

Province
du
Brabant Wallon

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DÉLIBÉRATIONS
DU
CONSEIL COMMUNAL

Arrondissement
de
Nivelles

Commune de LASNE

Séance du 10 novembre 2025

Présents :

Mme Laurence ROTTHIER, Bourgmestre - Président;
Mme Virginie HERMANS-PONCELET, M. Cédric GILLIS, M. Pierre MEVISSE, M. Georges FOCKE, Mme Susan-Suzy FLETCHER-POUCHAIN, Échevins;
Mme Marie-Pia de NORONHA de PAIVA-CUYLITS, Présidente du CPAS;
M. Frédéric DAGNIAU, M. Laurent MASSON, Mme Sandrine NOLET de BRAUWERE, M. Emilien DEFALQUE, M. Gaël THIRY, M. Julien THEYS, Mme Julie MOULIA, M. Jean-Sébastien VAN KEYMEULEN, M. Damien HEYMANS, Mme Julie DE BUEGER, Mme Marie STAINIER, Conseillers;
Mme Laurence BIESEMAN, Directeur général;

Excusés :

M. Arnold de QUIRINI, M. Jean-Michel DUCHENNE, M. Joël HAUTFENNE, M. Philippe SAUSSU, M. Bruno MOULINASSE, Conseillers;

Le Conseil Communal, en séance publique,

41. Finances communales - Taxe communale sur les immeubles bâtis inoccupés/abandonnés – Décision..

La Présidente cède la parole à Susan-Suzy Fletcher-Pouchain, échevin des Finances;

Vu l'article 41, 162 et 173 de la Constitution en ce qu'il consacre la possibilité pour les communes de percevoir des redevances ;

Vu le décret du 14 décembre 2000 portant assentiment à la Charte européenne de l'autonomie locale, faite à Strasbourg, le 15 octobre 1985, et notamment l'article 9.1 de la charte ;

Vu le Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation et notamment les articles L1122-30 et L1122-31 ;

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

Vu les disposition légales et réglementaires en vigueur en matière d'établissement et recouvrement des taxes communales ;

Vu la circulaire budgétaire du 11 septembre 2025 relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne pour l'année 2026 ;

Vu la situation financière de la commune ;

Vu les efforts consentis par la Région Wallonne, la Province du Brabant Wallon ainsi que par la commune afin de mettre en œuvre une politique du logement cohérente ;

Vu la demande croissante de logements ;

Vu la lutte contre les logements inoccupés que la Commune souhaite mener dans un souci de cohérence avec le Code Wallon du Logement ;

Vu l'article 80.3° du Code Wallon du Logement, libellé comme suit : « Est réputé inoccupé...3° le logement pour lequel la consommation d'eau ou d'électricité constatée pendant une période d'au moins douze mois consécutifs est inférieure à la consommation minimale fixée par le Gouvernement, sauf si le titulaire de droits réels justifie que cette circonstance est indépendante de sa volonté » ;

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 stipulant : « Pour l'application de l'article 80, alinéa 2, 3°, du Code wallon du Logement, la consommation minimale est fixée comme suit : 1° la consommation d'eau est fixée à 15 m³; 2° la consommation d'électricité est fixée à 100 kWh »;

Vu la convention signée le 8 mars 2023 permettant aux communes d'utiliser les données de consommation en eau et en électricité à des fins fiscales ;

Considérant que les immeubles bâtis inoccupés/abandonnés peuvent à terme être des sources de nuisances et de dangers (squat, vandalisme, dégradation par manque de soins au bâti...);

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

Considérant que le présent dossier a été transmis à Monsieur François-Xavier Génicot, Directeur financier, le 16 octobre 2025, conformément au prescrit de l'article L1124-40 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Vu l'avis n°149/2025 de Monsieur François-Xavier Génicot, Directeur financier, daté du 26 octobre 2025;

Pour: 18

Laurence ROTTHIER, Virginie HERMANS-PONCELET, Cédric GILLIS, Pierre MEVISSE, Georges FOCKE, Susan-Suzy FLETCHER-POUCHAIN, Marie-Pia de NORONHA de PAIVA-CUYLITS, Frédéric DAGNIAU, Laurent MASSON, Sandrine NOLET de BRAUWERE, Emilien DEFALQUE, Gaël THIRY, Julien THEYS, Julie MOULIA, Jean-Sébastien VAN KEYMEULEN, Damien HEYMANS, Julie DE BUEGER, Marie STAINIER

DECIDE

Article 1 :

§ 1 - Il est établi pour les exercices 2026 à 2031 inclus une taxe communale sur les immeubles bâtis inoccupés/abandonnés.

Sont visés : les immeubles bâtis, structurellement destinés au logement ou à l'exercice d'activités économiques de nature industrielle, artisanale, agricole, sociale, culturelle, horticole, de commerce ou de service, 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 1000 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 §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 :
 - soit l'immeuble bâti ou 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'occupation relève d'une activité soumise à autorisation 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 ;
 - c. dont l'état du clos - càd des murs, huisseries, fermetures - ou du couvert - càd 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 ;
 - d. faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité en application du code wallon du logement ;
 - e. 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 ;
 - f. où la consommation d'eau est inférieure à 5 m³ durant une période de 12 mois consécutive ;
 - g. où la consommation d'électricité est inférieure à 10 kwh durant une période de 12 mois consécutive.

