

PROVINCE DE HAINAUT ARRONDISSEMENT DE LA LOUVIÈRE VILLE DE BINCHE	Extrait du registre aux délibérations du conseil communal Séance publique du 13 novembre 2025 Présents : Monsieur Laurent DEVIN, Député-Bourgmestre; Monsieur Kevin VAN HOUTER, Madame Larissa DAVOINE, Monsieur Thomas BEAUJEAN, Monsieur Philippe LABAR, Madame Marjorie ALONGI, Madame Cécile CORSO, Échevins; Monsieur Luc Jonnart, Madame Judith Philippe, Monsieur Frédéric TILMANT, Monsieur Benoît DEGHORAIN, Monsieur Laurent ARMAN, Madame Marie Claude KLENNER, Madame Natacha LEROY, Monsieur Frédéric Maghe, Monsieur Vincent Noteboom, Monsieur Alexandre Rombaut, Madame Marine Vilbajo, Monsieur Mario Tilmant, Monsieur Arno DUPORTAL, Monsieur Jacques GOSSUIN, Monsieur Patrice LAÏ, Monsieur Davy FIORDALISO, Madame Valeri CORDISCO, Madame Âaziza JEDY, Monsieur Cédric LECOCQ, Madame Roxane GROETEMBRIL, Madame Aurore ROMANI, Madame Hélène HARVENGT, Conseillers; Monsieur Guillaume SOMERS, Directeur Général; Excusés : Monsieur Jérôme Urbain, Monsieur Jean GIGOUNON, Conseillers;
---	--

Point n° 7

OBJET: Impositions communales 040/367-15 Taxe communale sur les immeubles inoccupés destinés au logement - Exercices 2026 à 2031 - Décision

LE CONSEIL COMMUNAL,
EN SÉANCE PUBLIQUE,

Vu les articles 41, 162 al.2, 2° et 170 § 4 de la Constitution ;
 Vu les articles 10, 11 et 172 de la Constitution ;
 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 des impôts sur les revenus de 1992 ;
 Vu les articles 1385decies et 1385undecies (L. 23 mars 1999) qui fixent les modalités de recours contre les décisions du Collège sur des réclamations ;
 Vu les articles 126 à 145 de l'arrêté royal d'exécution du C.I.R. 92 ;
 Vu la loi du 15 mai 2024 (M.B. 1er juillet 2024) sur le surendettement ;
 Vu la loi du 20 novembre 2022 portant sur les dispositions fiscales et financières diverses ;
 Vu l'arrêté royal du 18 mai 2024 modifiant l'arrêté royal du 30 novembre 1976 fixant le tarif des actes accomplis par les huissiers de justice ;
 Vu les articles 2244 § 1^{er} et suivants du Code civil relatifs à la prescription ;
 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 l'Arrêté Royal du 12 avril 1999, déterminant la procédure devant le Collège des Bourgmestre et Echevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale ;
 Vu le règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE entrée en vigueur le 25 mai 2018 ;
 Vu les recommandations émises par la Circulaire relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région Wallonne, pour l'année 2026 ;
 Vu les charges qu'entraînent pour la commune l'envoi de rappels recommandés intitulés «

somation de payer interruptive de la prescription » notamment en matière de frais postaux ;
Considérant qu'il est équitable de faire supporter le coût de cette procédure de « rappel » par les redevables des taxes communales qui sont en défaut de paiement dans le délai légal et non par l'ensemble des citoyens ;

Considérant que la taxe établie par le règlement-taxa, comme pour les décisions antérieures, a un caractère principalement et fondamentalement budgétaire ;

Considérant que l'absence d'occupation d'immeubles génère un manque de recettes fiscales dans le cadre notamment de l'impôt des personnes physiques ;

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 via un taux fixe pour les années suivantes, équivalent au taux de la troisième année ;

