

PROVINCE
de
HAINAUT

ARRONDISSEMENT
de
THUIN

VILLE
de
THUIN

Numéro postal 6530

Délibération n° 10

Service : Service
Financier

OBJET : Règlement de
l'impôt sur les immeubles
inoccupés - Révision de
la décision du 25 juin
2025.

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

SEANCE DU 25 SEPTEMBRE 2025

Présents : Mme R. SOBRY, Bourgmestre
Mme N. ROULET, Présidente de CPAS
Mme K. COSYNS, M. P. LANNOO, Mme V. THOMAS, M. G. TULPINCK, Mme M.-
C. PIREAU, Echevins
M. S. NOEL, Président
MM. Y. CAFFONETTE, V. CRAMPONT, P. NAVEZ, V. DEMARS, F. PACIFICI,
Mme A. BAUDOUX, M. E. FOURMEAU, Mmes E. MOREAU, N. BLANCHART,
MM. J.-G. HONOREZ, J. USE, Mme E. VRAIE, M. J. DAGNELIE, Mme C.
DHAENE, MM. V. KEUWEZ et J. MALAISE, Conseillers
Mme C. DEOM, Directrice générale f.f

LE CONSEIL COMMUNAL, réuni en séance publique,

Vu la Constitution, les articles 41, 162 et 170 § 4 ;

Vu les articles L1122-30, L1124-40, L1133-1, L1133-2 et L3131-1 §1er 3°, L3132-1 du code de la
démocratie locale et de la décentralisation ;

Vu les articles L3321-1 à L3321-12 du code de la démocratie locale et de la décentralisation ;

Vu l'article 327, §1er, CIR92 ;

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

Vu 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'Habitat durable ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 janvier 2022 relatif à l'agrément des associations visées
à l'article 85 sexes du Code wallon de l'Habitat durable ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 janvier 2022 relatif aux amendes administratives visées
à l'article 85 ter du Code wallon de l'Habitat durable ;

Vu la circulaire du 30 mai 2024 du Ministère de la Région wallonne relative à l'élaboration du
budget 2025 des communes de la Région wallonne ;

Considérant que la Ville se doit d'obtenir des recettes afin de se procurer les ressources nécessaires
en vue du financement des dépenses de sa politique générale et le financement de ses missions de
service public ;

Considérant la situation financière de la commune ;

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 dissuasif et incitatif à la rénovation
des bâtiments inoccupés ;

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 relevés dans les constats effectués par des agents
assermentés et qu'elle soit raisonnablement justifiée par un taux progressif du montant de la taxe
durant les trois premières années de taxation ;

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 en effet que la présente taxe ambitionne de frapper également tous les propriétaires de

bâtiment (ou titulaires d'autres droits réels) qui 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 ;

Considérant que dans le cadre de la lutte contre les logements inoccupés, le Gouvernement wallon a fixé des seuils de consommations minimales d'eau et d'électricité en deçà desquels un logement peut être présumé inoccupé au sens de l'article 80 du Code wallon de l'habitation durable (CWHHD) ;

Attendu que le règlement du 25 juin 2025 a été rendu exécutoire par expiration du délai de tutelle mais qu'il convient de se conformer au courrier du 7 août 2025 ;

Sur proposition du Collège communal ;

Attendu que l'avis de légalité du Directeur financier est exigé conformément à l'article L 1124-40, § 1er, 3° et 4° du CDLD et qu'une demande de cet avis a été soumise le 12/09/2025,

Vu l'avis Positif du Directeur financier remis en date du 12/09/2025,

DECIDE,
à l'unanimité,

Article 1er : De rapporter le règlement du 25 juin 2025 relatif à la taxe communale annuelle et indivisible sur les immeubles bâtis inoccupés pour les exercices d'imposition 2026 à 2031.

Article 2 : Il est établi au profit de la Ville, pour les exercices d'imposition 2026 à 2031, une taxe communale annuelle et indivisible sur les 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. Cette période sera identique pour chaque redevable.

Ne sont pas visés par la présente taxe, les biens du domaine public et ceux du domaine privé de l'Etat entièrement affectés à un service public ou à un service d'utilité.

Article 3 : 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 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 ;

3. "**Immeuble sans inscription**" : 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 autorisation d'implantation commerciale en vertu du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales ;
- 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.

sauf si le redevable prouve qu'au cours de la période visée au §1, 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.

5. "**Immeuble délabré**" : l'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.

Article 4 : La taxe est due par le titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble inoccupé. En cas de pluralité de titulaires de droits réels, chacun d'entre eux est solidairement redevable de la taxe.

Article 5 : Le taux de la taxe est fixé à :

- 180,00 euros par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti, tout mètre commencé étant dû en entier, et ce, pour le premier enrôlement ;
- 210,00 euros par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti, tout mètre commencé étant dû en entier, et ce, pour le deuxième enrôlement ;
- 270,00 euros par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti, tout mètre commencé étant dû en entier, et ce, à partir de la troisième année consécutive d'enrôlement sans changement de propriétaire.

Par façade d'immeuble, il y a lieu d'entendre la façade principale, c'est-à-dire 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.

Pour apprécier la récurrence de la taxation, il y a lieu de remonter jusqu'au 1er 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 succédés au fil du temps.

Article 6 : Est exonéré de la taxe :

- l'immeuble bâti inoccupé pour lequel le titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier, ...) démontre que l'inoccupation est indépendante de sa volonté. Il appartiendra néanmoins à ce dernier de justifier à suffisance, de manière probante, la « circonstance indépendante de sa volonté » ;
- l'immeuble bâti inoccupé pour cause de travaux **en cours** et ce pour un montant minimum de 5.000,00 euros par an à justifier par des pièces probantes (factures et preuves de paiement de celles-ci).

