

COMMUNE DE BEAUVECHAIN

Séance du 12 novembre 2025

Finances

LE CONSEIL COMMUNAL

Agent traitant :	
Chef de service :	
Directeur financier :	
Directrice générale :	
Collège/Conseil :	

Finances - Règlement-taxe communal annuel sur les immeubles inoccupés - Exercices 2026 à 2031 inclus - Approbation.

Vu les articles 41, 162 et 170 §4, de la Constitution, en ce qu'ils consacrent l'autonomie fiscale des communes ;

Vu le décret du 14 décembre 2000 (M.B. du 18 janvier 2001) et la loi du 24 juin 2000 (M.B. du 23 septembre 2004) 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 l'article L1122-30;

Vu le décret du 27 mai 2004 instaurant une taxe sur les sites d'activités économiques désaffectés;

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

Vu l'article 80.3° du Code Wallon du Logement, libellé comme suit : « Est réputé inoccupé...3° le logement pour lequel la consommation d'eau ou d'électricité constatée pendant une période d'au moins douze mois consécutifs est inférieure à la consommation minimale fixée par le Gouvernement, sauf si le titulaire de droits réels justifie que cette circonstance est indépendante de sa volonté » ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 janvier 2022 relatif à la fixation et à la gestion des données relatives aux consommations minimales d'eau et d'électricité pouvant réputer un logement inoccupé en vertu de l'article 80, 3°, du Code wallon de l'Habitation durable stipulant : « Pour l'application de l'article 80, alinéa 2, 3°, du Code wallon du Logement, la consommation minimale est fixée comme suit : 1° la consommation d'eau est fixée à 15 m³; 2° la consommation d'électricité est fixée à 100 kWh »;

Vu les recommandations émises de la circulaire budgétaire du 11 septembre 2025 relative à l'élaboration des budgets des communes francophones de la Région wallonne ;

Considérant 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;

Considérant la nécessité de lutter contre l'abandon et l'inoccupation des immeubles en incitant les propriétaires défaillants à exécuter les travaux de mise en état ;

Considérant la communication du projet de ce règlement-taxe au Directeur financier en date du 20 octobre 2025;

Considérant l'avis favorable du directeur financier rendu en date du 28 octobre 2025, en vertu de l'article L1124-40 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation;

Sur proposition du Collège communal ;

Après en avoir délibéré;

DECIDE :

Article 1. D'adopter le règlement fixant la taxe sur les immeubles inoccupés repris ci-après :

Article 1er : Objet.

Il est établi, pour les exercices d'imposition 2026 à 2031 inclus, une taxe communale annuelle 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.

N'est pas visé par la taxe l'immeuble bâti visé par le décret du 27 mai 2004 relatif aux sites d'activité économique désaffectés de plus de 1.000 m².

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 » : sauf si le redevable prouve qu'au cours de la période visée à l'article 1^{er} 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 :
 - 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(e) en œuvre et est périmé(e) soit que ledit établissement fait l'objet d'un ordre d'arrêter l'exploitation, d'un retrait ou d'une suspension d'autorisation prononcé(e)s en vertu du décret susmentionné ;
 - dont l'occupation relève d'une activité soumise à autorisation d'implantation commerciale conformément à l'article D.IV,8° du CoDT ;
 - dont l'état du clos (c'est-à-dire les 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 ;
 - faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité en application du Code wallon du logement ;
 - 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 ;
 - où la consommation d'eau est inférieure à 15m³ durant une période de 12 mois consécutifs ;
 - où la consommation d'électricité est inférieure à 100 kwh durant une période de 12 mois consécutifs.

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.

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 est identique pour tous les redevables.

Article 2: Redevable.

La taxe est due par le titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier,...) sur tout ou partie d'un immeuble inoccupé. En cas de pluralité de titulaires du droit réel, chacun d'entre eux est solidairement redevable de la taxe.

Le redevable est tenu de signaler immédiatement à l'administration tout changement d'adresse, de raison sociale ou de dénomination.

Toute mutation de propriété de l'immeuble (ou partie d'immeuble) doit également être signalé par le propriétaire cédant dès le 1er constat.

