



**COMMUNE  
DE  
PONT-A-CELLES**

**Réf doc : TAXENSPOL CC 191216  
Taxes REG 2020 à 2025 - Immeubles  
inoccupés**

**Séance du 16 DECEMBRE 2019**

**Présents :** Monsieur Pascal TAVIER, Bourgmestre.  
Mmes et MM. VANCOMPERNOLLE, DE BLAERE,  
DRUINE, DEMEURE, et VANNEVEL, Echevins.  
Monsieur Romuald BUCKENS, Président du CPAS  
Mmes et MM. DUPONT, KNAEPEN, COPPEE,  
KAIRET-COLIGNON, LUKALU, LIPPE,  
NICOLAY, PIRSON, MARTIN, NEIRYNCK,  
PIGEOLET, LEMAIRE, DE COSTER, ZUNE,  
GOOR, STIEMAN, ROUSSEAU, CAUCHIE-  
HANOTIAU, Conseillers communaux.  
Monsieur Gilles CUSTERS, Directeur général.

---

**S.P. n° 18/7 - FINANCES : Taxe communale sur les immeubles bâtis inoccupés – Exercices 2020 à 2025 - Règlement – Taux – Décision.**

---

Le Conseil communal, en séance publique,

Vu le code de la démocratie locale et de la décentralisation, notamment les articles L1122-30, L3131-1-§1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup> et L3321-1 à L3321-12 ;

Vu le Code Judiciaire, notamment les articles 1385decies et 1385undecies ;

Vu l'Arrêté Royal du 12 avril 1999 déterminant la procédure de réclamation ;

Vu la circulaire budgétaire du 17 mai 2019 relative à la confection des budgets des communes de la Région wallonne pour l'année 2020 ;

Considérant la situation financière de la commune ;

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

Considérant par ailleurs que la commune, en tant que pouvoir public, peut mettre en œuvre des mesures visant à accroître l'offre de logement sur son territoire et ainsi contribuer à assurer le droit au logement pour tous ;

Considérant en outre que l'inoccupation de certains immeubles est parfois organisée dans un but de spéculation immobilière, contribuant à l'augmentation des loyers et à la raréfaction des logements ;

Considérant dès lors que la commune peut, par le biais d'une taxation communale, lutter contre les immeubles inoccupés ; qu'il est important à cet égard d'établir une taxe importante dès la première année ;

Vu la délibération du Conseil communal du 12 novembre 2019 décidant d'établir, pour les exercices 2020 à 2025, une taxe communale sur les immeubles bâtis inoccupés ;

Considérant que cette délibération n'a pas été approuvée par la Région wallonne au motif qu'en prévoyant un taux de taxation unique, les autorités communales d'une part n'encourageraient pas les titulaires de droits réels à remettre les immeubles inoccupés le plus rapidement possible sur le marché, et d'autre part traiteraient de manière identique les contribuables ayant laissé leur bien inoccupé pendant une année et ceux qui s'obstineraient à maintenir leur immeuble inoccupé pendant plusieurs années ;



**COMMUNE  
DE  
PONT-A-CELLES**

Réf doc : TAXENSPOL CC 191216  
Taxes REG 2020 à 2025 - Immeubles  
inoccupés

**Séance du 16 DECEMBRE 2019**

Présents : Monsieur Pascal TAVIER, Bourgmestre.  
Mmes et MM. VANCOMPERNOLLE, DE BLAERE,  
DRUINE, DEMEURE, et VANNEVEL, Echevins.  
Monsieur Romuald BUCKENS, Président du CPAS  
Mmes et MM. DUPONT, KNAEPEN, COPPEE,  
KAIRET-COLIGNON, LUKALU, LIPPE,  
NICOLAY, PIRSON, MARTIN, NEIRYNCK,  
PIGEOLET, LEMAIRE, DE COSTER, ZUNE,  
GOOR, STIEMAN, ROUSSEAU, CAUCHIE-  
HANOTIAU, Conseillers communaux.  
Monsieur Gilles CUSTERS, Directeur général.

