

COMMUNE DE  
4460 GRACE-HOLLOGNE

**PRESENTS :**

*Mme PIRMOLIN Vinciane, Conseillère communale-Présidente ;  
M. MOTTARD Maurice, Bourgmestre ;  
M. CIMINO Geoffrey, M. FALCONE Salvatore, Mme CROMMELYNCK Annie, Mme BELHOCINE Sandra et  
M. GIELEN Daniel, Echevins ;  
Mme QUARANTA Angela, M. ~~DONY~~ Manuel, Mme HENDRICKX Viviane, M. PAQUE Didier, M. PATTI Pietro,  
Mme NAKLICKI Haline, M. FARINELLA Luciano, Mme PATTI Bartolomea, M. HERBILLON Jean-Marie,  
M. FISSETTE Michel, Mme MORGANTE Morena, Mme CRENIER Lindsay, M. GASPARI Thomas, M. FORNIERI  
Domenico, M. TERLICHER Laurent, Mme CLABECK Sara, Mme CARNEVALI Elodie, M. CROSSET Bertrand,  
M. CASSARO Giuseppe et M. ~~BLAVIER~~ Sébastien, Conseillers communaux ;  
M. NAPORA Stéphane, Directeur général.*

---

**OBJET : MODIFICATION DU REGLEMENT COMMUNAL DE TAXE SUR LES  
IMMEUBLES BATIS INOCCUPES ET/OU DELABRES – EXERCICES 2022 A 2025.  
(REF : FIN/20211118-1771)**

**Le Conseil communal,**

Vu la Constitution, notamment les articles 41,162 et 170 ;

Vu le Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation, notamment les articles L1122-30 et L3321-1 à L3321-12 ;

Vu le Code des Impôts sur les revenus du 10 avril 1992 ;

Vu la loi du 13 avril 2019 introduisant le Code du recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales ;

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

Vu la circulaire du 13 juillet 2021 relative, notamment, à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne pour l'année 2022 ;

Vu la délibération du Conseil communal du 28 janvier 2021 portant règlement de taxe sur les immeubles bâtis inoccupés et/ou délabrés, pour les exercices 2021 à 2025 ;

Vu la délibération du Conseil communal du 1er juin 2021 relatif à la souscription d'une part à l'Intercommunale Immobilière Publique S.C.R.L. (IIP) et à la demande d'adhésion à l'Agence Immobilière Sociale de Seraing (AIS) ;

Considérant le but social poursuivi par cet arrêté, à savoir le droit au logement décent pour tous et la lutte contre les chancres urbains ;

Considérant encore que l'IIP et l'AIS de Seraing ont développé une opération intitulée « PARIS : Programme d'Actions de Rénovations Immobilières Sociales » ; que cette opération a notamment pour but de favoriser la rénovation des biens gérés par celles-ci afin de les remettre en conformité en vue d'une mise sur le marché locatif la plus rapide possible ; qu'il conviendrait dès lors, vu le but poursuivi, d'exonérer du paiement de la présente taxe les immeubles inoccupés gérés par l'IIP et l'AIS ;

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 l'un des buts de ce règlement-taxe est de lutter contre l'abandon volontaire d'immeubles et, au travers de cet objectif, transparait le souhait de combattre un phénomène de

dégradation de l'environnement urbanistique de certains quartiers ; que l'instauration d'une taxe sur les immeubles inoccupés est incontestablement de nature à inciter à la remise des bâtiments inoccupés dans le circuit locatif, de développer l'aménagement de logements au-dessus de commerces ou d'en faire procéder à la revente dans une optique d'habitation ou de développement d'activités économiques ;

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 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 et que les pouvoirs publics mettent en place des processus d'aide aux propriétaires ;

Considérant que la Commune doit se doter des moyens nécessaires afin d'assurer l'exercice de ses missions de service public, notamment en matière de logement et de salubrité ;

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 ;

Considérant que le maintien des immeubles inoccupés ou délabrés est manifestement un frein au développement du logement, du commerce ou de l'industrie ;

