Province de LUXEMBOURG
Arrondissement de BASTOGNE

Rue de Schaerbeek 1, B-6660 Houffalize
Tél. 061 280 040 - Fax 061 280 041
www.houffalize.be

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

SEANCE PUBLIQUE DU 06 OCTOBRE 2025

PRESENTS : MM. J. DEVILLE, Bourgmestre-Présidente ; M. CAPRASSE, M. KNODEN, F. MATHURIN, F. MARVILLE, Echevins ; ~~C. FETTEN~~, J. GUILLAUME, P. CARA, C. CRINS, M. HUET, V. BERTE, F. KETTELLE, M. DEMASY, A. PIETTE, S. PLENNEVAUX, C. THEIS, F. GASPARD,
Conseillers communaux ;
J-Y. BROUET, Directeur général.

Règlement taxe communale sur les immeubles bâtis inoccupés. Exercices 2026 à 2031 inclus.

Le Conseil Communal,

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 l'article L1122-30 et les articles 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 vigueur en matière d'établissement et de recouvrement des taxes communales ;

Vu les recommandations émises par la circulaire du 11 septembre 2025 relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne, pour l'année 2025 ;

Vu la communication du dossier au Receveur régional faite en date du 15 septembre 2025 conformément à l'article L1124-40, §1, 3° et 4° du Code de la démocratie locale et de la décentralisation ;

Vu l'avis favorable du Receveur régional remis en date du 24 septembre 2025 et joint en annexe ;

Considérant que cette taxe a pour but la lutte contre l'abandon et l'inoccupation des immeubles en encourageant les propriétaires de tels immeubles à les remettre dans le parc immobilier actif ;

Considérant qu'un nombre important de personnes ne trouvent pas de logement et qu'en même temps, de plus en plus d'immeubles, libres d'occupants, continuent à se dégrader ;

Considérant que la prise d'un tel règlement est demandée à la commune par la Région Wallonne dans le cadre de l'Ancrage Communal (Code du Logement) ;

Considérant l'autonomie fiscale conférée aux communes par la Constitution ;

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

Pour notre planète, utilisons du papier recyclé.

Sur proposition du Collège Communal,
Après en avoir délibéré, par 16 oui, 0 non et 0 abstention,
DECIDE :

Article 1
Il est établi, pour les exercices 2026 à 2031 inclus, une taxe communale sur les immeubles bâtis inoccupés.

Article 2
§1er Sont visés les immeubles bâtis, structurellement destinés au logement ou à l'exercice d'activités économiques de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, sociales, 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 1000 m² visés par le décret du 27 mai 2004.

Au sens du présent règlement, est considéré comme :

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 ;

Immeuble inoccupé : sauf si le redevable prouve qu'au cours de la période minimale de 6 mois, 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 :

1- Soit l'immeuble bâti ou la partie d'immeuble bâti pour lequel ou laquelle aucune personne n'est inscrite dans le registre de la population ou d'attente, ou pour lequel ou laquelle il n'y a pas d'inscription à la Banque Carrefour des Entreprises.

2- 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 :

a) dont l'exploitation relève du décret du 11 mars 1999 relatif au permis 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 prononcée en vertu du décret susmentionné ;

b) 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 ;

c) faisant l'objet d'un arrêté d'inhabilité 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.

En tout état de cause, l'occupation sans droit ni titre ou une occupation prescrite 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 état d'un immeuble ou partie d'immeuble visé ci-dessus pendant la période comprise entre un premier constat et un second constat distant d'une période minimale de 6 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. La période imposable est l'année au cours de laquelle le deuxième constat est dressé et établit l'existence d'un immeuble bâti inoccupé maintenu en l'état.

Article 3

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 titulaire du droit réel, chacun d'entre eux est codébiteur de la taxe.

Article 4

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 : 25 euros par mètre courant de façade
Lors de la 2ème taxation : 50 euros par mètre courant de façade
A partir de la 3ème taxation : 200 euros par mètre courant de façade

Pour apprécier la récurrence de la taxation il y a lieu de considérer l'année 2026 comme l'année de référence (année de la première taxation).

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 nombre de mètres courants de la façade.

Article 5

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.
- L'immeuble bâti inoccupé pour cause de travaux en cours ne nécessitant pas d'autorisation, pour autant que ces travaux ne dépassent pas la durée 3 ans à dater du premier constat et pour autant que le contribuable soit en mesure d'apporter la preuve de ces travaux.
- L'immeuble bâti faisant effectivement l'objet de travaux d'achèvement dûment autorisés ; cette exonération n'est valable que durant la validité du permis autorisant ces travaux.

Article 6

§1 L'administration communale appliquera la procédure de constat suivante :

a) les fonctionnaires désignés par le Collège communal dressent deux constats établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé. Dans le cadre du premier constat, les plans cadastraux serviront de référence pour le mesurage de la plus grande longueur du bâtiment. Toutefois, si le propriétaire émet des objections, il peut demander qu'un mesurage soit réalisé sur les lieux et en sa présence, par les fonctionnaires désignés par le Collège communal.

b) Le premier 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.

Un contrôle est effectué au moins six mois, et de manière identique pour tous les redevables, après l'établissement du premier constat. Si suite à ce contrôle, un second constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé est dressé, l'immeuble ou partie d'immeuble inoccupé est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 1er.

§2 La procédure d'établissement du second constat est réalisée conformément au § 1er.

Article 7
La taxe est perçue par voie de rôle et les rôles sont arrêtés et rendus exécutoires par le Collège Communal. La taxe est payable dans les 2 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 envoyé au redevable. Cette sommation de payer se fera par courrier recommandé et les frais postaux de cet envoi seront à sa charge. Ces frais seront recouvrés avec le principal.

Article 8
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 9
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 10
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 Houffalize ;
- Finalité du traitement : établissement et recouvrement de la taxe ;
- Catégorie de données : données d'identification ;
- Durée de conservation : la ville 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 selon les instructions reçues de cette administration ;
- Méthode de collecte : recensement par la ville ;
- 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 ville.

Article 11
La présente délibération sera transmise au Gouvernement Wallon conformément aux articles L3131-1 et L3132-1 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation dans le cadre de l'exercice de la tutelle spéciale d'approbation.

Article 12
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.

FAIT EN SEANCE PUBLIQUE, DATE QUE DESSUS.
PAR LE CONSEIL :

Le Directeur Général
(s) J-Y. BROUET

La Présidente
(s) J. DEVILLE

POUR EXPEDITION CONFORME :

Le Directeur Général
J-Y. BROUET

La Bourgmestre
J. DEVILLE