VILLE D'ARLON
ADMINISTRATION COMMUNALE

013670000030960

Référence: CC/TAXES/20251016-41

Agent traitant: Aline NICOLAY (Service des Taxes et Redevances)

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS PRISES
PAR LE CONSEIL COMMUNAL

SEANCE DU 16 OCTOBRE 2025

Présents :
Monsieur Vincent MAGNUS, Bourgmestre - Président;
Monsieur Philippe LANDRAIN, Monsieur Didier LAFORGE, Monsieur Olivier WALTZING, Madame Patty SCHMIT, Monsieur Marc KERGER, Echevins;
Madame Anne-Catherine GOFFINET, Monsieur Romain GAUDRON, Monsieur Matthieu SAINLEZ, Monsieur Morad LAQLII, Monsieur Alain DEWORME, Monsieur Raphaël GIGI, Madame Vanessa WAGNER, Monsieur Pierre-Philippe BALON, Monsieur René TIMMERMANS, Monsieur Henri BOSSELER, Monsieur Charles COIBION, Monsieur Raphaël FILIPUCCI, Madame Virginie BACK-BERG, Madame Nadia GILLET, Monsieur Christian MERGEAI, Monsieur Xavier KROELL, Madame Céline THINES, Monsieur Dany VAN MELSEN, Madame France VERDURE, Monsieur Guillaume SAUSSEZ, Conseillers;
Madame Sylvie BERTHOLET, Présidente du CPAS;
Madame Marianne STEVART, Directrice générale f.f.;
Excusés :
Madame Anne LAMESCH, Echevine;
Monsieur Paul KIAME, Madame Géraldine FROGNET, Monsieur Benjamin SIGARD, Madame Laetitia EVEN, Conseillers;
Monsieur Cédric LECLERCQ, Directeur général;

LE CONSEIL COMMUNAL, siégeant en séance publique,

41. Adoption du règlement communal relatif à la taxe sur les immeubles bâtis inoccupés - exercices 2026-2032

Vu la Constitution, les articles 41, 162, 170 ;

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation, l'article L1122-30;

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 décret-programme du 12 décembre 2014 (M.B. 29.12.2014 p.106.358) portant des mesures diverses liées au budget en matière de calamité naturelle, de sécurité routière, de travaux publics, d'énergie, de logement, d'environnement, d'aménagement du territoire, du bien-être animal, d'agriculture et de fiscalité et notamment ses articles 152 à 157 relatifs aux dispositions afférentes aux sites d'activité économique désaffectés ;

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation, notamment les articles L1122-30, L1124-40, L1133-1, L1133-2, L1232-1 à 32 et L3321-1 à 12 ;

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 2026 ;

Considérant que l'objectif de cette taxe est de redonner un second souffle aux bâtiments vétustes, abandonnés, délabrés ;

Considérant que la rénovation de ces bâtiments peut prendre plusieurs années ;

Vu la communication du dossier à la Directrice financière faite en date du 02/10/25 conformément à l'article L 1124-40 §1,3°et 4° du CDLD ;

Vu l'avis favorable rendu par la Directrice financière en date du 06/10/25 et joint en annexe

à l'unanimité,

Arrête comme suit le règlement communal de la taxe sur les immeubles bâtis inoccupés :

Article 1er :
§1. Il est établi, pour les exercices 2026 à 2032 inclus, une taxe communale annuelle 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, de commerces 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.

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 :

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'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'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.

e. dont aucune déclaration fiscale afférente aux différentes taxes communales liées à une activité d'indépendant, commerciale, associative n'a été introduite auprès de la ville d'Arlon pour l'exercice en cours.

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 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 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:
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 codébiteur de la taxe.

Article 3 :
Le taux de la taxe est fixé à :
Lors de la 1ère taxation : 100 euros par mètre courant de façade
Lors de la 2ème taxation : 170 euros par mètre courant de façade
A partir de la 3ème taxation : 330 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 succédés au fil du temps.

Par façade d'immeuble, il y a lieu d'entendre la façade la plus longue.

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, des garages affectés à une activité économique 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 de jouissance démontre que l'inoccupation est indépendante de sa volonté. La notion de « circonstances indépendantes de sa volonté » doit résulter d'une circonstance liée directement à l'immeuble. Il est également raisonnablement établi que, hormis des cas exceptionnels, après une période d'un an – venant s'ajouter à la période laissée entre le constat et la première taxation – la notion de circonstances indépendantes de la volonté, pour un même fait, devient difficilement justifiable.

Est également exonéré de la taxe :

- L'immeuble bâti inoccupé pour cause de travaux conséquents en cours ne nécessitant pas d'autorisation. Ces travaux devront être d'un montant supérieur à 5.000 euros et justifiées par des factures ou des contrats d'entreprises datés de moins de 3 mois de la date d'envoi du constat effectif. Cette exonération devra être demandée annuellement.
- l'immeuble bâti faisant effectivement l'objet de travaux d'achèvement dûment autorisés. L'exonération est valable durant toute la validité du permis.

Article 5 :
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 de jouissance (propriétaire, usufruitier, ...) sur tout ou partie de l'immeuble dans les trente jours.

c. Le titulaire du droit réel de jouissance 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 6 :
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 :
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 L3321-8*bis* 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 mis à charge du redevable. Ces frais seront recouvrés de la même manière que la taxe à laquelle ils se rapportent.

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 :
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 : Ville d'Arlon ;
- Finalité(s) du(des) traitement(s) : établissement et recouvrement de la taxe ;
- Catégorie(s) des données : Données d'identification, données financières ;
- 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 suivant les instructions reçues de cette administration ;
- Méthode de collecte : déclaration du redevable ;

- Communications 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 code des impôts sur les revenus, ou à des sous-traitants du responsable de traitement.

Article 10 :

Le présent règlement entrera en vigueur après accomplissement des formalités de la publication faite conformément aux articles L1133-1 et L1133-2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

Article 11 :

Le présent règlement sera transmis 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 la tutelle spéciale d'approbation.

PAR LE CONSEIL :

La Directrice générale f.f., Le Bourgmestre - Président,

Marianne STEVART Vincent MAGNUS

PAR LE CONSEIL :
POUR EXTRAIT CONFORME :

La Directrice générale f.f. Le Bourgmestre f.f. - Président,

Marianne STEVART Philippe LANDRAIN