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 la taxe sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés tend à inciter le propriétaire (ou autre titulaire de droits réels) à occuper ou exploiter ceux-ci, ou à proposer leur occupation ou exploitation par des locataires et que cette optique a été reconnue sans ambiguïté par le Conseil d'Etat ;

Considérant que l'absence d'occupation d'immeuble génère un manque de recettes fiscales dans le cadre des taxes communales commerciales et industrielles et de l'impôt des personnes physiques ;

Considérant que la taxe est fixée au mètre courant de façade et par niveau eu égard au fait que la valeur sous-jacente de l'immeuble liée à la capacité contributive du propriétaire (ou titulaire d'autres droits réels) est fortement influencée par la façade et non par la profondeur, ainsi que c'est également le cas lors de la fixation du revenu cadastral d'un immeuble à destination commerciale ;

Considérant qu'il est ainsi démontré que la taxe n'est pas établie de manière dissuasive mais bien de manière raisonnable ;

Considérant la communication du présent dossier au Directeur financier en date du 26 octobre 2021, conformément à l'article L1124-40, § 1er, 3° et 4° du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Considérant l'absence d'avis rendu par le Directeur financier à la date de ce jour ;

Sur proposition du Collège communal ;

Par 23 voix pour et 1 abstention (M. M. FISSETTE),

**ARRÊTE :**

**ARTICLE 1ER :**

Est abrogé, avec effet au 1er janvier 2022, l'arrêté du Conseil communal du 28 janvier 2021 portant règlement de taxe sur les immeubles bâtis inoccupés et/ou délabrés pour les exercices 2021 à 2025.

**ARTICLE 2 :**

Il est établi, pour les exercices 2022 à 2025, une taxe communale annuelle sur les immeubles bâtis inoccupés et/ou délabrés.

**ARTICLE 3 :**

Pour l'application du présent 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 1000 m<sup>2</sup> ;

2° « 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, sauf le prescrit de l'article 3 ;

3° « 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 prononcés en vertu du décret susmentionné ;

- 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 prononcés en vertu des dispositions de la loi du 13 août 2004 susmentionnée ;

- faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité en application du Code wallon du logement ou des articles 133, al. 2 et 135, §2, NLC ;

- 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 » : l'immeuble (ou partie d'immeuble) bâti répondant à la définition d'immeuble sans inscription ou d'immeuble incompatible, ou les deux ;

5° « immeuble délabré » : l'immeuble (ou partie d'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 ;

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 4 :**

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 5 :**

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 6 :**

Le fait générateur de la taxe est le maintien en l'état d'un immeuble inoccupé et/ou délabré visé ci-dessus qui a fait l'objet d'un constat établi et notifié conformément aux articles 8 et 9. La première taxation n'est valablement établie qu'au deuxième constat qui doit être distant du premier constat d'une période minimale de 6 mois (la durée de cette période étant identique pour tous les redevables).

#### **ARTICLE 7 :**

§ 1. La taxe est due pour la première fois :

- si les deux constats sont établis sur le même exercice, au 1er janvier de l'exercice qui suit celui au cours duquel les 2 constats établissant qu'un immeuble bâti est inoccupé et/ou délabré sont établis et notifiés ;
- si les deux constats sont établis sur deux exercices différents, au 1er janvier de l'exercice au cours duquel le 2ème constat – fait générateur de la taxe – est établi et notifié ;

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

**ARTICLE 8 :**

La taxe est due aussi longtemps que le redevable ne met pas en œuvre la procédure déterminée à l'article 15.

**ARTICLE 9 :**

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

**ARTICLE 10 :**

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

Le titulaire du droit réel peut faire connaître, par écrit, ses remarques et ses observations dans les 30 jours à dater de la notification au signataire de celle-ci.

