

Séance du 10 décembre 2025

PRESENTS : MM VANDERSTRAETEN R., Bourgmestre ;

BILOUET V., Directrice Générale

LE CONSEIL COMMUNAL,

Délibérant en séance publique ;

Revu sa délibération du 31 janvier 2023 établissant pour les exercices 2023 à 2025 inclus, une taxe communale sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés ou les deux.

Vu la Constitution et plus particulièrement les articles 41,162 et 170 ;

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) et plus particulièrement l'article L1122-30 ;

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

Vu les dispositions légales et réglementaires en vigueur en matière d'établissement et de recouvrement des taxes communales et notamment l'Arrêté royal du 12 avril 1999 déterminant la procédure devant le Gouverneur ou le Collège des Bourgmestre et échevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale ;

Vu les instructions budgétaires 11 septembre 2025 relatives à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne ;

Vu la communication au Directeur financier du projet du présent règlement en date du 1^{er} décembre 2025 ;

Vu l'avis de légalité du Directeur financier en date du XX décembre 2025 ;

Considérant que la commune de Bernissart établit la présente taxe afin de se procurer les ressources nécessaires en vue du financement des dépenses de sa politique générale et de ses missions de service public ;

Considérant 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 ;

Considérant que la taxe établie par le présent règlement a, comme pour les décisions antérieures en la matière, un caractère principalement et fondamentalement budgétaire ;

Considérant 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 ;

Considérant en effet que la présente taxe 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 que les bâtiments puissent être occupés ou exploités par autrui alors que l'État 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) ;

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

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

Considérant que cette taxe 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 ;

Considérant 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'État ;

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

Considérant que les précisions suivantes doivent être apportées quant au calcul de la taxe ;

Conformément à la circulaire ministérielle les taux minimum recommandés par mètre courant de façade, par niveau et par an, doivent être de 25,00 € lors de la première taxation, de 50,00 € lors de la deuxième taxation et de 200,00 € à partir de la troisième taxation, avec un taux maximum recommandé de 270,00 € ;

Considérant 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 ;

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

Sur proposition du Collège communal ;

DECIDE

Article 1^{er} : Il est établi, pour les exercices de 2026 à 2031, une taxe communale sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés ou les deux.

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, période identique pour chaque redevable.

Ne sont pas visés :

- les sites d'activités économiques désaffectés de plus de 1.000 m² visés par le décret du 27 mai 2004 ;
- les biens du domaine public et ceux du domaine privé de l'État entièrement affectés à un service public ou à un service d'utilité générale.

Article 2 : 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, non visé par le décret du 27 mai 2004 relatif aux sites d'activités économiques désaffectés de plus de 1000 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 :

a) 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 ;

b) dont l'occupation relève d'une activité soumise à autorisation d'implantation commerciale en vertu de la loi du 29 juin 1975 relative aux implantations commerciales ou du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, lorsque ladite implantation fait l'objet d'un ordre de fermeture, d'un retrait ou d'une suspension d'autorisation prononcés en vertu des dispositions du décret du 5 février 2015 susmentionné ;

c) faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité en application du Code wallon du logement ;

d) 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 au moins à l'une des conditions suivantes : répondant à la définition d'immeuble sans inscription ou d'immeuble incompatible, ou les deux ;

5° « immeuble délabré » : 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 ;

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 ;

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 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, période identique pour chaque redevable.

Article 6 : La taxe est due par le titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier, ...) sur tout ou partie d'un immeuble inoccupé à la date du deuxième constat, ou, le cas échéant, de chaque constat postérieur à celui-ci. En cas de pluralité de titulaires du droit réel, chacun d'entre eux est solidairement redevable de la taxe.

Article 7 : 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 1ère taxation : **75€** par mètre courant de façade
Lors de la 2ème taxation : **100€** par mètre courant de façade
A partir de la 3ème taxation : **200 €** 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 succédé 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.

Le taux de la taxe est fixé à la date du deuxième constat et aux dates anniversaires suivantes.

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

Dans le cas d'un immeuble comprenant plusieurs parties distinctes, le montant de la taxe, calculé comme précisé ci-dessus, est réparti, pour chaque logement inoccupé, au prorata du revenu cadastral.

