dans un permis d'urbanisation non périmé.

- Catégories de données : données d'identifications, données financières, données patrimoniales, données professionnelles, et autres ;
- Durée de conservation : la Commune de Durbuy s'engage à conserver les données pour un délai de 30 ans et à les supprimer ou à les transférer aux Archives de l'Etat sur base de leurs instructions ;
- Méthode de collecte : consultation Registre National, déclarations et contrôles ponctuels ;
- 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 Code des impôts sur les revenus, ou à des sous-traitants de la ville.

Par le Conseil Communal :

Le Directeur Général,
(s) Olivier BRISBOIS

Le Directeur Général

Olivier BRISBOIS.

Le Bourgmestre,
(s) Philippe BONTEMPS

Le Bourgmestre

Pour extrait conforme, le 28 octobre 2025 :



Philippe BONTEMPS.