---

**S.P. n° 18/7 - FINANCES : Taxe communale sur les immeubles bâtis inoccupés – Exercices 2020 à 2025 - Règlement – Taux – Décision.**

---

Considérant qu'il y a donc lieu d'approuver un nouveau règlement établissant pour les exercices 2020 à 2025, une taxe communale sur les immeubles bâtis inoccupés, corrigé en fonction des remarques de la Région wallonne ;

Vu l'urgence, motivée par le fait que tant que la commune ne dispose pas d'un règlement approuvé, elle ne peut prélever aucune taxe, ce qui mettrait en péril les finances communales ; que le règlement-taxe doit également être connu au plus tôt des contribuables afin qu'ils puissent adapter leur comportement, d'autant que la date du premier constat est fixée au 21 avril ;

Considérant qu'afin de poursuivre l'objectif essentiel et originaire de la taxe tel qu'il est retenu par la Région wallonne, il est essentiel d'établir une taxe importante dès la première année de taxation d'un immeuble inoccupé, dans le but « d'encourager les titulaires de droits réels à remettre les immeubles inoccupés le plus rapidement possible sur le marché » ;

Considérant l'amendement proposé par Monsieur Philippe KNAEPEN, Conseiller communal, visant à prévoir les montant progressifs suivants :

- 60 € lors de la première taxation de l'immeuble ;
- 120 € lors de la deuxième taxation de l'immeuble ;
- 180 € à partir de la troisième taxation de l'immeuble.

Considérant que cet amendement a été rejeté par 6 voix pour et 18 contre (TAVIER, VANCOMPERNOLLE, DE BLAERE, DRUINE, DEMEURE, VANNEVEL, BUCKENS, DUPONT, LUKALU, LIPPE, NICOLAY, PIRSON, MARTIN, NEIRYNCK, LEMAIRE, DE COSTER, ZUNE, STIEMAN) ;

Vu la transmission dossier au Directeur financier en date du 16 décembre 2019 ;

Vu l'avis de légalité remis par le Directeur financier en date du 16 décembre 2019 ;

Pour ces motifs,

Après en avoir délibéré ;

**DECIDE**, par 18 voix pour et 6 contre (KNAEPEN, KAIRET-COLIGNON, GOOR, COPPEE ROUSSEAU, CAUCHIE-HANOTIAU) :



**COMMUNE  
DE  
PONT-A-CELLES**

**Réf doc : TAXENSPOL CC 191216  
Taxes REG 2020 à 2025 - Immeubles  
inoccupés**

**Séance du 16 DECEMBRE 2019**

**Présents :** Monsieur Pascal TAVIER, Bourgmestre.  
Mmes et MM. VANCOMPERNOLLE, DE BLAERE,  
DRUINE, DEMEURE, et VANNEVEL, Echevins.  
Monsieur Romuald BUCKENS, Président du CPAS  
Mmes et MM. DUPONT, KNAEPEN, COPPEE,  
KAIRET-COLIGNON, LUKALU, LIPPE,  
NICOLAY, PIRSON, MARTIN, NEIRYNCK,  
PIGEOLET, LEMAIRE, DE COSTER, ZUNE,  
GOOR, STIEMAN, ROUSSEAU, CAUCHIE-  
HANOTIAU, Conseillers communaux.  
Monsieur Gilles CUSTERS, Directeur général.

---

**S.P. n° 18/7 - FINANCES : Taxe communale sur les immeubles bâtis inoccupés – Exercices 2020  
à 2025 - Règlement – Taux – Décision.**

---

**Article 1**

Il est établi pour les exercices 2020 à 2025, une taxe communale sur les immeubles bâtis inoccupés, perçue par voie de rôle.

Est considéré comme immeuble bâti : tout bâtiment, ouvrage ou installation, 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.

Est considéré comme inoccupé :

- l'immeuble bâti ou partie d'immeuble bâti pour lequel aucune personne n'est inscrite dans les registres de population ou qui ne sert pas de lieu d'exercices d'activités économiques de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, de commerce ou de service, à moins que le redevable ne prouve que l'immeuble sert parfois d'habitation, auquel cas il est soumis à la taxe sur les secondes résidences ;
- l'immeuble bâti ou partie d'immeuble bâti dont l'exploitation relève du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, dès lors soit que 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 ;
- l'immeuble bâti ou partie d'immeuble bâti 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 ;
- l'immeuble bâti ou partie d'immeuble bâti faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité en application du code wallon du logement ;
- l'immeuble bâti ou partie d'immeuble bâti faisant l'objet d'un arrêté ordonnant la démolition ou en interdisant l'occupation, pris en application de l'article 135 § 2 de la nouvelle loi communale ;
- l'immeuble occupé sans droit ni titre.

