

VILLE DE HUY

C O N S E I L C O M M U N A L

Séance du 25 août 2025

Présents :

Christophe COLLIGNON, Bourgmestre - Président.

Olivier HUMBLET, Étienne ROBA, Jacques MOUTON, Adrien HOUSIAUX, Élise DELEUZE, Échevins.

Jonida SHALJANI, Présidente du CPAS.

Éric DOSOGNE, Françoise KUNSCH-LARDINOIT, Lulzim MUSTAFA, Geneviève NIZET, Rodrigue DEMEUSE, Grégory VIDAL, Francine RORIVE, Samuel COGOLATI, Anabelle RAHHAL, Florian RORIVE, Magali DÖCK, Ruben GARCIA OTERO, Sandrina GAILLARD, Sofia SEVERINO, Benoît DORMAL, Hans DEDECKER, Luc MATHIEU, Joefrey PEETERS, Faustin Hervé LIDJI HOUET, François WAGNER, Conseillers.

Michel BORLEE, Directeur général.

Séance publique.

N°21 **DÉPARTEMENT FINANCIER - FINANCES - RENOUVELLEMENT ET
MODIFICATIONS DES RÈGLEMENTS FISCAUX - TAXE SUR LES IMMEUBLES
INOCCUPÉS OU DÉLABRÉS.**

Le Conseil,

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

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

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

Considérant que cette circulaire reprend les montants maxima de base recommandés qui tiennent compte de l'indice des prix à la consommation du mois de janvier 2020,

Que ces taux tiennent compte de l'évolution de l'indexation jusqu'au 1er janvier 2025, soit une indexation de 23,43 %,

Que les autres taux non référencés dans la circulaire et préexistant dans les règlements précédents sont indexables également au vu de l'inflation,

Qu'il conviendra également d'indexer ces taux annuellement en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation,

Attendu que, en vue de veiller à une bonne gestion du bâti de son territoire, de dynamiser la politique de logement et afin de poursuivre l'action entreprise par la Région Wallonne en la matière, il importe d'établir une taxe communale sur les immeubles inoccupés,

Considérant que la demande de logements et d'implantations de commerces sur le territoire de la Ville de Huy s'est fortement accrue ces dernières années,

Considérant qu'il est dans l'intérêt de la Ville que les immeubles actuellement bâtis soient au maximum valorisés,

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,

Considérant 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),

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 et 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,

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

Considérant que dans le but de maintenir l'égalité entre tous les citoyens, le délai entre 2 constats doit être raisonnable et constant,

Qu'il convient d'essayer au maximum d'aligner les exigences permettant de préserver toute discrimination entre redevables sur les capacités matérielles de recensement,

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

Conformément au nouveau plan de gestion adopté par le Conseil communal en sa séance du 27 juin 2022,

Vu les finances communales,

Sur proposition du Collège communal,

Après en avoir délibéré,

Considérant l'avis Positif du Directeur financier remis en date du 07/08/2025;

Statuant à l'unanimité,

ARRETE comme suit le règlement taxe sur les immeubles inoccupés ou délabrés :

Article 1er

Il est établi au profit de la commune, pour les exercices 2026 à 2031 inclus, une taxe communale annuelle 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'État entièrement affectés à un service public ou à un service d'utilité publique.

Ne sont pas visés les sites d'activités économiques désaffectés de plus de 1 000 m² conformément à l'article 152 du décret-programme du 12 décembre 2014.

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,

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 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 indépendamment des critères ci-dessus, l'immeuble bâti 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 prononcé 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, 8° du CoDT tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 avril 2024 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 L1113-1 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation.

4° « immeuble inoccupé » : 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 à l'adresse duquel une inscription est actée mais qui est visiblement inoccupé.

5° « immeuble délabré » : 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 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° « agent désigné » ; tout agent communal désigné formellement par le Collège communal pour effectuer les recensements.

Article 3

L'occupation sans droit ni titre ou une occupation proscrite par un arrêté pris sur base de l'article L1113-1 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation ne peut être considérée comme une occupation au sens du présent règlement.

Article 4

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 sans que ce délai ne puisse dépasser 8 mois. Cette période entre les deux constats sera identique pour tous les redevables.

Le 1er 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 1er constat en se basant sur les dispositions du présent règlement.

Article 5

La période imposable est l'année au cours de laquelle le constat visé à l'article 10 § 2, ou un constat annuel postérieur à celui-ci, tel que visé à l'article 10 § 3 établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé maintenu en l'état, est dressé.

Article 6

La taxe est due par le titulaire du droit réel 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 codébiteur de la taxe.

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

Article 7

La base imposable de la taxe est établie par le produit de la longueur en mètre courant de façade du bâtiment par le nombre de niveaux inoccupés autres que les caves, sous-sols et greniers non aménagés.

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.

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.

Article 8

Le taux de la taxe est le suivant :

- 308,57 euros par mètre courant de façade pour la 1ère taxation
- 320,92 euros par mètre courant de façade pour la 2ème taxation
- 333,26 euros par mètre courant de façade à partir de la 3ème taxation

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.

Article 9

A dater du premier janvier 2027 et chaque année, tous les montants visés au présent règlement seront indexés en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation entre le mois de novembre de l'année précédente et le mois de novembre de l'année 2024.

Taux du règlement x indice des prix à la consommation novembre année X-1

Indice des prix à la consommation novembre 2024 (= 133,01)

Article 10

Exonérations :

§1. 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.

§2. Ne donne pas lieu à la perception de la taxe, l'immeuble bâti inoccupé pour cause de travaux dûment attestés par des pièces justificatives fournies par le propriétaire du bâtiment et/ou sur constat des agents recenseurs de la Ville. Cette exonération aura une durée maximale de deux ans prenant cours à la date du 1er constat d'inoccupation.

Article 11

L'administration communale 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.

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, suite au contrôle visé à l'alinéa 1er du présent paragraphe, 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 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 12

La taxe est perçue par voie de rôle

Article 13

Le rôle de la taxe est dressé et rendu exécutoire par le Collège Communal.

Article 14

La taxe est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement extrait de rôle.

Article 15

En cas de non-paiement de la taxe à l'échéance fixée par le présent règlement, 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 16

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.

Article 17

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

Article 18

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 Ville de Huy
- 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
- Méthode de collecte : recensement par l'administration ou déclarations et contrôles ponctuels ou spontanés

- 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 19

La présente délibération sera transmise 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 20 : La présente délibération entrera en vigueur après accomplissement des formalités légales de publication prévues aux articles L1133-1 et 2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

PAR LE CONSEIL :

**Le Directeur général,
(s) M. BORLEE.**

**Le Président,
(s) Ch. COLLIGNON.**

POUR EXTRAIT CONFORME :

Le Directeur général,

M. BORLÉE.



Le Bourgmestre,

CH. COLLIGNON.