I ♥ CRISNEE
lpbcdw

Rue du Soleil, 1 - 4367 Crisnée
info@crisnee.be
www.crisnee.be

Tél. 04/229.48.00 / fax .19

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

Séance du 10 novembre 2025

Présents :

Avec voix délibérative : *Goffin* Philippe, *Député- Bourgmestre, Président*
Materne Alain, *El Mokhtari* Yakhlef, *Tombeur* Myriam, Echevins
Brillon Jean-François, *Léonard* Hervé, *Jodogne* Micheline,
Lemmens Aurélien, *Vandersmissen* Stéphane, *Stassart* Isabelle,
Lapierre Sabine, *Jacob* Sylvie, ~~*Belde* Christelle,~~ Conseillers communaux

Vaes Viviane, Directrice générale ff

LE CONSEIL,

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

Vu les articles 41, 162 et 170, §4 de la Constitution qui consacrent l'autonomie fiscale des communes ;

Vu le décret du 14 décembre 2000 (M.B. 18.01.2001) et la loi du 24 juin 2000 (M.B. 23.09.2004, éd. 2) portant assentiment de la Charte européenne de l'autonomie locale du 15 octobre 1985, notamment l'article 9 §1 de ladite Charte ;

Vu la nouvelle loi communale, notamment l'article 117, alinéa 1er ;

Vu le Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation, notamment l'article L 1122-30 ;

Vu les dispositions légales et réglementaires en vigueur en matière d'établissement et de recouvrement de taxes communales ;

Vu les dispositions des codes judiciaire et civil relatives aux procédures de recouvrement ;

Vu les recommandations émises par la circulaire du Gouvernement wallon du 11 septembre 2025 relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne pour l'année 2026 ;

Vu qu'il y a lieu de renouveler le présent règlement communal jusqu'au 31 décembre 2031 afin de permettre à la nouvelle majorité de se mettre en place et décider de la politique fiscale 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 décisions antérieures en la matière, un caractère principalement et fondamentalement budgétaire ;

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

Considérant que, dans le cadre de l'autonomie fiscale que lui confère l'art 170, §4 de la Constitution, la Commune est compétente pour désigner les redevables des taxes qu'elle institue ;

Vu la demande d'avis de légalité faite à la Directrice financière conformément à l'article L 1124-40 §1,3°et 4° du CDLD ; Que celle-ci a accusé réception du projet de règlement ainsi que du dossier y afférent en date du 13 octobre 2025 ;

Vu l'avis favorable rendu par la Directrice financière en date du 20 octobre 2025, joint en annexe ;

Sur proposition du Collège communal

Après en avoir délibéré ;

ARRÊTE :

Vu l'article 42 du règlement d'ordre intérieur - VOTES	Oui	Non	Abstentions
GOFFIN Philippe	X		
EL MOKHTARI Yakhlef	X		
MATERNE Alain	X		
BRILLON Jean-François	X		
TOMBEUR Myriam	X		
LEONARD Hervé	X		
JODOGNE Micheline	X		
LEMMENS Aurélien	X		
VANDERSMISSEN Stéphane	X		
STASSART Isabelle	X		
LAPIERRE Sabine	X		
JACOB Sylvie	X		
~~BELDE Christelle~~			

Article 1 : Il est établi au profit de la Commune de Crisnée pour les exercices 2026-2031 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'Etat entièrement affectés à un service public ou à un service d'utilité.

Article 2 : 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, sauf le prescrit de l'article 3.

3. « Immeuble incompatible » : indépendant 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'occupation relève d'une activité soumise à autorisation d'implantation commerciale en vertu de la loi du 29 juin 1975 relative aux implantations commerciales ou de la loi du 13 août 2004 relative à l'autorisation d'implantations commerciales, lorsque ladite implantation fait l'objet d'un ordre de fermeture, d'un retrait ou d'une suspension d'autorisation prononcé en vertu des dispositions de la loi du 13 août 2004 susmentionnée ;

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 » : immeuble ou la partie d'immeuble bâti répondant à la définition d'immeuble sans inscription ou d'immeuble incompatible, ou les deux.

5. « Immeuble délabré » : immeuble ou la partie d'immeuble bâti dont l'état du clos (c'est-à-dire des murs, huisseries, fermetures) ou du couvert (c'est-à-dire de la couverture, charpente) 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. « Fonctionnaire » : tout agent communal assermenté en vertu de l'article L3321-7 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation et désigné par le Collège communal.