Considérant que le règlement-taxa proposé souhaite viser 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 les pouvoirs publics tentent par divers incitants et politiques publiques d'augmenter l'offre locative de logements ;

Considérant que le maintien des immeubles inoccupés est manifestement un frein au développement du logement ;

Considérant que cette taxe vise à promouvoir la politique foncière communale en permettant l'usage adéquat des immeubles, à supprimer l'impact inesthétique sur l'environnement et à atténuer des situations génératrices d'insécurité et de manque de salubrité ;

Considérant que cette taxe vise ainsi à lutter contre les chancres et contre l'abandon ou l'inoccupation des immeubles en incitant les propriétaires défaillants à exécuter des travaux de remise en état ;

Considérant qu'ainsi l'objectif de cette taxe est d'inciter le propriétaire (ou autre titulaire de droits réels) d'un immeuble bâti inoccupé à exploiter celui-ci, ou à réhabiliter et réintroduire sur le marché locatif des immeubles inoccupés, à développer l'aménagement des étages au-dessus des commerces et/ou à en faire procéder à la revente dans une optique d'habitation ou de développement d'activités économiques ;

Considérant que le but de la taxe est aussi de sanctionner le propriétaire (ou autre titulaire de droits réels) d'un immeuble bâti délabré qui néglige manifestement l'entretien de son bâtiment ou qui ne se préoccupe pas de l'état de celui-ci, de le contraindre à participer à l'embellissement de l'environnement esthétique de la Ville ;

Considérant qu'il est indispensable de viser expressément les étages de commerces en activité dès lors que ceux-ci ne sont occupés ni à titre de logement ni à titre d'activité économique ;

Considérant que l'inoccupation de ces étages engendre le délabrement et l'insalubrité des lieux, alors qu'ils pourraient être aménagés et remis sur le marché locatif ou acquisitif ;

Que la taxe considérée peut viser dès lors, selon la situation d'inoccupation, tant l'immeuble qu'une partie de celui-ci ;

Considérant que le régime d'exonération pour cause de travaux a pour but d'inciter les propriétaires à réagir de façon plus concrète et significative pour entretenir leur bien afin de le mettre dans un état compatible avec son occupation ou son exploitation ;

Considérant que les circonstances indépendantes de la volonté du redevable permettant une exonération de la taxe ne peuvent être récurrentes et ne pourront être soulevées que pour l'exercice d'imposition en cours et que l'exonération pour un même fait ne pourra plus être sollicitée pour tout exercice d'imposition ultérieur (ou pour les exercices d'imposition suivants) ;

Considérant que l'indivision en cas de succession ne sera raisonnablement pas considérée comme une circonstance indépendante de la volonté des redevables titulaires du droit légal, étant donné qu'il appartient aux héritiers de faire en sorte que le bien dont ils sont devenus titulaires conserve une activité et soit maintenu en état correct ;

Considérant que l'exonération pour cause de travaux ne pourra être soulevée que pour une période limitée afin de conserver le juste équilibre entre le caractère dissuasif de la taxe et le caractère incitatif de certaines exonérations ;

Vu la situation financière de la Ville ;

Sur proposition du Collège communal ;

Considérant la transmission du dossier au Directeur financier pour avis préalable en date du 31/10/2025,

Considérant l'avis Positif du Directeur financier remis en date du 31/10/2025,

Pour: 23

Contre: 6

Décide :

Article 1 :

§1. Il est établi pour les exercices 2026 à 2031 une taxe sur les immeubles inoccupés destinés au logement.

Sont visés les immeubles bâtis, structurellement destinés au logement qui sont restés inoccupés pendant une période comprise entre deux constats consécutifs distants d'une période minimale de six mois, identique pour chaque redevable.

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 :

- 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 ;

- 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 en vertu du Code du Développement Territorial, plus particulièrement son article D.IV.4, alinéa 1er, 8, lorsque ladite implantation fait l'objet d'un ordre de fermeture, d'un retrait ou d'une suspension d'autorisation prononcé en vertu du décret susmentionné ;

- c) 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 n'est pas compatible avec l'occupation à laquelle il est structurellement destiné;

- d) faisant l'objet d'un arrêté d'habitabilité 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.

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 six mois.

La période imposable est l'année au cours de laquelle le constat visé à l'article 5 § 2, ou tout 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 constat visé à l'article 5 § 2, 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 solidairement redevable de la taxe.

Ne sont pas visés les immeubles (ou partie d'immeuble) bâtis, structurellement destinés à l'exercice d'activités économiques de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, sociale, culturelle, libérale ou de services.

Article 3 :

Lors de la première taxation, le taux de la taxe est fixé à **200€** du mètre courant de façade.

Lors de la deuxième taxation, le taux de la taxe est fixé à **250€** du mètre courant de façade.

À partir de la troisième taxation, le taux de la taxe est fixé à **330€** du 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.

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-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.

Le calcul de la base visé au paragraphe ci-avant s'effectue au prorata du revenu cadastral lorsque l'immeuble comporte plusieurs parties distinctes (par exemple les immeubles à appartements).

Article 4 :

Ces montants seront automatiquement adaptés à l'indice des prix à la consommation suivant la formule :

Taux du règlement x indice au 31/10 de l'exercice d'imposition n-1

Indice des prix au 31/10/2025

Les montants ainsi obtenus seront automatiquement arrondis à l'euro supérieur pour les décimales supérieures ou égales à 50 cents ou à l'euro inférieur pour les décimales inférieures à 50 cents.

Les taux indexés seront applicables au 1er janvier de l'exercice et pour la première fois le 1er janvier 2027.

Article 5 :

Exonérations :

Ne donnent pas lieu à la perception de la taxe :

1. Les immeubles frappés par des dispositions d'un plan d'expropriation approuvé par arrêté royal ;
2. Les immeubles accidentellement sinistrés depuis moins de 2 ans à la date du deuxième constat ;
3. Les immeubles qui font l'objet pendant la période comprise entre les deux constats consécutifs d'un acte translatif de propriété;
4. Les immeubles qui ont fait l'objet, pendant la période comprise entre les deux constats consécutifs, de travaux de réhabilitation ou d'achèvement, en vue de les rendre habitables ou exploitables, pour autant que le propriétaire puisse prouver par des factures acquittées que le montant des travaux susvisés est supérieur au montant de la taxe qui sera due et pour autant qu'il soit propriétaire depuis moins de 3 ans ou titulaire d'un permis d'urbanisme de moins de trois ans relatif auxdits travaux;
5. Les immeubles dont la date d'achat est inférieure à huit mois ;
6. L'immeuble bâti inoccupé pour lequel le titulaire du droit réel démontre que l'inoccupation est indépendante de sa volonté. Ce motif d'exonération ne pourra être soulevé que pour l'exercice d'imposition en cours et l'exonération pour un même fait ne pourra plus être sollicitée pour tout exercice d'imposition ultérieur (ou pour les exercices d'imposition suivants). L'indivision en cas de succession ne sera pas considérée comme une circonstance indépendante de la volonté des redevables.

La proposition à la vente ou à la location d'un immeuble inoccupé pendant la période comprise entre les deux constats consécutifs, n'ouvre pas le droit à une quelconque exonération.

Article 5 :

L'administration communale applique la procédure de constat suivante :

§1er. Les fonctionnaires désignés par le Collège communal dressent un constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé.

§2. Les fonctionnaires désignés par le Collège communal dressent un second constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé au moins six mois après l'établissement du constat visé au point 5 § 1er.

Lorsque le deuxième constat est dressé, l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 1er.

§3. Des constats sont, à la suite du deuxième constat, le cas échéant, dressés annuellement et au moins six mois après l'établissement du constat visé au §2 du présent article.

