



*Province de Hainaut
Arrondissement de Charleroi
Commune de Seneffe*

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal du 17 novembre 2025

Présents :

Bénédicte Poll, Bourgmestre - Présidente.
Nicolas Dujardin, Dominique Janssens, Emmanuel Cogghe, Muriel Donnay, Eric Delannoy, Échevins.
Geneviève de Wergifosse, Présidente du CPAS.
Michaël Carpin, Joséphine Ntinu Matondo, Michel Charlier, Brigitte Mathieu, Amal Sadallah, Michel Scheys, Céline Mabilille, Sarah Lesseigne, Hubert Chapelain, Anne-Marie Delfosse, Etienne Darquenne, Christine Michel, Pascal Clerincx, Conseillers.
Dominique Francq, Directrice générale.

Excusée :

Sophie Péciaux, Conseillère.

OBJET : Règlement taxe relatif aux immeubles bâtis inoccupés et/ou délabrés.

Le Conseil, en séance publique,

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

Vu la loi du 24 juin 2000 portant assentiment de la Charte européenne de l'autonomie locale, notamment l'article 9.1 de la Charte ;

Vu le Code la Démocratie Locale et de la Décentralisation et notamment l'article L1122-30 relatif aux attributions du Conseil communal, l'article L1124-40 relatif aux missions du Directeur financier, les articles L1133-1 et L1133-2 relatifs aux formalités de publication des actes des autorités communales et les articles L3321-1 à L3321-12 relatifs à l'établissement et au recouvrement des taxes communales ;

Vu le décret du 14 décembre 2000 portant assentiment de la Charte européenne de l'autonomie locale, notamment l'article 9.1 de la Charte ;

Vu 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 ;

Vu l'arrêt de la Cour Constitutionnelle du 1er juin 2017 relatif à la fin de l'exemption systématique pour les intercommunales de toute taxe communale ;

Vu le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales ;

Vu le décret du 1er octobre 2021 modifiant le Code wallon de l'Habitation durable en vue de renforcer la lutte contre le logement inoccupé ;

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'Habitation durable ;

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

Vu les recommandations émises par la circulaire budgétaire du 11 septembre 2025, relative à l'élaboration des budgets 2026 ;

Considérant que dans le respect des législations en vigueur et dans un souci de simplification administrative, il est recommandé aux Communes d'adopter leurs règlements relatifs aux taxes et redevances sous un format pluriannuel, en prévoyant un mécanisme d'indexation basé sur l'évolution de l'indice des prix à la consommation ;

Considérant que notre Commune s'inscrit dans la politique de lutte contre l'inoccupation d'immeubles bâtis, que l'inoccupation des immeubles joue un rôle prépondérant en matière urbanistique, de salubrité et de sécurité et qu'en outre, elle participe à l'augmentation du montant des loyers et du prix de vente des biens immobiliers ;

Considérant le dossier administratif préalable à l'élaboration des règlements fiscaux ;

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

Considérant la communication du projet de délibération à la Directrice financière faite en date du 23 octobre 2025 ;

Considérant l'avis favorable rendu par la Directrice financière en date du 23 octobre 2025 et joint en annexe.

Décide, à l'unanimité :

Article 1 – Objet

Il est établi, pour les exercices 2026 à 2031, un règlement taxe relatif aux immeubles bâtis inoccupés et/ou délabrés.

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 six mois.

N'est pas visé par la présente taxe, l'immeuble bâti visé par le décret du 27 mai 2004 (et ses modifications ultérieures) relatif aux sites d'activité économique désaffectés de plus de 1000m².

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 sans inscription : l'immeuble (ou la partie d'immeuble) bâti pour lequel aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population ou d'attente ou pour lequel il n'y a pas d'inscription à la Banque-Carrefour des Entreprises ;
- Immeuble incompatible : 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 :
 - 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 ;
 - Dont l'occupation relève d'une activité soumise à autorisation d'implantation commerciale en vertu du CoDT, 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 ou d'une mesure de sanction prévue par l'article 68 du décret précité ;
 - Faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité en application du Code wallon de l'Habitation durable ;

- Faisant l'objet d'un arrêté ordonnant la démolition ou en interdisant l'occupation, pris en application de l'article L1113-1 du Code de la Démocratie et de la Décentralisation.
- Immeuble inoccupé : l'immeuble (ou partie d'immeuble) bâti répondant à la définition d'immeuble sans inscription ou d'immeuble incompatible, ou les deux ;
- 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.

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 six mois.

Article 2 – Redevable

La taxe est due annuellement par le titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier, ...) sur tout ou partie d'un immeuble inoccupé aussi longtemps que l'immeuble bâti sera réputé inoccupé et/ou délabré (cf procédure en article 5). En cas de pluralité de titulaires du droit réel, chacun d'entre eux est solidairement redevable.

Article 3 – Taux

Le taux de la taxe par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou partie d'immeuble bâti, (tout mètre commencé étant dû en entier) est de :

- 1ère taxation : 75€ ;
- 2ème taxation : 150€ (année successive ou non) ;
- dès la 3ème taxation : 225€ (année successive ou non).