Article 3 : L'immeuble sans inscription n'est pas inoccupé si le titulaire du droit réel prouve que l'immeuble ou la partie d'immeuble bâti sert effectivement, pendant la période visée à l'article 5, de logement ou de lieu d'exercice d'activités de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, sociale, culturelle ou de services.

Article 4 : N'est pas considérée comme une occupation, l'occupation sans droit ni titre, ni l'occupation proscrite par un arrêté pris sur base de l'article 135 de la Nouvelle Loi Communale.
Article 5 : Le fait générateur de la taxe est le maintien en l'état d'un immeuble ou partie d'immeuble visé ci-dessus pendant l'année civile précédent le 1er janvier de chaque exercice d'imposition visé à l'article 6 §§ 1er et 2, d'un immeuble inoccupé ou délabré visé ci-dessus qui a fait l'objet d'un constat établi et notifié conformément aux articles 8 à 10.

Article 6 : § 1. La taxe est due pour la première fois le 1er janvier de la deuxième année qui suit celle au cours de laquelle le constat visé à l'article 8 établissant qu'un immeuble bâti est inoccupé ou délabré est notifié, nonobstant le prescrit de l'article 10.

§ 2. Pour les exercices d'imposition ultérieurs, la taxe est due au 1er janvier de chaque exercice d'imposition.

Article 7 : La taxe est due aussi longtemps que le redevable ne met pas en œuvre la procédure déterminée à l'article 18.

Article 8 : Le constat établissant qu'un immeuble est inoccupé ou délabré est dressé par le Fonctionnaire visé à l'article 2,6°.

Article 9 : Le constat est notifié au titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble par ledit Fonctionnaire par voie de recommandée.

Le titulaire du droit réel peut faire connaître, par écrit, ses remarques et ses observations dans les trente jours à dater de la notification au signataire de celle-ci.

Article 10 : La taxe est due par le titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble inoccupé aux dates visées à l'article 6.

En cas de pluralité de titulaires du droit réel, chacun d'entre eux est solidairement redevable de la taxe.

Article 11 : Ne donne pas lieu à la perception de la taxe, l'immeuble inoccupé ou délabré pour lequel le titulaire du droit réel démontre que l'inoccupation ou l'état de délabrement est indépendant de sa volonté, cette exonération n'étant applicable qu'un an.

Article 12 : §1. La base imposable de la taxe est établie par le produit de la longueur en mètre courant ou fraction de mètre courant de façade du bâtiment par le nombre de niveaux inoccupés autres que les caves, sous-sol et greniers non aménagés que comporte le bâtiment.

Lorsque l'immeuble est à rue, la mesure de la façade s'effectue sur la longueur de la façade principale, à savoir celle où se situe la porte d'entrée principale, tandis que s'il possède plusieurs façades, la mesure est la longueur de la plus grande façade.

§2. Le calcul de la base visé au paragraphe 1er s'effectue au prorata du revenu cadastral lorsque l'immeuble comporte plusieurs parties distinctes.

Article 13 : § 1er. Le taux de la taxe est fixé à 240 euros par mètre et par an.

§ 2. Pour les premiers et deuxièmes exercices d'imposition, le taux de la taxe est ramené respectivement à 25 et 50 euros.

Article 14 : La taxe est indivisible et est due pour toute l'année.

Article 15 : Les rôles de ces impositions sont arrêtés et rendus exécutoires par le Collège communal et ce, au plus tard le 30 juin de l'année qui suit l'exercice.

Article 16 : 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 déterminant la procédure devant le Gouverneur ou devant le Collège des bourgmestre et échevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

Les contribuables recevront sans frais, par les soins de la Directrice financière, les avertissements-extraits mentionnant les sommes pour lesquelles ils sont portés au rôle.

Article 17 : Le paiement devra s'effectuer dans les deux mois à dater de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle. A défaut de payement dans le délai précité, les sommes sues sont productives au profit de la commune, pour la durée du retard, d'un intérêt qui est appliqué et calculé suivant les règles en vigueur pour les impôts de l'Etat.

A défaut de paiement dans le délai prescrit, un rappel par envoi simple sera envoyé au redevable.