Les sociétés de logements sociaux sont redevables de la taxe lorsqu'elles laissent des bâtiments à l'abandon.

Article 3: Exonération.

Ne donne pas lieu à la perception de la taxe :

- l'immeuble bâti inoccupé pour lequel le redevable justifie à suffisance, de manière probante, la circonstance indépendante de sa volonté (ex. un bien qui pour cause de "monument classé" ne peut faire l'objet des transformations requises pour le rendre habitable ou exploitable économiquement).
- l'immeuble (ou partie d'immeuble) bâti se situant dans les limites d'un plan d'expropriation approuvé par l'autorité compétente ou ne pouvant plus faire l'objet d'un permis d'urbanisme parce qu'un plan d'expropriation est en cours de préparation.
- l'immeuble (ou partie d'immeuble) bâti affecté à une seconde résidence.
- lors du 1er constat, l'immeuble bâti mis en vente. Ce premier constat sera reporté une seule fois, et ce, dans un délai d'un an. Le redevable fournira par tous moyens de droit la preuve que le bien est mis en vente.
- l'immeuble bâti inoccupé pour cause de travaux en cours ne nécessitant pas d'autorisation, pour autant que la durée totale des travaux n'excède pas 1 an.
- l'immeuble bâti faisant effectivement l'objet de travaux d'achèvement dûment autorisés, pour autant que la durée totale des travaux n'excède pas 2 ans.

Article 4: Déroulement de la procédure de constat par l'administration communale.

Le fonctionnaire désigné par le Collège communal dresse un 1er constat établissant l'existence d'un immeuble inoccupé.

Ce constat est notifié par voie recommandée au redevable dans un délai de 30 jours.

Le redevable peut contester, tant l'état d'inoccupation du bien que les éléments factuels repris dans le constat (mesurage, nombre de niveaux, etc.), en adressant un écrit à l'administration dans le délai de 30 jours à dater de la notification.

Un second contrôle distant d'une période minimale de 6 mois du 1er constat est réalisé, constat dit de maintien en état. Ce constat de maintien en état est notifié par voie recommandée au redevable dans un délai de 30 jours et est accompagné d'un formulaire de déclaration.

Le contribuable est tenu de compléter le formulaire avec tous les éléments nécessaires à la taxation conformément aux indications qui y figurent, de le signer et de le renvoyer sous pli affranchi ou de le déposer à l'administration communale dans les 15 jours de la date d'envoi mentionnée sur le constat.

Le redevable qui n'a pas reçu de formulaire de déclaration est tenu de fournir spontanément à l'administration communale tous les éléments nécessaires à la taxation dans les 15 jours de la date d'envoi mentionnée sur le constat.

Les délais prévus en jours dans le règlement sont comptés en jours calendaires. Lorsque les délais visés ci-avant expirent un samedi, un dimanche ou un jour férié légal, le délai est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

Article 5: Taux-Calcul de la base imposable.

La base imposable est établie par le produit de la longueur en mètres courants ou fractions de mètre courant de façade du bâtiment et du nombre de niveaux inoccupés autres que les caves en sous-sols et greniers non aménagés que comporte le bâtiment.

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.

Le taux de la taxe est fixé à un montant forfaitaire par mètre courant de façade :

- 30,00 € lors de la première taxation (lors du constat de maintien en état)
- 60,00 € lors de la deuxième taxation (au 1er janvier de l'exercice d'imposition)
- 225,00 € à partir de la troisième taxation (au 1er janvier de l'exercice d'imposition)

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 succédés au fil du temps.

Article 6: Contrôles.

Il appartient au propriétaire de signaler par écrit et par voie recommandée ou par dépôt à l'administration communale toute modification intervenue à l'immeuble en identifiant clairement le bien visé, la partie éventuelle à considérer et la date de la modification et ce dans les 15 jours de la date de la modification.

A défaut, la date de la modification sera censée être le quinzième jour précédant la réception de l'information.

Dans les trois mois, le fonctionnaire délégué par le Collège communal procède à un constat afin de prendre acte des éléments indiqués par le redevable et de vérifier si ceux-ci sont de nature à modifier ou annuler la base imposable.

