

PROVINCE DE
HAINAUT

ARRONDISSEMENT DE
TOURNAI

COMMUNE DE
BRUNEAUT

EXTRAIT du REGISTRE aux DELIBERATIONS du CONSEIL COMMUNAL

Séance du 6 octobre 2025

Présents :

Monsieur Nicolas BARISEAU, Conseiller - Président;
Monsieur Pierre WACQUIER, Bourgmestre;
Madame Muriel DELCROIX, Monsieur Charles DESEVEAUX, Monsieur Pierre GERARD, Monsieur Pierre LEGRAIN, Échevins;
Madame Clara HURBAIN, Présidente du CPAS;
Madame Nadya HILALI, Madame Alberte VICO, Monsieur Philippe VINCKIER, Monsieur Henri FREDERIC, Madame Céline LORTHIOIR, Madame Anne-Marie DUMORTIER, Monsieur Jean-François GERNEZ, Monsieur Stanislas NOULLET, Madame Louise DEJONGHE, Madame Aurélie GADENNE, Monsieur Damien VAN NIEUWENHUYSE, Conseillers;
Madame Nathalie BAUDUIN, Directrice générale;

Excusé :

Monsieur François SCHIETSE, Conseiller;

OBJET : FINANCES COMMUNALES – 040/367-15 : Taxe directe sur les immeubles bâties inoccupés dès l'entrée en vigueur du nouveau règlement et jusqu'en 2031. Approbation.

Le Conseil Communal, en séance publique,

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, notamment les articles L1122-30 et L3321-1 à 12 ;

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

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

Vu que la commune doit se doter des moyens nécessaires afin d'assurer l'exercice de sa mission de service public ;

Considérant que les immeubles inoccupés constituent une perte de recettes pour la Commune en ce qui concerne la taxe communale additionnelle à l'impôt des personnes physiques ;

Considérant que la présence, sur le territoire de la Commune, d'immeubles bâties partiellement ou totalement inoccupés, est de nature à décourager l'esprit d'initiative des riverains et à engendrer un processus de désintéressement généralisé en matière d'habitat ;

Considérant que l'inoccupation prolongée des immeubles entraînent une dégradation de l'environnement urbain ; que cette situation freine et compromet le renouvellement ou la restauration du patrimoine immobilier situé sur le territoire de la Commune ;

Considérant qu'il est par ailleurs nécessaire de lutter contre la spéculation immobilière au détriment notamment de la mise à disposition de logements ;

Que l'instauration d'une taxe sur les immeubles inoccupés est incontestablement de nature à inciter la remise en ordre des bâtiments inoccupés dans le circuit locatif, à développer l'aménagement des logements au-dessus de commerces et/ou à faire procéder à la revente dans une optique d'habitation ou de développement d'activités économiques ;

Que si des exonérations peuvent être prévues, celles-ci visent principalement la remise en état d'un immeuble ou une mise à disposition gratuite de celui-ci dans le cadre d'un hébergement de personnes en transit sur le territoire communal, en vue d'hébergement conforme à la dignité humaine ;

Qu'il soit indiqué de prévoir l'application d'un taux progressif si l'immeuble demeure inoccupé durant plusieurs exercices d'imposition consécutifs ;

Que seul un tarif conséquent confère à cette taxe une véritable qualité dissuasive en permettant d'induire des changements de comportement ;

Considérant que la taxe est calculée par mètre carrés ; que plus la superficie de l'immeuble visé par la taxe est élevée, plus la taxe sera élevée, cela étant justifié par le fait que plus un immeuble inoccupé et ou/inexploité ;

Vu la communication du dossier au Directeur financier faite en date du 15-08-2025 conformément à l'article L1124-40 §1,3^e et 4^o du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Considérant l'avis positif du Directeur Financier remis en date du 18-08-2025 ;

Sur proposition du Collège ;

DECIDE à l'unanimité

Article 1 :

§1. Il est établi dès l'entrée en vigueur du nouveau règlement et jusqu'en 2031 et aux conditions fixées ci-dessous une taxe communale annuelle sur les immeubles bâties inoccupés.