**ARTICLE 11 :**

La taxe est due par le titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier, ...) sur tout ou partie de l'immeuble inoccupé et/ou délabré 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 12 :**

Ne donne pas lieu à la perception de la taxe, l'immeuble inoccupé pour lequel le titulaire du droit réel démontre que l'inoccupation est indépendante de sa volonté. Pour prouver que cette inoccupation est indépendante de sa volonté, le titulaire doit rapporter la preuve que les conditions cumulatives suivantes sont remplies :

- l'occupation de l'immeuble ne doit pas être simplement difficile, elle doit être impossible ;
- l'obstacle à cette occupation et auquel doit faire face le titulaire doit être insurmontable, irrésistible ;
- cette inoccupation doit être extérieure au titulaire de droit réel : elle doit résulter d'une cause étrangère ;
- cette inoccupation doit être imprévisible : elle ne peut être considérée comme ayant pu être envisagée par tout homme prudent et diligent placé dans les mêmes circonstances.

Sont également exonérés de la taxe :

- Les immeubles accidentellement sinistrés ;
- Les immeubles (hormis les immeubles frappés d'un arrêté d'inhabitabilité) 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 serait due, et pour autant que la durée totale des travaux n'excède pas un an ;
- Les immeubles (hormis les immeubles frappés d'un arrêté d'inhabitabilité) qui ont fait l'objet, pendant la période comprise entre les deux constats consécutifs, de travaux d'amélioration initiés dans le contexte de l'octroi primes (d'insonorisation et/ou d'isolation) de la Société Wallonne des Aéroports (SOWAER), et ce durant une durée de 24 mois à dater de la date de la recevabilité de la demande de prime par la SOWAER ;
- Les immeubles inoccupés par le résultat de la force majeure et notamment les immeubles frappés par les dispositions d'un plan d'expropriation approuvé par l'autorité compétente ;
- Les immeubles inoccupés se trouvant dans un périmètre de revitalisation urbaine ;
- Lorsque l'immeuble (hormis les immeubles frappés d'un arrêté d'inhabitabilité) fait l'objet de travaux d'achèvement dûment autorisés par un permis d'urbanisme, pour autant que la durée totale des travaux n'excède pas 2 ans ;
- Les immeubles bâtis mis en vente, lors du premier constat. Ce premier constat sera reporté une seule fois et ce, dans un délai d'un an. Le redevable fournira par tous les moyens de droit (attestation de notaire, d'agence immobilière, ou autre) la preuve que le bien est mis en vente.
- Les immeubles gérés par l'Intercommunale Immobilière Publique et l'Agence Immobilière Sociale de Seraing.

### **ARTICLE 13 :**

§ 1er. 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 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 14 :**

Les taux de taxe sont les suivants :

- 60 € par mètre courant de façade pour le 1er exercice d'imposition ;
- 120 € par mètre courant de façade pour le 2ème exercice d'imposition ;
- 180 € par mètre courant de façade à partir du 3ème exercice d'imposition.

Lorsque le contribuable bénéficie d'une exonération visée à l'article 12 pour un exercice, cet exercice n'entre pas en ligne de compte pour déterminer le taux de la taxe lors de l'exercice d'imposition suivant.

### **ARTICLE 15 :**

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

Toute modification intervenant dans la situation de l'immeuble après le 1er janvier de l'exercice d'imposition ne donne droit à aucune réduction ou dégrèvement, même partiel, dans le montant de la taxe due.

### **ARTICLE 16 :**

§ 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, 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.

§ 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 17 :**

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 18 :**

Le contribuable est tenu de signaler immédiatement à l'Administration tout changement d'adresse, de raison sociale ou de dénomination. 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 19 :**

La taxe est perçue par voie de rôle, dressé et rendu exécutoire par le Collège communal.

**ARTICLE 20** : Le recouvrement de la taxe sera poursuivi conformément aux dispositions des articles L 3321-1 à L 3321-12 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation relatifs à l'établissement et au recouvrement des taxes provinciales et communales.

Les contribuables recevront sans frais, par les soins du Directeur financier, les avertissements-extraits mentionnant les sommes pour lesquelles ils sont portés au rôle.

**ARTICLE 21** : Le paiement devra s'effectuer dans les deux mois à dater de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.

En cas de non-paiement à l'échéance, un rappel est envoyé au redevable. Celui-ci se fait par courrier recommandé. Les frais postaux de cet envoi sont être mis à charge du redevable. Dans ce cas, ceux-ci sont recouverts de la même manière que la taxe à laquelle ils se rapportent.

A défaut de paiement dans le délai précité, les sommes dues 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.

**ARTICLE 22** : Le redevable de la présente imposition peut introduire auprès du Collège communal, rue de l'Hôtel communal, 2 à 4460 Grâce-Hollogne, une réclamation faite par écrit, motivée et remise ou présentée par envoi postal dans les 6 mois à compter du 3ème jour ouvrable qui suit la date d'envoi de l'avertissement-extrait de rôle mentionnant le délai de réclamation, telle qu'elle figure sur ledit avertissement-extrait de rôle.

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 : Clause RGPD**

Le responsable du présent traitement est la Commune de Grâce-Hollogne.

Les traitements effectués sur les 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 et redevances communales.

Les méthodes de collecte de ces données sont : déclarations et contrôles ponctuels ou recensement par l'administration ou au cas par cas en fonction de la taxe ou redevance.

Les principales données concernant les citoyens sont :

- les données d'identification personnelles (nom, prénom, numéro de registre national, n° BCE...);
- les coordonnées postales et de contact ;
- les données permettant de vérifier l'exact établissement de la taxe ou de la redevance (date d'inscription à l'adresse du domicile,...) ;
- les données permettant d'accorder une exonération totale ou partielle (si vous pouvez en bénéficier) ;
- les données relatives à un plan de paiement ou demande de plan de paiement ;
- le montant des taxes ou redevances dont vous êtes redevables et l'état de paiement de celles-ci ;
- la composition de ménage ;
- les données personnelles du codébiteur.

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 le revenus, mandatés par la commune (huissiers, avocats, ...) ou agissant en tant que sous-traitant.

La commune s'engage à conserver les données pour un délai de maximum 30 ans et à les supprimer par la suite ou à les transférer aux archives de l'Etat.

Les citoyens disposent de certains droits à l'égard des données personnelles traitées dans ce cadre : le droit de demander l'accès à leurs données et leur rectification en adressant leur demande au délégué à la protection des données de la commune (f.tihon@grace-hollogne.be). Par contre, il ne leur est pas possible de s'opposer aux traitements de celles-ci, de demander leur effacement, ni même la portabilité.

Tout citoyen ayant des questions ou une demande sur le traitement des données à caractère personnel réalisé par la Commune de Grâce-Hollogne ou sur l'exercice de ses droits, peut contacter le Délégué à la protection des données de la Commune de Grâce-Hollogne, par e-mail à l'adresse "f.tihon@grace-hollogne.be" ou par courrier à l'adresse "rue Joseph Heusdens 24 à 4460 Grâce-Hollogne".

S'il demeure insatisfait de la réponse à sa question ou à sa demande, il lui est possible d'adresser une réclamation devant l'Autorité de protection des données, rue de la Presse, 35 à 1000 Bruxelles ou via l'adresse email : [contact@apd-gba.be](mailto:contact@apd-gba.be)

**ARTICLE 24** : La présente délibération est transmise au Gouvernement wallon pour exercice de la tutelle spéciale d'approbation.

**ARTICLE 25** : La présente délibération entre en vigueur après accomplissement des formalités légales de publication prévues aux articles L1133-1 et -2 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation.

**PAR LE CONSEIL :**

**Le Secrétaire,  
S. NAPORA.**

**La Présidente,  
V. PIRMOLIN.**

Pour extrait conforme délivré et transmis le 23 novembre 2021, pour dispositions :  
Service des Finances, Direction financière, Service Technique-Patrimoine/Voirie/Urbanisme.

**PAR LE COLLEGE :**

**Le Directeur général,  
S. NAPORA.**



**Le Bourgmestre,  
M. MOTTARD.**