Il peut exiger du redevable de le laisser visiter le bien aux jours et heures fixés et communiqués au moins un mois à l'avance (les jours ouvrables, entre 09h et 16h).

Si la visite ne peut avoir lieu du fait du redevable, la procédure initiée par celui-ci est nulle.

Article 7: Perception et exigibilité.

La taxe est perçue par voie de rôle.

La taxe est payable dans les deux mois de la date de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.

La taxe est appliquée pour la 1ère fois lors de l'établissement du deuxième constat, un constat de maintien en état, distant du premier d'une période de 6 mois minimum identique pour tous les redevables.

Le premier constat établi durant la période de validité d'un règlement antérieur au présent règlement reste valable.

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

Article 8: Réclamation.

En cas de réclamation, celle-ci doit être introduite par écrit à l'attention du Collège communal, Place communale, 3 à 1320 Beauvechain.

En cas de réclamation, celle-ci doit, à peine de nullité, être introduite par écrit auprès du Collège communal, conformément aux articles L3321-1 à L3321-12 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

Pour être recevables, les réclamations doivent être motivées et introduites, sous peine de déchéance, dans un délai d'un an à compter du troisième jour ouvrable qui suit la date de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.

Article 9: Procédure de recouvrement à l'amiable

A défaut de paiement dans le délai fixé à l'article 7, un rappel sans frais sera envoyé par pli simple. Le redevable dispose d'un délai de 15 jours pour effectuer le paiement.

Article 10: Procédure de recouvrement forcé.

En cas de non-paiement de la taxe à l'issue de la procédure de recouvrement amiable, conformément à l'article L3321-8bis du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation, une sommation de payer sera envoyée au contribuable.

Cette sommation de payer se fera par courrier recommandé, après l'envoi d'un premier rappel de paiement, 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: Etablissement, recouvrement, contentieux.

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

Article 12: Compétence des juridictions.

En cas de litige, seules les juridictions civiles de Jodoigne sont compétentes.

Article 13: Entrée en vigueur.

Le présent règlement-taxa entrera en vigueur le jour de sa publication, conformément aux articles L1133-1 et L1133-2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

Article 14: Tutelle.

La présente délibération sera transmise au Gouvernement wallon conformément aux articles L3131-1 et suivants

du CDLD dans le cadre de la tutelle spéciale d'approbation.

Article 15: RGPD.

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 : la Commune de Beauvechain ;
- Finalité du traitement : établissement et recouvrement de la taxe ;
- Les méthodes de collectes de ces données sont : déclarations et contrôles ponctuels ou recensement par l'administration. Pour les immeubles affectés au logement : les données d'eau et d'électricité des ménages ainsi que les données du registre de la population ;
- Les principales données vous concernant sont : des données d'identification personnelles (nom, prénom, numéro de registre national, n°BCE...), des coordonnées postales et de contact, des données permettant de vérifier l'exact établissement de la taxe (date d'inscription à l'adresse du domicile...), des données permettant d'accorder une exonération totale ou partielle (si vous pouvez en bénéficier), des données relatives à un plan de paiement ou une demande de plan de paiement, le montant des taxes dont vous êtes redevables et l'état de paiement ou demande de plan de paiement, le ménage, les données personnelles du codébiteur.

Pour les immeubles affectés au logement : les données de consommation d'eau et d'électricité sont obtenues auprès du distributeur et du gestionnaire du réseau de distribution dans les conditions de l'accord relatif aux modalités techniques et organisationnelle de l'échange des données entre les exploitants du service public de distribution d'eau publique, les gestionnaires de réseaux et de distribution et les communes wallonnes dans le cadre de la taxation des immeubles inoccupés/délabrés et affectés au logement ;

- Communication des données : Ces données ne sont 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 mandatés par la commune (huissiers, avocats...) ou agissant en tant que sous-traitant ;
- Durée de conservation : La commune s'engage à conserver les données pour un délai de 30 ans et à la supprimer par la suite ou à les transférer aux archives de l'Etat.