COMMUNE DE SAINTE-ODE

ARRONDISSEMENT DE BASTOGNE
PROVINCE DE LUXEMBOURG
ROYAUME DE BELGIQUE

Règlement taxe sur les immeubles inoccupés
Exercices 2026 – 2031
(Conseil communal du 13 novembre 2025)

Article 1 - Principe

§1. Il est établi, pour les exercices 2026 à 2031 une taxe communale annuelle sur les immeubles ou partie d'immeubles bâtis inoccupés.

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.

Ne sont pas visés les sites d'activités économiques désaffectés de plus de 1.000 m^2 visés par le décret du 27 mai 2004 relatif aux sites d'activité économique désaffectés.

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 ou d'attente, ou pour lequel ou laquelle il n'y a pas d'inscription à la Banque-Carrefour des Entreprises ;
- 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 périmé 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 un permis d'urbanisme d'implantation commerciale conformément à l'article D.IV,4, 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 ;
    - 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 ;
- faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité en application du Code wallon du logement ;
- 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.

§2. 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. Cette période entre les deux constats sera identique pour tous les redevables.
Le premier constat établi durant la période de validité d'un règlement antérieur au présent règlement garde toute sa validité. Il n'est donc pas nécessaire de recommencer le premier constat en se basant sur les dispositions du présent règlement.
La période imposable est l'année au cours de laquelle le constat visé à l'article 5, § 2, ou un constat annuel postérieur à celui-ci, tel que visé à l'article 5§3 établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé maintenu en l'état, est dressé.

Article 2 – Contribuable

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 3 – Taux de taxation

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 : 30,86 euros par mètre courant de façade
Lors de la 2ème taxation : 61,72 euros par mètre courant de façade
A partir de la 3ème taxation : 246,86 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 succédé au fil du temps.

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 – 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.

Est exonéré de la taxe:

- pendant maximum 2 ans, l'immeuble bâti inoccupé pour cause de travaux en cours ne nécessitant pas d'autorisation;
- pendant maximum 5 ans, l'immeuble bâti faisant effectivement l'objet de travaux dûment autorisés par permis.

L'exonération de la taxe pour cause de travaux sera évaluée en fonction de l'état d'avancement des travaux (preuves fournies par le titulaire du droit réel).
L'exonération de la taxe pour cause de vente ou location est accordée pour autant que soit présent soit un signe (affiche par ex.) visible de l'extérieur du bâtiment, soit par une annonce chez un notaire ou un agent immobilier.

Article 5 - Procédure de constat

L'administration appliquera la procédure de constat suivante:

§1er a) Les fonctionnaires désignés par le Collège communal dressent un constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé. Ce constat peut être établi sur base des données de consommation électrique et d'eau et la présomption prévue dans 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.

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, 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.

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 constat visé au point a. Si ce second constat établit l'existence d'une inoccupation, l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé(e) est considéré(e) comme maintenu(e) en l'état au sens de l'article 1er.

§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 1er.

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

Article 6 - Lien avec la taxe seconde résidence

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 7 – Perception

La taxe est perçue par voie de rôle. Elle est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.
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 contribuable. Ces frais seront recouvrés de la même manière que la taxe à laquelle ils se rapportent.

Article 8 - Recouvrement

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 le Collège des bourgmestre et échevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.
Les réclamations doivent être introduites, à peine de nullité, par un écrit daté et signé auprès du Collège communal. Elles doivent indiquer le nom, la qualité, l'adresse ou le siège social du redevable, l'objet de la réclamation et un exposé des faits et moyens, dans un délai d'un an à compter du troisième jour ouvrable à partir de la date d'envoi de l'avertissement extrait de rôle mentionnant le délai de réclamation.

Article 9 - Protection des données

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 Sainte-Ode;
- Finalité du traitement : Etablissement 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 (suivant les consignes des Archives de l'Etat);
- Méthode de collecte : Accès au registre national, accès aux données cadastrales, déclarations et contrôles ponctuels, données des gestionnaires de distribution d'eau et d'électricité;
- 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 10 – Tutelle

La présente décision sera transmise au Gouvernement wallon pour l'exercice de la tutelle spéciale d'approbation.

Article 11 – Publication

La présente décision sera publiée conformément aux articles L1133-1 et L1133-2 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation.