

Province de  
Hainaut

Arrondissement de  
Tournai

Commune de  
ESTAIMPUIS

Du registre aux délibérations de Conseil Communal de cette commune a été extrait ce qui suit :

Séance du 24 novembre 2025

Présents : Frédéric DI LORENZO, Bourgmestre – Président;  
D. SENESAEL, S. VERVAECKE, C. DUBUS, F.  
DECONINCK, V. SEYNAVE, Échevins;  
P. VAN HONACKER, I. MARQUETTE, A. CAPART, C.  
TRATSAERT, E. DEMARQUE,  
S.ROUSSEL, C. HOLLEMAERT, T. GRAULICH, G.  
VANBOUT, M. MOERMAN,  
E. VERSCHUREN, C. LOMBART, F. LUTUN, F. NYS-  
GOEMAERE, P. VANDENHEMEL, Conseillers;  
V. BREYNE, Directrice Générale

**Objet : Taxe sur les immeubles inoccupés**

Le Conseil, en séance publique,

Vu la Constitution qui consacre le principe de l'autonomie communale et notamment ses articles 41, 162 al.2, 2° et 170 §4 ;

Vu les articles 10, 11 et 172 de la Constitution qui consacrent l'égalité des citoyens devant l'impôt et interdisent la discrimination ainsi que les privilèges en la matière ;

Vu la loi du 24 juin 2000 (M.B. 23/09/2004, éd.2) portant assentiment de la Charte européenne de l'autonomie locale, notamment l'article 9.1. de la Charte ;

Vu les modifications apportées par la loi-programme du 18 juillet 2025 qui prévoient désormais que l'on ne peut plus prévoir l'accroissement d'impôt pour une première infraction commise de bonne foi, sauf en cas de fraude ;

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 le règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE (règlement général sur la protection des données) entré en vigueur le 25 mai 2018 ;

Vu les autres dispositions légales applicables aux taxes, notamment :

- Le Code de recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales (CRAF) adopté par le Parlement fédéral le 13/04/2019 (MB 30/04/2019), entré en vigueur le 01/01/2020, lequel modifie, remplace ou abroge certaines dispositions du C.I.R.92 et de son arrêté d'exécution ;
- Les articles 126 à 145 de l'Arrêté Royal d'exécution du C.I.R.92 ;

- Les articles 1385 demies et undecies relatifs aux recours judiciaires contre les décisions du Collège à la suite d'une réclamation ;
- Les articles 1413 à 1626 du Code judiciaire relatifs aux procédures de recouvrement via les huissiers de justice.

Vu les articles 2244 § 1er et suivants du Code civil relatifs à la prescription ;

Vu la première partie du Code de la démocratie Locale et de la Décentralisation et notamment, les articles L1122-30 et L1124-40 ;

Vu les dispositions légales applicables aux réclamations en matière de taxes déterminées par l'Arrêté royal du 12 avril 1999 ;

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et notamment les articles L3321-1 à L3321-12, relatifs à l'établissement et au recouvrement des taxes provinciales et communales, tels que modifiés jusqu'à ce jour ;

Vu la circulaire budgétaire 2026 votée le 11 septembre 2025 par le Gouvernement wallon ;

Vu la communication du projet de délibération au Directeur financier en date du 21 octobre 2025 ;

Vu l'avis favorable du Directeur financier du 31 octobre 2025 joint en annexe ;

Vu la nécessité pour la commune de se doter des moyens financiers nécessaires à l'exercice de sa mission 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 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'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 que, dans le cadre de l'autonomie fiscale que lui confère l'article 170, § 4 de la Constitution, la commune est compétente pour désigner les redevables des taxes qu'elle institue ;

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 de l'impôt des personnes physiques ;

Considérant enfin 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,

Après en avoir délibéré,

Décide à l'unanimité :

#### **Article 1er - Objet de la taxe :**

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

#### **Article 2 - Définitions :**

*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 :

- 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 un permis d'urbanisme d'implantation commerciale conformément à l'article D.IV,4, alinéa 1<sup>er</sup>, 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 ;
- 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 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 - Présomptions 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 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 ;
- 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 de la loi du 29 juin 1975 relative aux implantations commerciales ou de la loi du 13 août 2004 relative à l'autorisation d'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 de la loi du 13 août 2004 ;
- 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.
- L'immeuble occupé sans droit ni titre.

### **Article 4 – Le fait générateur de la taxe :**

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 la période comprise entre deux constats successifs qui seront distants d'une période minimale de 6 mois ; cette période sera identique dans tous les cas. La période imposable est l'année au cours de laquelle le 1er constat est dressé.

Pour les exercices d'imposition ultérieurs, un constat unique établissant que l'immeuble est toujours inoccupé est établi par le Fonctionnaire. La taxe est due à chaque constat annuel.

**Article 5 –** Le constat établissant qu'un immeuble est inoccupé ou délabré est dressé par le Fonctionnaire visé à l'article 2, 6° et est notifié au titulaire du droit réel, par l'autorité communale, sur tout ou partie de l'immeuble, par voie recommandée.

**Article 6 – Redevable :**

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.

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

**Article 7 – Exonérations :**

Ne donne pas lieu à la perception de la taxe :

- a) les immeubles accidentellement sinistrés depuis moins de trois ans à la date du premier constat.
- b) les immeubles mis en vente sachant que la vente doit être réalisée dans les 6 mois à partir de la date du premier constat.
- c) les immeubles qui ont fait l'objet pendant la période comprise entre les deux constats consécutifs d'un acte translatif de propriété.
- d) les immeubles qui ont fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Cette exonération est limitée à deux ans.
- e) les immeubles inoccupés par le résultat de la force majeure ou les immeubles dont l'inoccupation ne résulte pas, de toute évidence, de la volonté du contribuable.