Article 8 : Exonérations :

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.

Pour prouver que cette inoccupation est indépendante de sa volonté, le titulaire doit rapporter la preuve que les conditions cumulatives suivantes sont remplies :

- l'occupation de l'immeuble ne doit pas être simplement difficile , elle doit être impossible ;
- l'obstacle à cette occupation et auquel doit faire face le titulaire doit être insurmontable, irrésistible ;
- cette inoccupation doit être extérieure au titulaire du droit réel : elle doit résulter d'une cause étrangère ;
- cette inoccupation doit être imprévisible : elle ne peut être considérée comme ayant pu être envisagée par tout homme prudent et diligent placé dans les mêmes circonstances.

Sont également exonérés de la taxe :

- les immeubles bâtis inoccupés pour cause de travaux en cours, et ce, pour une période maximale de 3 ans. Le délai débute à la date du premier constat ;
- les immeubles mis en vente. La période d'exonération est limitée à 10 mois à dater du premier constat ;
- les immeubles vendus, la période d'exonération est limitée à 10 mois à dater du premier constat.

Article 9 : l'Administration communale appliquera la procédure de constat suivante :

§ 1^{er} a) Les fonctionnaires désignés par le Collège communal dressent un premier constat, établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé ou délabré ou les deux.

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.

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, commerciale, sociale, culturelle ou de services, ou qu'il rencontre l'une des exonérations prévues à l'Article 8, aux fonctionnaires susmentionnés dans un délai de trente jours 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 au moins six mois après l'établissement du premier constat visé au point a).

Si, suite au contrôle visé au premier paragraphe du présent article, 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 1^{er}.

§3 Un contrôle est effectué annuellement au moins six 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 1^{er}.

§4 La procédure d'établissement du second constat et des constats ultérieurs se déroule de la même manière qu'au § 1^{er}.

Article 10 : La taxe est perçue par voie de rôle et est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement extrait de rôle.

Article 11 : Les clauses concernant l'établissement, le recouvrement et le contentieux sont celles des articles 3321-1 à 3321-12 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 le Collège des Bourgmestre et Échevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale, ainsi de la Loi du 20 novembre 2022 portant des dispositions fiscales et financières diverses, et particulièrement de son article 98 portant le délai de réclamation à 12 mois à compter du 3^{ème} jour ouvrable qui suit la date d'envoi de l'avertissement extrait de rôle.

Article 12 : En cas de non-paiement de la taxe à l'échéance fixée à l'article 10, conformément à l'article L3321-8bis du Code de la démocratie locale et de la décentralisation, une sommation sera envoyée au contribuable. Cette sommation se fera par recommandé. Les frais postaux de cet envoi seront à charge du redevable et seront recouverts en même temps que le principal.

Article 13 : Dans l'hypothèse où le même bien pourrait également être soumis à la taxe sur les secondes résidences, seule la taxe sur les secondes résidences sera due.

Article 14 : 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 champs d'application de la taxe.

À cet effet, le contribuable doit informer l'Administration par écrit, par voie recommandée ou par dépôt à l'Administration, de ladite modification, en en rapportant la date et en en apportant la preuve.

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 précédent la réception de l'information par l'Administration.

Article 15 : Le traitement des données à caractère personnel nécessaire à la mise en œuvre du présent règlement se fera suivant les règles suivantes :

- Responsable de traitement des données : Commune de Bernissart ;
- 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 maximum 10 ans à compter de l'établissement du premier constat d'inoccupation, conformément à l'Article 4 de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 19 janvier 2022, et à les supprimer par la suite ou à les transférer aux archives de l'État ;
 - 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.

Article 16 : La présente délibération sera transmise au Gouvernement Wallon dans le cadre de la tutelle spéciale d'approbation et aux services communaux concernés.

Article 17 : Le règlement-taxe rentrera en vigueur le premier jour de la publication faite conformément à l'article L 1133-1 à 3 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation.

PAR LE CONSEIL :

La Directrice générale,

Le Bourgmestre,



Véronique BILOUET

Roger VANDERSTRAETEN