

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

SEANCE DU 6 OCTOBRE 2025

N° : 19 suite 0

OBJET : Règlement taxe sur immeubles bâtis inoccupés et/ou délabrés

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



013694000021526

LE CONSEIL COMMUNAL, siégeant en séance publique,

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

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 le décret du 27 mai 2004 instaurant une taxe sur les sites d'activité économique désaffectés ;

Vu que, par Décret du 15 novembre 2011 modifiant le Décret du 27 mai 2004, les sites d'activité économique désaffectés de plus de 1.000 m² (au lieu de 5.000 m² auparavant) sont désormais soumis à la taxe régionale ;

Vu le décret-programme du 12 décembre 2014 (M.B. 29.12.2014 p.106.358) portant des mesures diverses liées au budget en matière de calamité naturelle, de sécurité routière, de travaux publics, d'énergie, de logement, d'environnement, d'aménagement du territoire, du bien-être animal, d'agriculture et de fiscalité et notamment ses articles 152 à 157 relatifs aux dispositions afférentes aux sites d'activité économique désaffectés ;

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 le décret du 27 mai 2004 instaurant une taxe sur les sites d'activité économique désaffectés ;

Vu que, par Décret du 15 novembre 2011 modifiant le Décret du 27 mai 2004, les sites d'activité économique désaffectés de plus de 1.000 m² (au lieu de 5.000 m² auparavant) sont désormais soumis à la taxe régionale ;

Vu la décision n°10 du 8 novembre 2021 établissant, pour les exercices 2022 à 2025 inclus, une taxe sur les immeubles bâtis inoccupés ;

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

Considérant qu'il est opportun d'encourager le retour sur les marchés acquisitif et locatif des bâtiments inoccupés destinés au logement ou à l'exercice d'activités économiques ;

Considérant qu'il y a lieu de décourager l'inoccupation des bâtiments susceptibles d'occasionner une dégradation du bâti ;

Considérant que cette taxe vise à promouvoir un usage adéquat des immeubles, à éviter un impact inesthétique sur l'environnement et à atténuer des situations génératrices d'insécurité et de manque de salubrité ;

Considérant qu'il est opportun de permettre aux propriétaires de pouvoir réaliser les travaux nécessaires afin de réhabiliter les immeubles en suspendant la procédure durant une période déterminée et selon l'octroi ou non d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que la Ville se doit d'obtenir des recettes afin de se procurer les ressources nécessaires en vue du financement des dépenses de sa politique générale et le financement de ses missions de service public,

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 01/09/2025 ;

Vu l'avis "Positif" de légalité remis par la Directrice financière en date du 04/09/2025 ;

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

SEANCE DU 6 OCTOBRE 2025

N° : 19 suite 1

OBJET : Règlement taxe sur immeubles bâtis inoccupés et/ou délabrés

Après en avoir délibéré,

ARRÊTE, 10 OUI et 7 Abstention (B. Jalhay, P. Docquier, A. Delzandre, F. Olivier, M. Chaboteau, Th. Schols, A. Boclinville)

Article 1er.

§1. Il est établi pour les exercices 2026 à 2031 inclus une taxe 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 service, 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, tel que modifié par le Décret du 15 décembre 2011.

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.

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 sans inscription :
Immeuble (ou 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 ;
- Immeuble délabré :
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 ;
- Immeuble inoccupé :
Sauf si le redévable prouve qu'au cours de la période visée au §1 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 :
 - 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, ou pour lequel ou laquelle il n'y a pas d'inscription à la Banque - Carrefour des Entreprises,
 - b. 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 :

1. 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 prononcé en vertu du décret susmentionné,
2. Dont l'occupation relève d'une activité soumise à un permis d'urbanisme d'implantation commerciale conformément à l'article D.IV, 8^o du CoDT tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 avril 2024 ;
3. 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,
4. Faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité en application du code wallon du logement,

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

SEANCE DU 6 OCTOBRE 2025

N° : 19 suite 2

OBJET : Règlement taxe sur immeubles bâtis inoccupés et/ou délabrés

5. Faisant l'objet d'un arrêté ordonnant la démolition ou en interdisant l'occupation, pris en application de l'article 135 §2 de la nouvelle loi communale.

§2. Le fait génératrice 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 entre les deux constats sera identique pour tous les redevables

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 imposable est l'année au cours de laquelle le constat visé à l'article 5, § 2, ou un constat annuel postérieur à celui-ci, tel que visé à l'article 5§3 établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé maintenu en l'état, est dressé.

Article 2.

La taxe est due par le titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier, ...) sur tout ou partie d'un immeuble bâti inoccupé à la date du deuxième constat, ou, le cas échéant, de chaque constat postérieur à celui-ci.

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

Article 3.

Le taux de la taxe est fixé par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti à :

- 50€ lors de la 1ère taxation par mètre courant de façade
- 100€ Lors de la 2ème taxation par mètre courant de façade
- 200€ À partir de la 3ème taxation par mètre courant de façade

Les caves, sous-sols et greniers non aménagés ne constituent pas des niveaux inoccupés.

Tout mètre commencé est dû en entier.

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.

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 4.

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

Est également exonéré de la taxe :

- L'immeuble bâti inoccupé pour cause de travaux d'améliorations ou de réparations ne nécessitant pas l'obtention d'un permis d'urbanisme durant les deux exercices qui suivent le constat du début des travaux, pour autant qu'au terme de ce délai, l'immeuble ou partie d'immeuble soit occupé(e) ;
- L'immeuble bâti inoccupé faisant effectivement l'objet de travaux d'achèvement dûment autorisés par l'obtention d'un permis d'urbanisme. Cette exonération n'est valable que durant la validité du permis autorisant ces travaux.

Article 5.

L'administration communale appliquera la procédure de constat suivante :

§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 recommandée au titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier, ...) sur tout ou partie de l'immeuble dans les trente jours.

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

SEANCE DU 6 OCTOBRE 2025

N° : 19 suite 3

OBJET : Règlement taxe sur immeubles bâtis inoccupés et/ou délabrés

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 calendrier 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 dans l'année au moins 6 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 bâti inoccupé est dressé, l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 1er.

§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 1er.

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

Article 6.

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 7.

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 8.

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 9.

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 10.

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 immeubles bâtis inoccupés et/ou délabrés ;
- 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 ;

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

SEANCE DU 6 OCTOBRE 2025

N° : 19 suite 4

OBJET : Règlement taxe sur immeubles bâtis inoccupés et/ou délabrés

- 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 6 octobre 2025 :

Philippe BONTEMPS.



