

Présents : Monsieur Antoine MOTTE, Bourgmestre - Président. Madame Aurélia CRIQUIELION, Madame Isabelle PRIVE, Madame Line DE MECHELEER-DEVLEESCHAUWER, Monsieur Frédéric DUBREUCQ, Échevins. Monsieur Didier DELAUW, Président du CPAS. Monsieur Eric MOLLET, Madame Véronique REIGNIER, Monsieur Dave DE BACKER, Monsieur Geoffrey VAN DER MASSEN, Monsieur Christophe FLAMENT, Madame Julie MEUNIER, Monsieur Francis SERLIPPENS, Monsieur Eric DE NEVE, Madame Martine DESOER, Madame Ginger MARQUEGNIES, Monsieur Emmanuel MONSEUX, Monsieur Nathan SPITAEELS, Madame Gwendoline CUVELIER, Monsieur Jean-Paul RICHET, Madame Séverine RASMONT, Conseillers. Madame Véronique BLONDELLE, Secrétaire.

N° FIN/20251023-5.15

Objet : Règlement-taxe sur les immeubles inoccupés - Exercices 2026-2031 - Décision

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

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation, notamment les articles L1122-30, L1133-1 et 2, L3131-1 §1^{er}, 3°, L3132-1 et L3321-1 à 12 ;

Vu la loi du 30 juillet 2018 relative à la protection des personnes physiques à l'égard des traitements de données à caractère personnel ; que la Commune dispose d'un registre des traitements permettant à toute personne, de connaître, à propos du présent règlement-taxe, le responsable de traitement, les finalités du traitement, les données personnelles traitées, la méthode de collecte de ces données, la durée de conservation de ces données ainsi que l'éventuelle communication de ces données à des tiers ;

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 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 ;

Vu l'Arrêté royal du 12 avril 1999 déterminant la procédure en matière de réclamation ;

Vu les recommandations émises par la circulaire 2025 relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne ;

Considérant la situation financière de la Commune ; que l'objectif principal poursuivi par la présente taxe est de procurer à la Commune les moyens financiers nécessaires à ses missions et aux politiques qu'elle entend mener, ainsi que d'assurer son équilibre financier ;

Considérant que l'inoccupation d'immeubles génère un manque de recettes fiscales dans le cadre des taxes communales commerciales et industrielles et de l'impôt des personnes physiques ;

Considérant par ailleurs que l'inoccupation d'immeubles favorise leur dégradation, ce qui génère un désintéressement généralisé en matière d'habitat, renforce un sentiment d'insécurité dans le chef des habitants et favorise les nuisances ; que la taxe vise dès lors à promouvoir la politique foncière communale en favorisant l'usage adéquat des immeubles, en réduisant l'impact inesthétique sur l'environnement et en atténuant les situations génératrices d'insécurité et de manque de salubrité ;

Considérant que l'établissement de taxes sur les immeubles inoccupés est incontestablement de nature à inciter la remise des bâtiments inoccupés dans le circuit locatif, à développer, dans la mesure du possible, l'aménagement des logements au-dessus des commerces et/ou à inciter à la revente des immeubles dans une optique d'habitation ou de développement d'activités économiques ;

Considérant que les taux de la taxe sont raisonnables et ne dépassent pas le taux maximum indexé recommandé par la circulaire budgétaire 2025, relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne ;

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 toutefois que le règlement prévoit l'exonération de la taxe lorsque l'inoccupation résulte d'un cas de force majeure ;

Considérant que l'exonération est également envisagée à certaines conditions lorsque des travaux de réhabilitation ou d'achèvement sont en cours ou lorsque l'immeuble fait l'objet d'une vente ; que dans ces cas, l'inoccupation reste très limitée dans le temps et/ou est nécessaire pour l'usage futur de l'immeuble ;

Considérant que le redevable n'est pas responsable du temps qui s'écoule lorsque l'administration doit se positionner sur la validité d'une demande de permis d'urbanisme et qu'il doit être exonéré de la période durant laquelle il attend 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 en outre 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 2004 prévoit une taxation similaire de ces dits sites par la Région wallonne ;

Considérant que la présente décision a une incidence financière supérieure à 30.000,00 € ;

Vu la communication du dossier à Mme la Directrice financière en date du 9 octobre 2025 conformément à l'article L1124-40 §1, 3° et 4° du Code de la démocratie locale et de la décentralisation ;

Vu l'avis favorable rendu par Mme la Directrice financière en date du 13 octobre 2025 et joint en annexe ;

Sur proposition du Collège communal,

Après en avoir délibéré,

**A l'unanimité,
LE CONSEIL COMMUNAL DECIDE**

ARTICLE 1 - ASSIETTE DE LA TAXE

Il est établi, pour les exercices 2026 à 2031, une taxe annuelle sur les immeubles bâtis inoccupés.

