

EXTRAIT du REGISTRE aux DELIBERATIONS du CONSEIL COMMUNAL

Province de
NAMUR

Séance du : **jeudi 30 octobre 2025**

Code : 60480
CDU : -1.713.113



Commune de
FERNELMONT

Présents : Monsieur Pierre-Olivier RENNOTTE, Président;
Madame Christelle PLOMTEUX, Bourgmestre;
Madame Anne PARADIS, Monsieur Vincent DETHIER, Monsieur M. SOMVILLE, Monsieur Didier DELATTE, Échevins;
Monsieur Marc TARGEZ, Monsieur Louis HOUBOTTE, Monsieur Laurent HENQUET, Madame Francine DESMEDT, Monsieur Pierre LICOT, Monsieur Tommy PERMIGANAU, Monsieur Quentin PURNODE, Monsieur Gauthier MAHAUX, Madame Laurence GRANVILLE, Monsieur Tristan COOLEN, Monsieur Jean-Marie MAECK, Conseillers;
Madame Pascale JAVAUX, Présidente du CPAS;
Madame Cécile DEMAERSCHALK, Directrice Générale.

Absents : Madame Laura MAHIEU, Conseillers;

OBJET : Taxe communale sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés ou les deux. Exercices 2026 à 2031 inclus.

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, les articles L1122-30, L1124-40, L1133-1 et 2 L 3131-1§1-3, L 3132-1§1 et L3321-1 à 12;

VU le décret-programme du 12 décembre 2014 (M.B. 29.12.2014 P.106358) 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 le code wallon de l'habitation durable et plus particulièrement son article 80;

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 de l'habitation durable;

VU les dispositions légales et réglementaires en vigueur en matière d'établissement et de recouvrement des taxes communales, notamment :

- Les articles L3321-1 à L3321-12 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation ;
- 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 ;

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 délibération du Conseil communal du 22 juin 2023 décidant d'approuver l'accord relatif aux modalités techniques et organisationnelles de l'échange de données entre les exploitants du service public de distribution d'eau publique, les gestionnaires de réseaux de distribution et les communes wallonnes dans le cadre de la taxation des immeubles inoccupés et/ou délabrés et affectés au logement et d'approuver l'adhésion à l'accord précité dit "accord fiscalité";

CONSIDERANT 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 ;

CONSIDERANT que les règles constitutionnelles de l'égalité des redevables et de la non-discrimination n'excluent

pas qu'une différence de traitement soit établie entre des catégories de personnes, pour autant qu'elle repose sur des critères objectifs relevés dans les constats effectués par des agents assermentés et qu'elle soit raisonnablement justifiée par un taux progressif du montant de la taxe durant les trois premières années de taxation ;

CONSIDERANT en effet que la présente taxe proposée ambitionne de frapper tous les propriétaires de bâtiments (ou titulaires d'autres droits réels) qui ne les occupent pas ou ne les exploitent pas eux-mêmes et ne permettent pas qu'ils puissent être occupés ou exploités par autrui alors que l'Etat tente par certains incitants d'augmenter l'offre locative de logements ou que les pouvoirs publics mettent en place des processus d'aide aux propriétaires comme les agences immobilières sociales (AIS) ;

CONSIDERANT en effet que la présente taxe ambitionne de frapper également tous les propriétaires de bâtiment (ou titulaires d'autres droits réels) qui 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 ;

A TITRE PRINCIPAL

CONSIDERANT que cette taxe est instaurée afin de procurer à la Commune les ressources nécessaires lui permettant d'assurer un équilibre budgétaire et ainsi poursuivre ses missions de service public ;

CONSIDERANT que, dans le cadre de l'autonomie fiscale que lui confère l'art 170 §4 de la Constitution, la Commune est compétente pour désigner les redevables des taxes qu'elle institue ;

A TITRE ACCESSOIRE

CONSIDERANT que le maintien des immeubles inoccupés ou délabrés est manifestement un frein au développement du logement, du commerce ou de l'industrie ;

CONSIDERANT que cette taxe communale 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 ;

CONSIDERANT 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 ;

CONSIDERANT enfin que l'absence d'occupation d'immeuble génère un manque de recettes fiscales dans le cadre des taxes communales commerciales et industrielles et de l'impôt des personnes physiques ;

CONSIDERANT 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 ;

CONSIDERANT enfin qu'il est ainsi démontré que la taxe n'est pas établie de manière dissuasive mais bien de manière raisonnable ;

CONSIDERANT que cette taxe est instaurée afin de procurer à la Commune les moyens financiers lui permettant d'assurer un équilibre budgétaire et ainsi poursuivre ses missions de service public ;

CONSIDERANT la nécessité pour les finances communales de posséder des règlements applicables au 1er janvier 2026 ;

CONSIDERANT la communication du dossier au Directeur financier en date du 09 octobre 2025 conformément à l'article L1124-40 §1, 3° et 4° du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

CONSIDERANT l'avis de légalité favorable rendu par le Directeur financier en date du 13 octobre 2025 et joint en annexe ;

Sur proposition du Collège communal ;

Après en avoir délibéré,

En séance publique,

DECIDE à l'unanimité :

Article 1^{er} :

Il est établi, pour les exercices 2026 à 2031 inclus, une taxe communale sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés ou les deux.