Sont visés les immeubles bâties, structurellement destinés au logement ou à l'exercice d'activités économiques de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, sociale, culturelle ou de services, ou immeubles bâties considérés comme ruines, 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 tel que modifié.

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 au §1er, 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 :

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, d'étrangers ou d'attente, ou pour lequel ou laquelle il n'y a pas d'inscription à la Banque-Carrefour des Entreprises ;

Soit l'immeuble bâti ou partie d'immeuble bâti qui ne consomme pas un minimum de 15m³ d'eau et 100kWh d'électricité sur la période concernée.

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 en œuvre et est périssé, soit que ledit établissement fait l'objet d'un ordre d'arrêter l'exploitation, d'un retrait ou d'une suspension d'autorisation prononcé en vertu du décret susmentionné ;

Dont l'occupation relève d'une activité soumise à autorisation d'implantation commerciale en vertu du CoDT, lorsque ladite implantation fait l'objet d'un ordre de fermeture, d'un retrait ou d'une suspension d'autorisation prononcé en vertu des dispositions de la loi du 13 août 2004 susmentionnée ;

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/ou dont, le cas échéant, le permis d'urbanisme ou le permis unique en tenant lieu, est périssé ;

Faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité en application du Code wallon du logement et de l'habitat durable ;

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.

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 ou occupation à titre provisoire en vertu de l'arrêté royal du 16 juillet 1992 (M.B. 15.08.1992).

§2. Le fait générateur de la taxe est le maintien en l'état d'un immeuble ou partie d'immeuble visé ci-dessus.

Pour le premier exercice d'imposition, le maintien en état doit exister pendant la période comprise entre deux constats consécutifs qui seront distants d'une période minimale de six mois. Période identique pour tous les redevables.

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

Obligation d'information

Il appartient au titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier, ...) de signaler à l'Administration communale toute modification de la base imposable, en ce compris le fait que l'immeuble ou partie d'immeuble n'entre plus dans le champ d'application de la taxe, par écrit, par voie recommandée, ou par dépôt à l'Administration contre accusé de réception pendant les heures d'ouverture, en identifiant clairement le bien visé, la partie éventuelle considérée et la date de modification.

Cette formalité doit intervenir dans les quinze jours de la date de modification. À défaut, la date de la notification sera censée être le quinzième jour précédent la réception de l'information par l'Administration communale.

À défaut de preuves formelles d'occupation, le fonctionnaire visé à l'article 5, §1er, a), procédera à un nouveau constat dans les trente jours de l'information donnée à l'Administration communale afin de prendre acte des éléments indiqués par le titulaire du droit réel.

Le titulaire du droit réel est tenu de signaler immédiatement à l'Administration communale tout changement d'adresse, de raison sociale ou de dénomination.

Toute mutation de propriété d'un immeuble, ou partie d'immeuble, bâti visé doit également être signalée à l'Administration communale par le titulaire du droit réel.

Article 2 :

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.

Lorsqu'un immeuble appartient à plusieurs propriétaires en indivision, la taxe est portée au rôle d'un ou plusieurs propriétaires, précédé du mot « indivision ».

En cas de pluralité de titulaires du droit réel, chacun d'entre eux est solidairement redevable de la taxe.

La taxe ne sera pas due si l'immeuble a fait l'objet pendant la période comprise entre les deux constats consécutifs d'un acte translatif de propriété.

Article 3 :

La première année de taxation, le taux de la taxe est fixé à 25,00 Euros par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti, tout mètre commencé étant dû en entier.

La deuxième année de taxation, le taux de la taxe est fixé à 50,00 Euros par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti, tout mètre commencé étant dû en entier.

A partir de la troisième année de taxation, le taux de la taxe est fixé à 270,00 Euros par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti, tout mètre commencé étant dû en entier.

Par façade d'immeuble, il y a lieu d'entendre la façade principale c.-à-d. 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 4 : Indexation

Le montant de la taxe fixé à l'article 3 est indexé au 1er janvier de chaque exercice à compter de l'exercice 2027, en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation publiée par Statbel.

L'indice de base est celui du mois de janvier 2026.

L'arrondi s'effectue à la dizaine de centimes d'euro supérieure.