Le fait générateur de la taxe est le maintien de l'immeuble en état d'inoccupation pendant la période comprise entre deux constats consécutifs qui seront réalisés le 21 avril et le 5 novembre de chaque exercice d'imposition. Lorsque ce jour est un samedi, un dimanche ou un jour férié, le constat est réalisé de premier jour ouvrable communal qui suit.



**COMMUNE  
DE  
PONT-A-CELLES**

Réf doc : TAXENSPOL CC 191216  
Taxes REG 2020 à 2025 - Immeubles  
inoccupés

**Séance du 16 DECEMBRE 2019**

Présents : Monsieur Pascal TAVIER, Bourgmestre.  
Mmes et MM. VANCOMPERNOLLE, DE BLAERE,  
DRUINE, DEMEURE, et VANNEVEL, Echevins.  
Monsieur Romuald BUCKENS, Président du CPAS  
Mmes et MM. DUPONT, KNAEPEN, COPPEE,  
KAIRET-COLIGNON, LUKALU, LIPPE,  
NICOLAY, PIRSON, MARTIN, NEIRYNCK,  
PIGEOLET, LEMAIRE, DE COSTER, ZUNE,  
GOOR, STIEMAN, ROUSSEAU, CAUCHIE-  
HANOTIAU, Conseillers communaux.  
Monsieur Gilles CUSTERS, Directeur général.

---

**S.P. n° 18/7 - FINANCES : Taxe communale sur les immeubles bâtis inoccupés – Exercices 2020 à 2025 - Règlement – Taux – Décision.**

---

**Article 2**

La taxe est due par le ou les titulaires du droit réel de jouissance à la date du deuxième constat s'il(s) est (sont) le(s) même(s) titulaire(s) du droit réel de jouissance qu'à la date du premier constat.

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

En cas de démembrement du droit de propriété entre propriété et/ou nue-propriété et/ou usufruit, propriétaire(s), usufruitier(s) et nu(s)-propriétaire(s) sont solidairement redevables de la taxe.

**Article 3**

La taxe est fixée par mètre courant, ou fraction de mètre courant de longueur de façade principale, à multiplier par le nombre de niveaux autres que les caves, les sous-sols et les greniers non aménagés, aux montants suivants :

- 130 € lors de la première taxation de l'immeuble ;
- 150 € lors de la deuxième taxation de l'immeuble ;
- 180 € à partir de la troisième taxation de l'immeuble.

Est considérée comme façade principale celle où se trouve la porte d'entrée principale de l'immeuble.

**Article 4**

§ 1<sup>er</sup>. Sont exonérés de la taxe :

1. les immeubles bâtis situés dans les limites d'un plan d'expropriation approuvé par l'autorité compétente ;
2. les immeubles bâtis qui sont en attente d'un traitement par l'autorité compétente d'un classement en vertu du Code Wallon de l'Aménagement et du Territoire de l'Urbanisme et ce pendant le délai de traitement de ce dossier ;
3. les immeubles bâtis situés dans un camping reconnu comme tel par la Région wallonne ;
4. les sites d'activités économiques désaffectés de plus de 1000 m<sup>2</sup> visés par le décret du 27 mars 2004.

§ 2. Sont exonérés de la taxe :

1. les immeubles bâtis dont l'inoccupation est subséquente à un sinistre, pour l'exercice au cours duquel le sinistre a eu lieu et l'exercice suivant celui-ci ;
2. les immeubles sur lesquels le droit de jouissance et/ou la nue-propriété a été acquis avant la réalisation du premier constat visé à l'article 5, pour l'exercice au cours duquel ce droit a été acquis et pour autant que l'acquéreur n'ait bénéficié auparavant d'aucun droit réel sur le bien.