§4. Un immeuble ou une partie d'immeuble est considéré comme maintenu en état et inoccupé au sens de l'article 1er entre deux constats constatant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé dressés conformément aux paragraphes 2 & 3 du présent article.

§5. Le titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble visé par un constat peut apporter la preuve, par écrit, aux fonctionnaires désignés par le Collège communal, dans les 30 jours de réception de l'envoi recommandé du constat, le cachet de la poste faisant foi, que tout ou

partie de l'immeuble a servi de domicile pendant la période visée à l'article 1§1 ou bénéficie d'une cause d'exonération.

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 à l'échéance, conformément à l'article L3321-8bis du CDLD, une sommation interruptive de prescription sera envoyée par recommandé dont les frais postaux seront répercutés sur le redevable.

Le coût de cette sommation sera recouvré par les huissiers de justice de la même manière et sur base du titre exécutoire décerné pour la taxe.

Article 8 :

L'établissement, le recouvrement et le contentieux sont soumis aux articles L3321-1 à L3321-12 du CDLD et 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.

Article 9 :

En cas d'annulation de la taxe pour cause d'erreur matérielle ou de vice de procédure identifié à la suite d'une réclamation devant le Collège ou d'un recours en Justice, le Collège sera tenu de réenrôler le contribuable dans les formes et délais prévus aux articles 355 à 357 du CIR92.

Article 10 :

Le traitement des données à caractère personnel nécessaire à la mise en œuvre du présent règlement se fera suivant les règles suivantes :

- * Responsable de traitement : la Ville de Binche ;
- * Finalités des traitements : établissement et recouvrement de la taxe ;
- * Catégorie de données : données d'identification ;
- * Durée de conservation : la Ville de Binche s'engage à conserver les données pour un délai de 30 ans et à les supprimer par la suite ;
- * Méthode de collecte : recensement par l'administration ;
- * 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 code des impôts sur les revenus, ou à des sous-traitants du responsable de traitement.

Droits du redevable :

- Le redevable a le droit de demander l'accès à ses données ainsi qu'une copie.
- De même, si des données sont incorrectes, le redevable a le droit de demander leur rectification.
- Si le redevable estime que les données ne sont plus nécessaires par rapport à la finalité ou qu'elles font l'objet d'un traitement illicite, il peut demander leur effacement. Cet effacement est limité aux données à caractère personnel mais ne supprime en aucun cas l'écriture comptable y liée.
- Pour des raisons similaires à l'effacement, le redevable peut demander une limitation du traitement, notamment pour demander une conservation à plus long terme des données si celles-ci s'avèrent nécessaires pour la constatation, l'exercice ou la défense de droits en justice. Cela permet également d'arrêter temporairement le traitement des données le temps d'appliquer le droit du redevable à la rectification.

Exercice des droits :

Le redevable peut contacter le service Fiscalité pour la plupart des droits. Si la réponse du service ne convient pas ou que des questions subsistent par rapport au traitement, le redevable peut contacter le Délégué à la protection des données (dpo@binche.be)

Article 11 :

Le présent règlement sera transmis pour approbation au Gouvernement Wallon conformément aux articles L3131-1 et suivants du CDLD.

Article 12 :

Le présent règlement entrera en vigueur au 1^{er} janvier 2026 après accomplissement des formalités de publication conformément à l'article L1133-1 du CDLD.

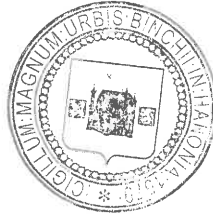
PAR LE CONSEIL COMMUNAL

Le Secrétaire,
GUILLAUME SOMERS

Le Président,
LAURENT DEVIN

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME DELIVRE A BINCHE, LE 14 novembre 2025

Le Directeur Général,
GUILLAUME SOMERS



Pour le Bourgmestre,
l'Echevin Délégué,
PHILIPPE LABAR