Ne sont pas visés par la présente taxe, 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 :

Pour l'application du règlement, on entend par :

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, non visé par le décret du 27 mai 2004 relatif aux sites d'activité économique désaffectés de plus de mille mètres carrés ;

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, sauf le prescrit de l'article 3 ;

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 :

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 prononcés 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, alinéa 1er, 8° du CoDT tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 avril 2024, lorsque ladite implantation fait l'objet d'un ordre de fermeture, d'un retrait ou d'une suspension d'autorisation ;
3. faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité en application du code wallon du logement (code wallon de l'habitation durable) ;
4. 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 répondant à la définition d'immeuble sans inscription ou d'immeuble incompatible, ou les deux ;

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 ;

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 :

L'immeuble sans inscription n'est pas inoccupé si le titulaire du droit réel prouve que l'immeuble ou la partie d'immeuble bâti sert effectivement, pendant la période visée à l'article 5, de logement ou de lieu d'exercice d'activités de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, sociale, culturelle ou de services.

Article 4 :

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 5 :

Le fait générateur de la taxe est le maintien en l'état, pendant l'année civile précédent le 1^{er} janvier de chaque exercice d'imposition visé à l'article 6 §1^{er} et 2, d'un immeuble inoccupé ou délabré visé ci-dessus qui a fait l'objet d'un constat établi et notifié conformément aux articles 8 à 10.

Article 6 :

§1^{er}. La taxe est due pour la première fois le 1^{er} janvier de la deuxième année qui suit celle au cours de laquelle le constat visé à l'article 8 établissant qu'un immeuble bâti est inoccupé ou délabré est notifié, nonobstant le prescrit de l'article 10.

§2. Pour les exercices d'imposition ultérieurs, la taxe est due au 1^{er} janvier de chaque exercice d'imposition.

Article 7 :

La taxe est due aussi longtemps que le redevable ne met pas en œuvre la procédure déterminée à l'article 18.

Article 8 :

Le constat établissant qu'un immeuble est inoccupé ou délabré est dressé par le Fonctionnaire visé à l'article 2, 6°.

Article 9 :

Le constat est notifié au titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble par ledit Fonctionnaire par voie recommandée.

Le titulaire du droit réel peut faire connaître, par écrit, ses remarques et ses observations dans les trente jours à dater

de la notification au signataire de celle-ci.

Article 10 :

Lorsqu'un deuxième constat a été effectué dans le cadre de la taxe sur les immeubles bâtis inoccupés du 28 octobre 2021, celui-ci vaut constat visé à l'article 8 de même que sa notification vaut notification visée à l'article 9. Toutefois, la notification de ce deuxième constat doit avoir été effectuée avant le 1^{er} janvier 2026.

Article 11 :

La taxe est due par le titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble inoccupé aux dates visées à l'article 6. En cas de pluralité de titulaires de droits réels, chacun d'entre eux est codébiteur de la taxe.

Article 12 :

Ne donne pas lieu à la perception de la taxe, l'immeuble inoccupé ou délabré pour lequel le titulaire du droit réel démontre que l'inoccupation ou l'état de délabrement est indépendant de sa volonté, cette exonération n'étant applicable qu'un an.

Est également exonéré de la taxe :

- l'immeuble bâti inoccupé pour cause de travaux en cours ne nécessitant pas d'autorisation ;
- l'immeuble bâti faisant effectivement l'objet de travaux d'achèvement dûment autorisés.

Article 13 :

§1^{er}. La base imposable de la taxe est établie par le produit de la longueur en mètre courant ou fraction de mètre courant de façade du bâtiment par le nombre de niveaux inoccupés autres que les caves, 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 longueur de la plus grande façade.

§2. Le calcul de la base visé au paragraphe 1^{er} s'effectue au prorata du revenu cadastral lorsque l'immeuble comporte plusieurs parties distinctes.

Article 14 :

Pour l'exercice 2026, 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.

Lors de la 1^{ère} taxation : 25 euros par mètre courant de façade.

Lors de la 2^{ème} taxation : 50 euros par mètre courant de façade.

A partir de la 3^{ème} taxation : 200 euros par mètre courant de façade.

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.

Par façade d'immeuble, il y a lieu d'entendre la façade principale c'est à dire 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 15 :

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

Article 16 : Indexation de la taxe

Pour les exercices 2027 à 2031 inclus, les montants de la taxe repris à l'article 14 seront indexés annuellement suivant le rapport entre l'indice du mois de janvier de l'année antérieure à l'exercice fiscal et celui des prix à la consommation du mois de janvier 2025.