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.

La période imposable est l'année au cours de laquelle le constat visé à l'article 5 point 2, ou constat annuel postérieur à celui-ci, tel que visé à l'article 5 point 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'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 sont codébiteurs de la taxe.

Article 3 :

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

- Lors de la 1^{er} taxation : 100,00 € par mètre courant de façade,
- Lors de la 2^{ème} taxation : 180,00 € par mètre courant de façade,
- Lors de la 3^{ème} taxation : 300,00 € par mètre courant de façade.

Pour apprécier la récurrence de la taxation il y a lieu de remonter jusqu'au 1^{er} 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.

Façade d'immeuble : la façade principale – c-à-d celle où se trouve la porte d'entrée principale.

Niveau : les caves et sous-sol ne sont pas considérés comme niveaux.

Le montant de la taxe = (Nbre m façade * nbre niveaux)

Ou

Le montant de la taxe est le produit du nombre de mètres de façade multiplié par le nombre de niveaux

Article 4 : Exonérations :

1. 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 totalement indépendante de sa volonté.
Il appartient au titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier...) de justifier à suffisance, de manière probante, la « circonstance indépendante de sa volonté ».
La durée d'exonération est limitée à 3 ans.
2. L'immeuble bâti inoccupé pour cause de travaux en cours, ne nécessitant pas d'autorisation, rendant le bien inhabitable ou in occupable, la durée d'exonération est limitée à 3 ans.
3. L'immeuble bâti inoccupé pour cause de travaux en cours, pour lequel un permis d'urbanisme ayant été accordé, rendant le bien inhabitable ou in occupable, la durée d'exonération est limitée à 5 ans.
4. L'immeuble bâti ou partie d'immeuble bâti pour lequel ou laquelle aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population ou d'attente, mais effectivement occupé à titre de seconde résidence et ayant fait l'objet d'une déclaration à ce titre.

Article 5 :

L'administration communale appliquera la procédure de constat suivante :

1. a – Les fonctionnaires désignés par le Collège Communal dressent un constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé ;
1. 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 ;
- 1- 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 30 jours à dater de la notification visée au point 1-b.
Lorsque les délais visés aux points 1-b et 1-c expirent un samedi, dimanche ou un jour férié légal, le délai est prolongé jusqu'au 1^{er} jour ouvrable suivant.
2. Un contrôle est effectué au moins 6 mois après l'établissement du constat visé au point 1-a.
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 partie d'immeuble inoccupé est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 1.
4. La procédure d'établissement du second constat et des constats ultérieurs est réalisée conformément aux points 1-a-b-c.

Article 6 :

La taxe est perçue par voie de rôle. Elle 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, 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 bourgmestre et échevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

Article 9 :

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 10 :

Le présent règlement entrera en vigueur après accomplissement des formalités de la publication faites conformément aux articles L1133-1, 2 et suivants du Code de la démocratie locale et de la décentralisation.

Article 11 : Règles relatives au RGPD :

- Le responsable du présent traitement : Commune de Lasne
- Les traitements effectués sur vos données personnelles sont nécessaires dans le cadre de l'établissement, de la perception, du recouvrement, du traitement des réclamations et du contrôle relatifs aux taxes communales.

- Les méthodes de collectes de ces données sont : déclarations et contrôles ponctuels ou recensement par l'administration ou au cas en fonction de la taxe. Pour les immeubles affectés au logement : les données d'eau et d'électricité des ménages ainsi que les données du registre de la population ;
- Les principales données vous concernant sont : des données d'identification personnelles (nom, prénom, numéro de registre national, n° BCE...), des coordonnées postales et de contact, des données permettant de vérifier l'exact établissement de la taxe (date d'inscription à l'adresse du domicile...), des données permettant d'accorder une exonération totale ou partielle (si vous pouvez en bénéficier), des données relatives à un plan de paiement ou demande de plan de paiement, le montant des taxes dont vous êtes redevables et l'état de paiement de celles-ci, la composition de ménage, les données personnelles du codébitéur.

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 organisationnelle de l'échange des données entre les exploitants du service public de distribution d'eau publique, les gestionnaires de réseaux et de distribution et les communes wallonnes dans le cadre de la taxation des immeubles inoccupés/délabrés et affectés au logement ;

- Communication des données : Ces 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, mandatés par la commune (huissiers, avocats...) ou agissant en tant que sous-traitant ;
- Durée de conservation des : La commune s'engage à conserver les données pour un délai de 5 ans après l'établissement de l'avertissement extrait de rôle.

Le Directeur général,
(sée) Laurence BIESEMAN

Le Président,
(sée) Laurence ROTTHIER

POUR EXTRAIT CONFORME:
Lasne, le 12 novembre 2025

Le Directeur général,

Laurence BIESEMAN



Le Bourgmestre f.f.,

Virginie HERMANS-PONCELET