**COMMUNE  
DE  
PONT-A-CELLES**

**Réf doc : TAXENSPOL CC 191216  
Taxes REG 2020 à 2025 - Immeubles  
inoccupés**

**Séance du 16 DECEMBRE 2019**

**Présents :** Monsieur Pascal TAVIER, Bourgmestre.  
Mmes et MM. VANCOMPERNOLLE, DE BLAERE,  
DRUINE, DEMEURE, et VANNEVEL, Echevins.  
Monsieur Romuald BUCKENS, Président du CPAS  
Mmes et MM. DUPONT, KNAEPEN, COPPEE,  
KAIRET-COLIGNON, LUKALU, LIPPE,  
NICOLAY, PIRSON, MARTIN, NEIRYNCK,  
PIGEOLET, LEMAIRE, DE COSTER, ZUNE,  
GOOR, STIEMAN, ROUSSEAU, CAUCHIE-  
HANOTIAU, Conseillers communaux.  
Monsieur Gilles CUSTERS, Directeur général.

---

**S.P. n° 18/7 - FINANCES : Taxe communale sur les immeubles bâtis inoccupés – Exercices 2020  
à 2025 - Règlement – Taux – Décision.**

---

§ 3. Sont exonérés de la taxe, pour l'exercice au cours duquel les travaux sont réalisés, les immeubles dans lesquels des travaux de stabilité et/ou de sécurité (eau, égouttage, gaz, électricité, chauffage, étanchéité) ne nécessitant pas de permis d'urbanisme sont réalisés, pour autant que ces travaux atteignent un montant minimal de 10.000 € HTVA.

Les facturations de fournitures mises en œuvre par le titulaire du droit de jouissance et/ou le nu-propriétaire sont considérées en double pour évaluer le montant des travaux correspondants visés ci-dessus (10.000 € HTVA), pour autant que ces fournitures soient mises en œuvre.

Pour le calcul des montants visés aux alinéas 1 et 2 du présent paragraphe, il est tenu compte des factures honorées durant l'exercice ou, lorsque l'acquisition du droit réel de jouissance (ou de la nue-propriété) a eu lieu l'année civile précédant ces travaux, depuis cette date.

La présente exonération ne peut être successivement cumulée avec l'exonération prévue au paragraphe 4 du présent article, quel que soit l'ordre dans lequel les travaux sont entrepris.

§ 4. Sont exonérés de la taxe les immeubles dans lesquels des travaux de stabilité et/ou de sécurité (eau, égouttage, gaz, électricité, chauffage, étanchéité) nécessitant un permis d'urbanisme sont réalisés.

L'exonération visée à l'alinéa 1<sup>er</sup> du présent paragraphe couvre l'exercice au cours duquel le permis d'urbanisme est délivré, ainsi que celui suivant cet exercice pour autant que des travaux visés par le permis d'urbanisme aient été réalisés durant cet exercice pour un montant minimal de 10.000 € HTVA.

Les facturations de fournitures mises en œuvre par le titulaire du droit de jouissance et/ou le nu-propriétaire sont considérées en double pour évaluer le montant des travaux correspondants visés ci-dessus (10.000 € HTVA), pour autant que ces fournitures soient mises en œuvre.

La présente exonération ne peut être successivement cumulée avec l'exonération prévue au paragraphe suivant, quel que soit l'ordre dans lequel les travaux sont entrepris.

En aucun cas, la combinaison des exonérations prévues aux paragraphes 2 et 4 du présent article ne peut excéder trois exercices consécutifs.

§ 5. Sont exonérés de la taxe les immeubles bâtis pour lesquels le ou les titulaire(s) du droit réel de jouissance et/ou le(s) nu(s)-propriétaire(s) démontre(nt) que l'inoccupation est indépendante de sa (leurs) volonté(s).



**COMMUNE  
DE  
PONT-A-CELLES**

Réf doc : TAXENSPOL CC 191216  
Taxes REG 2020 à 2025 - Immeubles  
inoccupés

Séance du 16 DECEMBRE 2019

Présents : Monsieur Pascal TAVIER, Bourgmestre.  
Mmes et MM. VANCOMPERNOLLE, DE BLAERE,  
DRUINE, DEMEURE, et VANNEVEL, Echevins.  
Monsieur Romuald BUCKENS, Président du CPAS  
Mmes et MM. DUPONT, KNAEPEN, COPPEE,  
KAIRET-COLIGNON, LUKALU, LIPPE,  
NICOLAY, PIRSON, MARTIN, NEIRYNCK,  
PIGEOLET, LEMAIRE, DE COSTER, ZUNE,  
GOOR, STIEMAN, ROUSSEAU, CAUCHIE-  
HANOTIAU, Conseillers communaux.  
Monsieur Gilles CUSTERS, Directeur général.