Article 5 : Exonérations

Sont exonérés de la taxe :

1. Le titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier, ...) qui réalise des travaux ne nécessitant pas l'obtention d'un permis d'urbanisme sous réserve que les travaux rendent le bien inhabitable (absence de chauffage, d'électricité, de sanitaire). Le titulaire doit fournir des factures acquittées et une preuve de paiement pour un montant minimum de 7.500 €. A cet égard les travaux réalisés sur les abords ou le jardin ne pourront en aucun cas être éligibles pour une exonération de la présente taxe. Cette exonération pour travaux sans permis d'urbanisme est limitée à 2 exercices à dater du premier constat au cours duquel les travaux sont déclarés par le titulaire du droit réel ;
2. Le titulaire d'un permis d'urbanisme non périmé durant les 2 exercices qui suivent la délivrance dudit permis pour autant que les travaux prévus au permis aient débuté dans les deux ans de la délivrance du permis d'urbanisme, que ledit permis porte sur la construction ou la transformation d'immeubles ou partie d'immeubles ;
3. L'immeuble bâti ou partie d'immeuble inoccupé(e) pour lequel le titulaire du droit réel démontre, par tous documents probants, que l'inoccupation est indépendante de sa volonté. Cette exonération pour évènement indépendant de la volonté du titulaire du droit réel est limitée à 1 exercice à dater du premier constat au cours duquel l'inoccupation indépendante de la volonté du titulaire du droit réel est déclarée ;
4. Les biens du domaine du public et ceux du domaine privé de l'état affectés intégralement à un service public ou à un service d'utilité générale ;
5. Les immeubles bâtis affectés à seconde résidence ;
6. Les immeubles qui font l'objet d'une convention de prise en gestion par un des opérateurs immobiliers suivants :
 - Un pouvoir local ;
 - Une agence immobilière sociale (A.I.S.) ;
 - Une régie communale autonome ;
7. Les immeubles qui font l'objet d'une procédure de mise en vente instrumentée par un notaire ou une agence immobilière pour laquelle le titulaire du droit réel peut en apporter la preuve. Cette exonération est valable pour une durée n'excédant pas 12 mois à partir de l'initiation de la procédure de mise en vente ;

Les exonérations prévues aux points 1, 2 et 3 sont cumulables mais ne peuvent excéder 2 ans au total.

Article 5 : Constat

L'administration communale appliquera la procédure de constat suivante :

§1 a) Les fonctionnaires désignés par le Collège communal dressent un 1er constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé.

b) Ce constat est notifié par voie recommandée au titulaire du droit réel 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, horticole, commerciale, sociale, culturelle ou de services aux fonctionnaires susmentionnés dans un délai de trente jours à dater de la notification visée au point b.

§2. 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 1er.

§3. La procédure d'établissement du second constat et des constats ultérieurs est réalisée conformément au §1er.

La première taxation n'est valablement établie qu'au 2ème constat qui doit être distant du 1er constat d'une période minimale de 6 mois. En outre, si les 2 constats sont établis sur 2 exercices différents, la taxe est due uniquement pour l'exercice au cours duquel le 2ème constat (qui est le fait générateur de la taxe) est établi.

Article 7 : Délais

Les délais visés dans le présent règlement sont comptés en jours calendrier et non pas en jours ouvrables. Lorsque ces délais expirent un samedi, un dimanche ou un jour férié légal, le délai est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

Article 8 :

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 9 :

En cas de non-paiement de la taxe à l'échéance fixée à l'article 7, 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 recouvrés de la même manière que la taxe à laquelle ils se rapportent.

Article 10 :

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

Article 11 :

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 Brunehaut ;
- 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 10 ans et à les supprimer par la suite ou à les transférer aux archives de l'Etat ;
- 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 12 : 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 13 : Le présent règlement entrera en vigueur après accomplissement des formalités de la publication faites conformément aux articles L1133-1 et 2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

Par le Conseil,

La Directrice générale,

(s) N. BAUDUIN

La Directrice générale,

Nathalie BAUDUIN



Pour extrait conforme,



Le Bourgmestre,

(s) P. WACQUIER

Le Bourgmestre,

Pierre WACQUIER