ARTICLE 2 - DEFINITIONS

Au sens du présent règlement, il faut entendre par :

- **Immeuble** : toute unité de logement ou d'établissement située dans un bâtiment, ouvrage ou installation ou dans une partie d'un bâtiment, d'un ouvrage ou installation, même en matériaux non durables, incorporé au sol, ancré à celui-ci dont l'appui assure la stabilité, destiné à rester en place alors même qu'il peut être démonté ou déplacé, à l'exclusion des sites d'activité économique désaffectés de plus de 1000 m² ;
- **Immeuble inoccupé** : immeuble (ou partie d'immeuble) dans lequel, durant une période de six mois consécutifs, aucune personne physique n'a sa résidence et aucune personne physique ou morale n'exerce ou n'exploite d'activité économique. L'occupation sans droit ni titre ou l'occupation proscrite par un arrêté sont aussi considérées comme une inoccupation au sens du présent règlement ;
- **Façade** : face d'un bâtiment où s'ouvre l'entrée principale. **Dans le cas d'immeuble d'angle, si la porte d'entrée se trouve dans l'angle, la longueur à prendre en compte est la plus longue façade en front de rue.** A défaut d'entrée principale, la façade est la face la plus longue visible depuis l'espace public ;

- Niveau : tout étage ou entre étage d'un immeuble ;
- Echéancier : document daté et signé par le redevable mentionnant les différentes étapes de travaux envisagés dans un avenir proche, accompagnés de délais raisonnables, permettant lorsqu'ils sont accomplis, de mettre fin à l'inoccupation de l'immeuble.

ARTICLE 3 - PRESOMPTIONS D'INOCCUPATION

Sans préjudice de tout autre signe démontrant l'inoccupation, est notamment présumé inoccupé :

- l'immeuble pour lequel aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population ou d'attente depuis plus de 6 mois ou non occupé conformément à leur destination durant la même période ;
- l'immeuble qui n'a pas servi de lieu **effectif** d'exercice d'activité économique de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, de commerce ou de services, notamment pour lequel il n'y a pas d'inscription à la Banque carrefour des entreprises, à moins que le redevable n'en apporte la preuve contraire. **Outre l'inscription à la banque carrefour, l'occupation doit être réelle et correspondre à la destination de l'immeuble. Pour exemple, un immeuble à destination de commerce ne peut servir d'espace de stockage, un immeuble à destination de logement ne peut servir uniquement de siège social ou d'unité d'établissement ;**
- l'immeuble pour lequel la consommation d'énergie (gaz et électricité) ou la consommation d'eau est anormalement inférieure à la moyenne habituelle des immeubles habités ou exploités ;
- l'immeuble 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 n'a pas été mis en œuvre et/ou est périmé ;
 - soit que ledit établissement fait l'objet d'un ordre d'arrêter d'exploitation, d'un retrait ou d'une suspension d'autorisation prononcé en vertu du décret du 11 mars 1999 ;
- l'immeuble dont l'occupation relève d'une activité soumise à une autorisation d'implantation commerciale en vertu du CoDT ;
- l'immeuble faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité en application du Code wallon de l'habitation durable ;
- l'immeuble faisant l'objet d'un arrêté ordonnant la démolition ou en interdisant l'occupation, pris en application des articles 133 et 135 de la Nouvelle loi communale.

ARTICLE 4 - PROCEDURE

4.1. Première année d'imposition

§1. L'inoccupation présumée de l'immeuble fait l'objet d'un constat en cours d'année d'imposition, établi par un agent communal habilité à cette fin par le Collège communal. Dans le mois qui suit son établissement, une copie de ce constat est notifiée par l'autorité communale par courrier recommandé au redevable. Ce courrier reprend le montant estimé de la taxe.

§2. Au plus tôt, six mois après l'envoi du premier constat, un second constat est établi par un agent communal habilité. Dans le mois qui suit son établissement, une copie de ce constat est notifiée par l'autorité communale par courrier recommandé au redevable.

§3. La durée de cette période entre les 2 constats sera identique pour tous les redevables.

§3. Après envoi de ce second constat, la taxe est enrôlée.