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'impossibilité de cette occupation, à laquelle doit faire face le titulaire doit être insurmontable, irrésistible ;
- Cette impossibilité d'occupation 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 toute personne prudente et diligente, placée dans les mêmes circonstances. Il appartient au propriétaire ou au titulaire de droits réels de justifier à suffisance, de manière probante, la « circonstance indépendante de sa volonté ». Cette exonération est limitée à 1 an pour une même raison.

- f) les immeubles 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 8 – Montant de la taxe :**

Le taux de la taxe est fixé à :

- 180 € par mètre courant la 1<sup>ère</sup> année.
- 200 € par mètre courant la 2<sup>ème</sup> année.
- 240 € par mètre courant à partir de la 3<sup>ème</sup> année.

La progressivité visée ci-dessus s'applique en cas de taxations successives (même établies sur base d'un règlement antérieur). En cas d'interruption entre les années de taxation (suite à une exonération), il y a lieu de considérer la taxation suivante comme une première taxation pour l'application du taux.

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

La base imposable de la taxe est établie par le produit de la longueur en mètre courant, tout mètre commencé étant dû en entier, 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.

**Article 9** – Il appartient au titulaire du droit réel de signaler immédiatement 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.
- Tout changement d'adresse, de raison sociale, de dénomination.
- Toute mutation de propriété d'un immeuble (ou partie d'immeuble) bâti par le propriétaire cédant.

**Article 10** – 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 11** – Dans l'hypothèse où le même bien pourrait également être soumis à la taxe sur les secondes résidences, seule cette dernière sera due.

**Article 12 – Exigibilité et recouvrement :**

La taxe est perçue par voie de rôle.

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

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.

Cette sommation de payer se fera par courrier recommandé et les frais postaux de cet envoi seront à charge du redevable. Ces frais seront recouverts de la même manière que la taxe à laquelle ils se rapportent.

**Article 13 – Déclaration :**

L'Administration communale adresse au contribuable une formule de déclaration visant à établir la base imposable de la taxation, que celui-ci est tenu de renvoyer, dûment remplie et signée, dans un délai de 30 jours à compter du 3ème jour ouvrable suivant la date d'envoi de ladite déclaration. À défaut d'avoir reçu cette déclaration, le contribuable est tenu de donner à l'Administration communale tous les éléments nécessaires à la taxation, et ce, au plus tard le 31 mars de l'exercice d'imposition.

**Article 14 – Taxation d'office :**

L'absence de déclaration, la déclaration tardive, c'est-à-dire la déclaration non introduite dans le délai prévu ou la déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise, entraîne l'enrôlement d'office de la taxe conformément à l'article L3321-6 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation.

Les taxes enrôlées d'office sont majorées selon une échelle dont les graduations sont les suivantes :

- 100 pour cent pour le 1er enrôlement d'office

- 150 pour cent pour le 2ème enrôlement d'office
- 200 pour cent pour le 3ème enrôlement d'office et suivants

Pour la détermination de l'échelle à appliquer, il y a 2ème enrôlement ou enrôlement subséquent si, au moment où une nouvelle infraction est commise, il a été donné connaissance depuis plus de trente jours au contrevenant, à travers la notification prévue à l'article L3321-6 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, de l'application de la sanction concernant l'infraction antérieure.

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.

Les infractions antérieures sont négligées si aucune infraction en la matière n'est sanctionnée pour les trois derniers exercices d'imposition qui précèdent celui pour lequel la nouvelle infraction doit être pénalisée.

#### **Article 15 – RGPD :**

La commune est soumise au Règlement Général sur la protection des données personnelles (RGPD) dont la charte vie privée est disponible sur le site internet de la commune. Les dispositions de la charte sont, pour l'établissement et la perception de la taxe établie en exécution du présent règlement, complétées comme suit :

- Responsable de traitement : la commune d'Estaimpuis;
- Finalité(s) du (des) traitement(s) : établissement et recouvrement de la taxe ;
- Catégorie(s) de données : données d'identification et données financières ;
- Durée de conservation : la commune d'Estaimpuis 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 ;
- Méthode de collecte : Déclaration ;
- Communications des données : les données ne seront communiquées qu'à des tiers autorisés par où en vertu de la loi, notamment en application de l'article 327 du code des impôts sur les revenus, ou à des sous-traitants du responsable de traitement.

**Article 16** – Le présent règlement entrera en vigueur après accomplissement des formalités de la publication faites conformément aux articles L1133-1 et L1133-2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

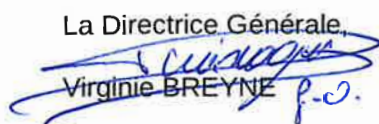
**Article 17** – Conformément aux articles L3131-1 et suivants du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, la présente délibération sera transmise au Gouvernement wallon, avenue Gouverneur Bovesse, 100 - 5100 Namur pour l'exercice de la tutelle spéciale d'approbation.

Par le Conseil :  
Par ordonnance :

La Directrice Générale,  
(s) V. BREYNE.

Le Bourgmestre,  
(s) F. DI LORENZO.

Pour extrait conforme :

La Directrice Générale,  
  
Virginie BREYNE



Le Bourgmestre,  
  
Frédéric DI LORENZO