A l'issue de ce rappel, en cas de non-paiement et 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 18 : § 1er. Il appartient au titulaire du droit réel de signaler à l'Administration toute modification de la base imposable, en ce compris le fait que l'immeuble, en totalité ou en partie, n'entre plus dans le champ d'application de la taxe.

§ 2. À cet effet, le contribuable doit informer l'Administration par écrit, par voie recommandée ou par dépôt à l'Administration, les jours et heures d'ouverture, de la modification intervenue à l'immeuble en identifiant clairement le bien visé, la partie éventuelle à considérer et la date de la modification.

Cette formalité doit intervenir dans les quinze jours de la date de la modification. À défaut, la date de la modification sera censée être le quinzième jour précédant la réception de l'information.

§ 3. Le Fonctionnaire visé à l'article 2, 6° procède à un constat dans les trois mois afin de prendre acte des éléments indiqués par le contribuable et de vérifier si ceux-ci sont de nature à modifier ou annuler la base imposable.

§ 4. Dans ce but, s'il échet, le contribuable est tenu de faire visiter audit Fonctionnaire le bien faisant l'objet de la taxe aux jour et heure fixés par l'Administration, entre le lundi et le vendredi de 9 à 16 heures, exceptés les jours fériés.

La date et l'heure de la visite sont communiquées par l'Administration au contribuable au moins un mois avant celle-ci.

§ 5. Si la visite ne peut avoir lieu du fait du contribuable, la procédure initiée par ce dernier est nulle.

§ 6. Le constat visé au paragraphe 3 est formalisé dans les soixante jours, soit à dater de la visite, soit de la réception de l'information visée au paragraphe 2 s'il n'y a pas lieu d'effectuer une visite, et est notifié au contribuable par le Fonctionnaire.

Article 19 : Les délais prévus en jours sont comptés en jours calendaires. Lorsqu'ils expirent un samedi, un dimanche ou un jour férié légal, ils sont prorogés jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

Article 20 : Le contribuable est tenu de signaler immédiatement à l'Administration tout changement d'adresse, de raison sociale et/ou de dénomination.
Article 21 : Toute mutation de propriété d'un immeuble (ou partie d'immeuble) bâti visé doit également être signalée immédiatement à l'Administration par le propriétaire cédant.

Article 22 : Le redevable de la présente imposition peut introduire une réclamation auprès du Collège communal. La réclamation doit être introduite, sous peine de déchéance, dans un délai d'un an à compter du troisième jour ouvrable qui suit la date de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.

La réclamation doit être faite par écrit, datée, motivée avec des arguments de droit et de fait, signée conformément à 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.

Elle doit impérativement être remise contre accusé de réception ou présentée par envoi postal. Toute réclamation qui parvient auprès de l'instance compétente pour la recevoir qu'après l'expiration du délai prévu, est tardive.

Une réclamation non motivée est irrecevable. Si la réclamation présente une irrégularité, l'introduction d'une réclamation nouvelle et signée doit être réalisée dans le délai de réclamation, qui est d'ordre public.

La sommation de payer envoyée au codébiteur ouvre un délai de réclamation visés aux articles 371 et 373 du code des impôts sur les revenus.

Conformément à l'article L3321-10 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation, la décision du Collège communal peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal de première instance dans le ressort duquel la taxe a été établie.

Quant aux erreurs matérielles provenant de doubles emplois, erreurs de chiffres, etc., les contribuables pourront en demander le redressement au Collège communal conformément aux dispositions de l'article 376 du Code des impôts sur les revenus.

Article 23 : Règlement Général de Protection des Données (RGPD)

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 Crisnée ;
- 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 : déclarations et contrôles ponctuels ;
- 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 25 : Le présent règlement entrera en vigueur le 5ème jour qui suit l'accomplissement des formalités légales de la publication prévues aux articles L1133-1 et -2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et au plus tôt le 1er janvier 2026.

Article 26 : Le présent règlement sera transmis au Gouvernement Wallon conformément aux articles L3131-1 et suivants dans le cadre de la tutelle spéciale d'approbation.

PAR LE CONSEIL

La Secrétaire
V.VAES

Le Président
Ph.GOFFIN

POUR EXTRAIT CONFORME

La Directrice générale ff

Le Député - Bourgmestre