Article 7 : 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.

Dans le cadre de la lutte contre les logements inoccupés, le Gouvernement wallon a fixé des seuils de consommations minimales d'eau et d'électricité en deçà desquels un logement peut être présumé inoccupé au sens de l'article 80 du Code wallon de l'habitation durable (CWHd).

En septembre 2022, est entré en vigueur l'arrêté du Gouvernement wallon fixant ces seuils de consommations annuelles à 15m³ d'eau ou à 100kWh d'électricité.

Les exploitants du service public de distribution d'eau publique et les gestionnaires de réseaux de distribution d'électricité (ci-après, respectivement, « exploitants » et « GRD ») sont désormais tenus de communiquer directement aux communes, au moins une fois par an, la liste détaillée des

logements situés sur leur territoire présentant une telle consommation d'eau ou d'électricité. Cet accord prévoit notamment que le traitement de ces données ne peut avoir lieu, dans le chef des communes, qu'en vue de réaliser les finalités suivantes (art. 5 de l'accord logement) :

- l'établissement du constat de présomption d'inoccupation visé à l'article 80 CWHHD ;
- l'inscription du logement sur la liste des logements présumés inoccupés et la mise en œuvre des outils de lutte contre les logements inoccupés (prise en gestion, amende administrative et action en cessation).

Cet accord permet donc uniquement d'utiliser ces données dans le but d'activer les outils de lutte contre les logements inoccupés prévus par le CWHHD (prise en gestion, amende administrative et action en cessation) et ne permet pas d'établir la taxe communale sur les immeubles inoccupés ou délabrés.

En raison de la nécessité pour certaines communes d'utiliser ces données pour améliorer l'établissement de la taxe sur les immeubles inoccupés ou délabrés (affectés au logement) et pour pallier l'absence de finalité fiscale dans l'accord initial, un accord spécifique (ci-après "accord fiscalité"), intervenant en parallèle à l'accord proposé initialement par le Ministre du Logement. Cet accord fiscalité permettra aux communes qui le souhaitent, après adhésion par les parties concernées, d'utiliser les données transmises à des fins fiscales.

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 : Les clauses relatives à l'enrôlement, au recouvrement et au 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 relatif à la procédure de réclamation.

Article 10 : En cas de non-paiement de la taxe à l'échéance, conformément à l'article L3321-8 bis du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, une sommation de payer sera envoyée au redevable. Celle-ci se fait par courrier recommandé. Les frais postaux de cet envoi seront à charge du redevable et peuvent être recouvrés par la contrainte.

Article 11 : La Ville de Thuin est soumise au Règlement Général sur la Protection des Données Personnelles (RGPD). Les dispositions de la Charte sont, pour l'établissement et la perception de la taxe établie en exécution du présent règlement, complétées comme suit :

- Le responsable du traitement est la Ville de Thuin ;
- Les finalités des traitements opérés en application du présent règlement sont l'établissement et le recouvrement de la taxe ;
- Les catégories de données sont les données d'identification, les données financières. Pour les immeubles affectés au logement : les données de consommation d'eau et d'électricité des ménages ;
- La Ville de Thuin s'engage à conserver les données pour un délai de maximum de 30 ans et à les supprimer par la suite ou à les transférer aux archives de l'Etat ;
- Les données sont collectées via des formulaires de déclaration, des contrôles ponctuels et/ou via un recensement par l'administration. Pour les immeubles affectés au logement : les données de consommation d'eau et d'électricité sont obtenues auprès du distributeur et du gestionnaire du réseau de distribution, dans les conditions de l'accord relatif aux modalités techniques et organisationnelles de l'échange de données entre les exploitants du service public de distribution d'eau publique, les gestionnaires de réseaux de distribution et les communes wallonnes dans le cadre de la taxation des immeubles inoccupés et/ou délabrés et affectés au logement ;
- 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 code des impôts sur les revenus, ou à des sous-traitants du responsable de traitement.

Article 12 :

§ 1er. Les gestionnaires de réseaux de distribution et les exploitants du service public de distribution d'eau publique sont responsables du traitement au sens du Règlement Général sur la Protection des Données Personnelles (R.G.P.D.) pour le traitement des données à caractère personnel résultant de l'établissement et de la communication de la liste visée à l'article 80, § 1 er, 3°, du Code wallon de l'habitation durable ;

§ 2. La commune est désignée responsable du traitement au sens du Règlement Général sur la Protection des Données Personnelles (R.G.P.D.) pour les traitements autres que ceux visés au § 1er des données à caractère personnel visées à l'article 80, § 1 er, 3°, du Code wallon de l'habitation durable.

L'article 17 de l'accord impose aux parties la confidentialité des données transmises dans le contexte du CWHHD et ne permet que des traitements conformes aux finalités portant sur la mise en œuvre des outils de lutte contre les logements inoccupés prévus par ce Code.

Article 13 : La présente délibération sera transmise au Gouvernement wallon dans le cadre de la tutelle spéciale d'approbation.

Article 14 : La présente délibération entrera en vigueur le 1er jour de la publication, faite conformément aux articles L1131-1 et L1133-2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

En séance, date que dessus;

La Directrice générale f.f.,
(s) Catherine DEOM

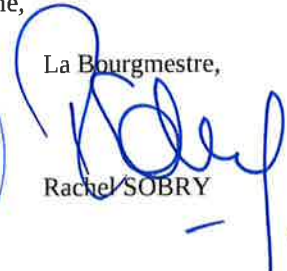
Le Président,
(s) Simon NOEL

La Directrice générale,

Ingrid LAUWENS

Pour extrait conforme,



La Bourgmestre,

Rachel SOBRY