4.2. Autres années d'imposition

§1. Un constat unique établissant que l'immeuble est toujours inoccupé est établi par un agent communal habilité au plus tôt le 1^{er} juillet de l'année d'imposition concernée. Une copie de ce constat est envoyée dans le mois qui suit son établissement au redevable par courrier recommandé.

§2. Après l'envoi de ce constat unique au redevable, la taxe est enrôlée.

4.3. Toutes les années d'imposition

Lorsque le domicile ou le siège social du redevable n'est pas connu par l'autorité communale, la notification prévue au §3 a lieu par affichage d'un avis sur la porte d'entrée principale du bien concerné par la présente procédure. Cet avis mentionne la date et l'objet de l'affichage et l'identification précise du service communal auprès duquel le redevable peut retirer les documents visés au §3.

ARTICLE 5 - FAIT GENERATEUR DE LA TAXE

§1. Le fait générateur de la taxe est le maintien en l'état d'un immeuble ou partie d'immeuble inoccupé ou délabré visé ci-dessus pendant une période comprise entre deux constats successifs qui seront distants d'une période minimale de six mois. Cette période entre les deux constats sera identique pour tous les redevables.

§2. Pour la première année d'imposition, la taxe est due dès le premier jour qui suit la notification du second constat, lorsque le redevable n'a pas apporté la preuve irréfutable qu'il entre dans l'une des causes d'exonération de la taxe.

§3. Pour les années d'imposition qui suivent la première année mentionnée au §1, la taxe est due dès le lendemain de l'envoi au redevable du constat unique d'inoccupation, dont il est fait mention à l'article 4.4.2.

ARTICLE 6 - REDEVABLE DE LA TAXE

§1. Est redevable de la taxe toute personne physique ou morale qui est propriétaire, copropriétaire, usufruitier, nu-propriétaire, emphytéote, superficière, tréfoncier ou possesseur de l'immeuble inoccupé.

§2. Si plusieurs personnes sont titulaires, sur l'immeuble, d'un droit identique ou distinct énoncé au §1, ces personnes sont tenues solidairement et indivisiblement au paiement de la taxe.

§3. Par exception au §1, lorsque l'immeuble inoccupé et/ou inexploité est loué, sous-loué ou cédé, est redevable de la taxe toute personne physique ou morale locataire, sous-locataire ou cessionnaire de l'immeuble.

§4. Si plusieurs personnes sont locataires, sous-locataires ou cessionnaires de l'immeuble, elles sont tenues solidairement et indivisiblement au paiement de la taxe.

ARTICLE 7 - TAUX ET CALCUL DE LA TAXE

§1. Le taux de la taxe est fonction du nombre d'années consécutives d'inoccupation de l'immeuble :

- 185,00 € par mètre courant ou fraction de mètre courant de façade de l'immeuble inoccupé pour la première année d'imposition durant laquelle l'immeuble est inoccupé ;
- 259,00 € par mètre courant ou fraction de mètre courant de façade de l'immeuble inoccupé pour la seconde année d'imposition durant laquelle l'immeuble est inoccupé ;
- 333,00 € par mètre courant ou fraction de mètre courant de façade de l'immeuble inoccupé à partir de la troisième année d'imposition durant laquelle l'immeuble est inoccupé.

§2. Les 2^e et 3^e taux sont appliqués pour autant que l'inoccupation n'ait pas temporairement pris fin entre deux années d'imposition consécutives.

§3. Pour l'application du taux variant selon le nombre d'années consécutives d'inoccupation, tous les constats établis sur base des précédents règlements-taxé restent valables sous l'application du présent règlement.

§4. Le montant de la taxe est le résultat de la multiplication du nombre de mètres courants de façade ou fraction de mètre courant de façade de l'immeuble inoccupé par le nombre de niveau(x) partiellement ou totalement inoccupé(s), autres que les caves, les sous-sols et les greniers non aménagés. Toute fraction de mètre est arrondie à l'unité supérieure lors du calcul final.

§5. La période imposable est l'année au cours de laquelle le second constat ou le constat unique est dressé.

ARTICLE 8 - EXONERATIONS

§1. 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 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'inoccupation est due à un cas de force majeure ;
- 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, pour autant que le redevable fournisse à l'administration, d'une part, la preuve des travaux déjà accomplis ainsi qu'un échéancier indiquant que les travaux encore à réaliser permettront de mettre fin à l'inoccupation et, d'autre part, la preuve mensuelle que les travaux sont exécutés conformément à l'échéancier (devis datés et signés avec paiement d'acompte, factures en bonne et due forme reprenant visiblement l'immeuble concerné, les travaux ainsi que la date d'exécution des travaux). Cette exonération est limitée à 3 ans maximum. **A défaut de transmission de l'échéancier ou de non-respect de l'échéancier imputable au redevable, l'exonération de la taxe ne pourra pas être appliquée.**
- 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. il est titulaire d'un droit réel sur l'immeuble inoccupé depuis moins de 12 mois au moment de la notification du constat d'inoccupation.