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 succédé au fil du temps, et ce, lorsque la taxation est interrompue par un motif d'exonération. Par contre, l'interruption par une période où l'immeuble bâti n'est plus réputé inoccupé et/ou délabré remet les compteurs à zéro.

La base imposable est établie par le produit de la longueur en mètre courant de façade du bâtiment et du nombre de niveaux inoccupés autres que les caves, sous-sols 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 plus grande longueur du bâti.

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 4 – Exonérations

Est exonéré de la taxe l'immeuble ou partie d'immeuble bâti inoccupé :	Durée de l'exonération :
Pour lequel le propriétaire démontre, par tout moyen de droit, qu'il a mis tout en œuvre pour remédier concrètement à l'inoccupation constatée et/ou que l'inoccupation est indépendante de sa volonté.	Pas de limite de temps
pour cause de travaux en cours ne nécessitant pas de permis d'urbanisme (fournir factures, photos, ...)	2 ans maximum
Pour cause de travaux autorisés par un permis d'urbanisme	3 ans maximum
Mis en vente ou vendu	1 an maximum
Dont l'état d'inoccupation résulte d'un litige empêchant l'occupation	3 ans maximum
Dont le propriétaire est domicilié dans un home	2 ans maximum

Ces différents motifs d'exonération sont cumulables, mais ne peuvent toutefois pas excéder trois ans, consécutifs ou non, même en cas de cumul, pour un bâtiment identique. En cas de changement du titulaire du droit réel (documents notariaux obligatoires), les compteurs sont remis à zéro.

Sont également exonérés les biens du domaine public et ceux du domaine privé de l'État, entièrement affectés à un service public ou à un service d'utilité générale.

Article 5 – Procédure

L'Administration communale appliquera la procédure de constat suivante :

Pour les immeubles n'ayant jamais fait l'objet d'un constat :

- Les fonctionnaires désignés par le Collège communal dressent un constat établissant l'inoccupation et/ou le délabrement d'un immeuble ;
- Ce premier constat est notifié par voie recommandée au titulaire du droit réel dans les trente jours ;
- Le titulaire du droit réel peut, dans les trente jours de la notification, fournir par écrit la preuve que l'immeuble se trouve dans un des cas d'exonération cités à l'article 4 ;
- S'il n'y a pas de contestation ou que les preuves fournies ne sont pas probantes, un second constat est réalisé au minimum six mois après le premier constat ;
- Si l'immeuble est réputé maintenu en l'état, le constat est de nouveau notifié au titulaire du droit réel, confirmant l'inoccupation et/ou le délabrement et donnant lieu à la taxation. L'année d'imposition est celle du second constat.

Pour les immeubles ayant déjà fait l'objet d'un constat l'année précédente :

- Un contrôle sera réalisé annuellement, avec un délai de six mois minimum par rapport au constat précédent. Les immeubles maintenus en l'état feront l'objet d'un nouveau constat confirmant l'inoccupation et/ou le délabrement et donnant lieu à une nouvelle taxation.

Si les délais précités expirent un samedi, dimanche ou jour férié légal, le délai est prolongé au premier jour ouvrable suivant.

Article 6 – Perception

La taxe est perçue par voie de rôle. Le délai de paiement est 60 jours après réception.

Article 7 – Indexation

Les taux du présent règlement seront indexés annuellement au premier janvier de chaque année à compter du 1er janvier 2027. L'indexation sera calculée sur base de l'indice des prix à la consommation selon le rapport entre l'indice du mois de novembre précédant l'année qui donne son nom à l'imposition (n-1) et l'indice du mois de novembre précédent (n-2).

Article 8 – Protection des données

Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD) et les données :

- Responsable de traitement : la Commune de Seneffe ;
- Finalité.s du traitement.s : établissement et recouvrement de la présente taxe ;
- Catégorie.s de données : données d'identification, données financières ;
- Durée de conservation : les dossiers concernant cette taxe sont conservés durant 10 ans et sont ensuite supprimés ;
- Méthode de collecte : renseignements fournis par les redevables auprès de l'Administration ;
- 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 9 – Recouvrement

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 communal en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

À défaut de paiement de la taxe lors de la demande, dans le cadre du recouvrement amiable un rappel par envoi simple est envoyé au redevable. À l'issue de ce rappel, en cas de non-paiement, le redevable reçoit une sommation de payer par courrier recommandé. Les frais postaux inhérents à cet envoi sont mis à charge du redevable.

Article 10 – Transmission

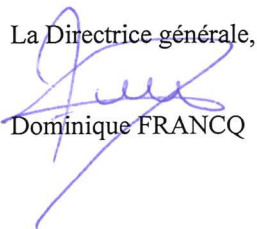
La présente délibération sera transmise au Gouvernement wallon conformément aux articles L3131-1 et suivants dans le cadre de la Tutelle spéciale d'approbation.

Article 11 – Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur le jour de la publication faite conformément aux articles L1133-1 à 2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

La Directrice générale,
(s) Dominique FRANCO

La Directrice générale,


Dominique FRANCO

Par le Conseil,

Pour extrait conforme,
18 novembre 2025

La Présidente,
(s) Bénédicte POLL

La Bourgmestre,


Bénédicte POLL

