



Commune de Légise

Rue du Chaudfour, 2 - B-6860 LEGLISE
063 43 00 00 (01)

Extrait du registre aux délibérations du CONSEIL COMMUNAL Séance publique du 05 novembre 2025

Étaient présents :

Mesdames et Messieurs GASCARD Pierre, GUSTIN Stéphane, PONCELET Myriam, COLLARD Martine, LAPRAILLE Patrick, POOS Linda, FOURNY Vincent, GERARD Evelyne, LAMBY Olivier, ROBERT Gregory, BARCHON Valérie, LEGRAS Thomas, LEONARD Véronique, ROBLAIN Bénédicte, COLLA Séverine, Conseillers, Mr le Directeur général CHEPPE Maxime, Mr le Bourgmestre HUBERTY Simon, Président du Conseil communal, en l'absence de DUMONT Alexandra.

OBJET : Taxe sur les immeubles bâtis inoccupés - Exercices 2026 à 2031

Revu la décision du Conseil communal du 24 septembre 2025 ;

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 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 ;

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

Considérant que l'objectif premier de cette taxe est la réhabilitation et la réintroduction sur le marché du logement d'immeubles laissés à l'abandon ;

Considérant que cet objectif a été atteint de manière satisfaisante au cours des législatures précédentes par l'application des taux de 25 euros par mètre courant de façade pour la première taxation et 50 euros pour les taxations suivantes ;

Considérant le retour informel du 8 octobre 2025 de la tutelle, nous invitant à appliquer un taux progressif en trois années plutôt que deux et à appliquer les taux minimums recommandés par la circulaire du 11 septembre 2025 relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne, pour l'année 2026 ;

Considérant toutefois que, depuis 2020 où 14 immeubles étaient inoccupés et taxés en conséquence, seuls 5 immeubles étaient encore soumis à la taxe en 2024 ; que selon le cas, les biens ont été vendus, des travaux y sont effectués, des personnes s'y sont domiciliées, ces biens sont devenus des secondes résidences ou des lieux d'activité économique ;

Considérant par ailleurs que la pression immobilière en milieu rural est bien moindre qu'en milieu urbain, que de nombreux terrains à bâtir sont encore disponibles sur la commune de Légise ;

Considérant dès lors qu'il est justifié de maintenir des taux inférieurs aux recommandations de la circulaire du 11 septembre 2025 relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne, pour l'année 2026, que ce choix peut être laissé aux pouvoirs locaux, dans le cadre de l'autonomie locale, pour

autant que l'objectif de la taxe soit atteint et que celle-ci soit non-discriminante ;

Vu la communication du dossier au directeur financier faite en date du 17/10/2025 conformément à l'article L1124-40 §1,3°et 4° du Code de la démocratie locale et de la décentralisation ;

Vu l'avis favorable rendu par le directeur financier en date du 29/10/2025 et joint en annexe ;

Sur proposition du Collège communal ;

Le Conseil communal, à l'unanimité des membres présents, décide,

Article 1er

§1. Il est établi, pour les exercices 2026 à 2031, 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, 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 m2 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 :
 - a. 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 ;
 - b. 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 :
 - i. 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 ;
 - ii. 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 ;
 - iii. 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 ;
 - iv. faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité en application du code wallon du logement ;
 - v. 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 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 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 : 25,00 euros par mètre courant de façade

Lors de la 2ème taxation : 40,00 euros par mètre courant de façade

A partir de la 3ème taxation : 50,00 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 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.

Ces montants seront indexés au 1er janvier de chaque exercice, selon le rapport entre l'indice des prix à la consommation du mois d'août 2025 (135,35 sur base de l'indice 2013) et celui du mois d'août de l'exercice précédent, selon la formule suivante : Montant taxe année N = montant taxe X indice août N-1 / indice août 2025.

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 également exonéré de la taxe :

- L'immeuble bâti inoccupé pour cause de travaux en cours ne nécessitant pas d'autorisation, pour cinq années consécutives ;
- 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 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 (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 6 – 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 7 – En cas de non-paiement de la taxe à l'échéance fixée à l'article 6, 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 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 Commune de Léglise ;
- Finalité du traitement : établissement et recouvrement de la taxe ;
- Catégorie de données : données d'identification ; données financières et transactionnelles ;
- 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 selon les instructions reçues de cette administration ;

- Méthode de collecte : déclaration par le redevable, établissement de constats, recensement par la Commune ;
- 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 11 - Le présent règlement sera transmis 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 12 - Le présent règlement entrera en vigueur après accomplissement des formalités de la publication faites conformément aux articles L1133-1 et 2 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation.

Fait en séance susmentionnée,
Par le Conseil Communal,

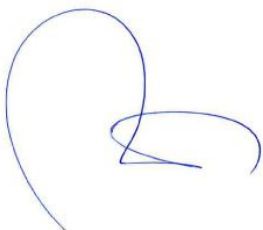
Le Directeur Général,
Maxime CHEPPE

Le Bourgmestre,
Simon HUBERTY

Pour extrait conforme, Léglise, le 10 novembre 2025

Le Directeur Général,

Le Bourgmestre,

A blue ink signature consisting of a large, fluid, circular loop followed by a horizontal stroke and a small upward flick.

Maxime CHEPPE

A blue ink signature consisting of several sharp, intersecting diagonal strokes.

Simon HUBERTY