§2. Lorsque le redevable apporte la preuve qu'il entre dans une des clauses d'exonération de la taxe, la taxe est calculée au prorata du nombre de mois d'inoccupation de l'immeuble si l'exonération n'est justifiée que pour certains mois de l'année d'imposition et non pour son ensemble.

§3. Pour l'application du §2, tout mois d'inoccupation entamé compte en entier.

ARTICLE 9 - RECOUVREMENT

§1. La taxe est recouvrée par voie de rôle.

§2. Le rôle de la taxe est arrêté et rendu exécutoire, au plus tard le 30 juin de l'année qui suit l'exercice d'imposition, par le Collège communal.

§3. La taxe est recouvrée par le Directeur financier conformément aux articles L3321-1 et suivants du Code de la démocratie locale et de la décentralisation et est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.

Passé ce délai, les sommes sont productives, au profit de la Commune, d'intérêts de retard appliqués et calculés d'après les règles en vigueur en matière d'impôt sur les revenus.

ARTICLE 10 - RECLAMATION

§1. Le redevable ou son représentant peut introduire une réclamation contre une taxe enrôlée en vertu du présent règlement, et ce conformément aux articles L3321-1 à L3321-12 du Code de la démocratie locale et de la

décentralisation et à l'arrêté royal du 12 avril 1999 déterminant la procédure devant Gouverneur ou devant le Collège communal en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

§2. Toute réclamation doit être introduite auprès du Collège communal qui agit en tant qu'autorité administrative.

La réclamation doit être introduite, sous peine de déchéance, dans un délai d'un an à compter du troisième jour ouvrable qui suit la date d'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.

§3. La réclamation doit (i) être introduite par écrit, datée et signée par le réclamant ou par son représentant, (ii) mentionner les nom(s), qualité, adresse ou siège du redevable à charge duquel l'imposition est établie, (iii) reprendre la nature de la taxe contestée et ses moyens d'identification (année d'imposition, rôle, article de rôle et montant de la taxe) et (iv) mentionner l'objet de la réclamation et un exposé des faits et moyens.

§4. La réclamation doit être adressée par courrier à l'attention du Collège communal, Grand' Place 12 à 7860 Lessines qui en accuse réception. La réclamation peut également être remise contre accusé de réception au service « recettes » de l'administration communale de Lessines.

§5. Le Collège communal notifie au réclamant et à son représentant la date de l'audience au cours de laquelle la réclamation est examinée ainsi que la possibilité de consulter le dossier. Cette notification a lieu au moins quinze jours ouvrables avant la date de l'audience.

§6. Le Collège communal prend sa décision et la notifie au réclamant ainsi que, le cas échéant, à son représentant.

§7. La décision prise par le Collège communal peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal de première instance du Hainaut, Division Tournai, conformément au prescrit des articles 1385*decies* et *undecies* du Code judiciaire et doit, sous peine de déchéance, être introduite par requête contradictoire dans un délai de trois mois à partir du troisième jour ouvrable suivant celui de la remise du pli recommandé à la poste de la notification de la décision.

ARTICLE 11 - TRAITEMENT DE DONNEES

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 : le collège communal de la Ville de Lessines ;
- Finalité du traitement : établissement et recouvrement de la taxe ;
- Catégorie de données : données d'identification ;
- Durée de conservation : la Ville de Lessines s'engage à conserver les données pour un délai de 10 ans et, selon les instructions reçues, à les supprimer par la suite ou à les transférer aux archives de l'Etat ;
- Méthode de collecte : communication par le demandeur ;
- 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 Ville de Lessines.

ARTICLE 12 - ENTREE EN VIGUEUR

§1. Le présent règlement taxe est transmis à l'autorité de tutelle d'approbation dans les 15 jours qui suivent son adoption par le Conseil communal.

§2. Le présent règlement entre en vigueur dès l'accomplissement des formalités de publication.

Fait en séance date que dessus.

La Secrétaire,

(s) Véronique BLONDELLE.

Lessines, le 29 octobre 2025

Le Directeur général,

Le Bourgmestre - Président,

(s) Antoine MOTTE.

Pour extrait conforme,



Le Bourgmestre et les membres du Collège,