---

**S.P. n° 18/7 - FINANCES : Taxe communale sur les immeubles bâtis inoccupés – Exercices 2020  
à 2025 - Règlement – Taux – Décision.**

---

**Article 5**

L'administration communale appliquera la procédure de constat à titre d'actes préparatoires, de la manière suivante :

1. L'administration dresse un premier constat le 21 avril. Si ce jour est un samedi, un dimanche ou un jour férié, le constat est réalisé de premier jour ouvrable communal qui suit.  
Ce premier constat établit l'existence d'un immeuble bâti inoccupé. Ce constat est notifié par voie recommandée au(x) titulaire(s) du droit réel de jouissance sur tout ou partie de l'immeuble dans les trente jours, ainsi qu'au(x) nu(s)-propriétaire(s). 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 dont question ci-avant.  
  
Lorsque les délais susvisés 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 le 5 novembre. Si ce jour est un samedi, un dimanche ou un jour férié, le constat est réalisé de premier jour ouvrable communal qui suit.  
Si, suite à ce contrôle, 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 état d'inoccupation au sens de l'article 1<sup>er</sup>.

La procédure d'établissement du second constat est réalisée conformément au point 1 ci-dessus.

**Article 6**

L'administration communale adresse au contribuable une formule de déclaration que celui-ci est tenu de renvoyer, dûment remplie et signée, avant l'échéance mentionnée sur ladite formule.

**Article 7**

A défaut de déclaration dans les délais prévus ou en cas de déclaration incomplète, incorrecte ou imprécise, le contribuable est imposé d'office.

Avant de procéder à la taxation d'office, le Collège communal notifie au redevable, par lettre recommandée à la poste, les motifs du recours à cette procédure, les éléments sur lesquels la taxation est basée, ainsi que le mode de détermination de ces éléments et le montant de la taxe.



COMMUNE  
DE  
PONT-A-CELLES

Réf doc : TAXENSPOL CC 191216  
Taxes REG 2020 à 2025 - Immeubles  
inoccupés

Séance du 16 DECEMBRE 2019

Présents : Monsieur Pascal TAVIER, Bourgmestre.  
Mmes et MM. VANCOMPERNOLLE, DE BLAERE,  
DRUINE, DEMEURE, et VANNEVEL, Echevins.  
Monsieur Romuald BUCKENS, Président du CPAS  
Mmes et MM. DUPONT, KNAEPEN, COPPEE,  
KAIRET-COLIGNON, LUKALU, LIPPE,  
NICOLAY, PIRSON, MARTIN, NEIRYNCK,  
PIGEOLET, LEMAIRE, DE COSTER, ZUNE,  
GOOR, STIEMAN, ROUSSEAU, CAUCHIE-  
HANOTIAU, Conseillers communaux.  
Monsieur Gilles CUSTERS, Directeur général.

S.P. n° 18/7 - FINANCES : Taxe communale sur les immeubles bâtis inoccupés – Exercices 2020 à 2025 - Règlement – Taux – Décision.

Si dans les trente jours à compter de la date d'envoi de cette notification, le contribuable n'a émis aucune observation, il sera procédé à l'enrôlement d'office de la taxe.

Article 8

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 9

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.

Le rappel préalable au commandement par voie d'huissier s'effectuera par envoi recommandé dont les frais fixés à 10,00 euros seront à charge du contribuable et recouverts selon les dispositions du Code des Impôts sur les Revenus (C.I.R. 92).

Article 10

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

Article 11

La présente délibération sera transmise :

- au Gouvernement wallon, via l'application e-Tutelle dans le cadre de la tutelle spéciale d'approbation ;
- au Directeur financier, au Directeur général ;
- au service Taxes, au service Patrimoine, au service Secrétariat, pour publication ;
- au service Communication, pour publication sur le site internet communal.

Ainsi fait en séance, date que dessus.

PAR LE CONSEIL

Le Directeur général,  
(s) G. CUSTERS.

Le Directeur général,  
G. CUSTERS.

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Président,  
(s) P. TAVIER.

Le Bourgmestre,  
P. TAVIER.