La formule appliquée est la suivante:

$$\frac{\text{Taxe} * \text{Indice janvier année de référence n-1}}{\text{Indice janvier 2025}}$$

Le taux étant arrondi à l'unité supérieure.

Les montants indexés seront communiqués annuellement sur le site de la commune.

Article 17 :

§1. Le recouvrement de la taxe sera assuré par voie de rôle arrêté et rendu exécutoire par le Collège communal. Le redevable recevra sans frais, par les soins du Directeur financier, l'avertissement-extrait de rôle mentionnant la somme pour laquelle il est porté au rôle.

§2. Le paiement devra s'effectuer dans les deux mois à dater de l'envoi de l'avertissement extrait de rôle. Il se fera en une seule fois.

A défaut de paiement dans le délai précité, les sommes dues sont productives au profit de la commune, pour la durée du retard, d'un intérêt qui est appliqué et calculé suivant les règles en vigueur pour les impôts de l'Etat.

§3. En cas de non-paiement dans le délai visé au §2, un rappel gratuit sera envoyé.

En cas de non-paiement sur base du rappel, et 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 envoi recommandé 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.

§4. Le redevable de la présente imposition peut introduire auprès du Collège communal une réclamation faite par écrit, motivée et remise ou présentée par envoi postal dans un délai d'un an, à compter du troisième jour ouvrable qui suit la date d'envoi de l'avertissement-extrait de rôle mentionnant le délai de réclamation, telle qu'elle figure sur le dit avertissement-extrait de rôle.

§5. Quant aux erreurs matérielles provenant de doubles emplois, erreurs de chiffres, etc., les contribuables pourront en demander le redressement au Collège communal conformément aux dispositions de l'article 376 du Code des impôts sur les revenus.

Article 18 :

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

Article 19 :

§ 1^{er}. Il appartient au titulaire du droit réel de signaler à l'Administration toute modification de la base imposable, en ce compris le fait que l'immeuble, en totalité ou en partie, n'entre plus dans le champ d'application de la taxe;

§2. À cet effet, le contribuable doit informer l'Administration par écrit, par voie recommandée ou par dépôt à l'Administration, les jours et heures d'ouverture, de la modification intervenue à l'immeuble en identifiant clairement le bien visé, la partie éventuelle à considérer et la date de la modification;

Cette formalité doit intervenir dans les quinze jours de la date de la modification;

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

§3. Le Fonctionnaire visé à l'article 2, 6^o procède à un constat dans les trois mois afin de prendre acte des éléments indiqués par le contribuable et de vérifier si ceux-ci sont de nature à modifier ou annuler la base imposable;

§4. Dans ce but, s'il échet, le contribuable est tenu de faire visiter audit Fonctionnaire le bien faisant l'objet de la taxe aux jours et heure fixés par l'Administration, entre le lundi et le vendredi de 9 à 16 heures, exceptés les jours fériés;

La date et l'heure de la visite sont communiquées par l'Administration au contribuable au moins un mois avant celle-ci;

§5. Si la visite ne peut avoir lieu du fait du contribuable, la procédure initiée par ce dernier est nulle;

§6. Le constat visé au paragraphe 3 est formalisé dans les soixante jours, soit à dater de la visite, soit de la réception de l'information visée au paragraphe 2 s'il n'y a pas lieu d'effectuer une visite, et est notifié au contribuable par le Fonctionnaire.

Article 20 :

Les délais prévus en jours sont comptés en jours calendaires. Lorsqu'ils expirent un samedi, un dimanche ou un jour férié légal, ils sont prorogés jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

Article 21 :

Le contribuable est tenu de signaler immédiatement à l'Administration tout changement d'adresse, de raison sociale, de dénomination.

Article 22 :

Toute mutation de propriété d'un immeuble (ou partie d'immeuble) bâti visé doit également être signalée immédiatement à l'Administration par le propriétaire cédant.

Article 23 :

Les dispositions du règlement relatif à la taxe sur les immeubles bâtis inoccupés du 28 octobre 2021 sont abrogées, nonobstant le prescrit de l'article 10.

Article 24 :

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

Article 25 :

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 26 :

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 Fernelmont ;
- Finalité du traitement : établissement et recouvrement de la taxe ;
- Catégorie de données : données d'identification ;
- Durée de conservation : la Commune s'engage à conserver les données pour un délai de 30 ans et à les supprimer par la suite ou à les transférer aux archives de l'Etat suivant leur instructions ;
- Méthode de collecte : recensement par l'administration

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.

La Directrice Générale,
(s) Cécile DEMAERSCHALK

La Directrice Générale,

Cécile DEMAERSCHALK

Par le Conseil,

Pour extrait conforme,



Le Président,
(s) Pierre-Olivier RENNOTTE

La Bourgmestre,

Christelle PLOMTEUX