EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

SEANCE DU 28 OCTOBRE 2025

Présents :
Mme. Isabelle GALANT, Bourgmestre;
Mme. Noémie PAILLOT, M. Julien ROISIN, M. Philippe PECHER, échevins;
Mme. Isabelle VIART, Présidente du CPAS;
M. Daniel CORDIER, M. Thomas PIERMAN, Mme. Barbara LEKIME, Mme. Laurence LELONG, M. Laurent JAILLOT, M. Harry GILBERT, M. Mathieu VERCRUYSSE, M. Leon Henri DOEM, M. Etienne LENFANT, Conseillers;
Mme Joyce RENIERS, Directrice Générale f.f.;

Objet : Service Directeur Financier - Finances communales - Règlement-taxe sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés - Exercice 2026 à 2031.

Le Conseil Communal, siégeant en séance publique,

Vu la Constitution, les articles 41,162 et 170 § 4 ;
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 de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, notamment les articles L1122-30, L1124-40 et L3321-1 à 12 ;
Vu le Code des Impôts sur les revenus du 10 avril 1992 ;
Vu l'arrêté royal du 27 août 1193 d'exécution du code des impôts sur les revenus 1192 ;
Vu le décret du 27 mai 2004 instaurant une taxe sur les sites d'activité économique désaffectés ;
Vu les dispositions légales et réglementaires en vigueur en matière d'établissement et de recouvrement des taxes communales ;
Vu les modifications apportées par la loi-programme du 18 juillet 2025 qui prévoient désormais que l'on ne peut plus prévoir l'accroissement d'impôt pour une première infraction commise de bonne foi, sauf en cas de fraude ;
Vu les recommandations émises par la circulaire du 11 septembre 2025 relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne, pour l'année 2026 ;
Considérant que l'objet de cette taxe est d'éviter que des immeubles restent à l'abandon ou inoccupés sur le territoire de la commune ;
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 cette optique a été reconnue sans ambiguïté par le Conseil d'État ;

Considérant que l'inoccupation d'immeubles favorise leur dégradation, ce qui génère un désintéressement généralisé en matière d'habitat, renforce un sentiment d'insécurité dans le chef des habitants et favorise les nuisances ;
Considérant que la taxe vise dès lors à promouvoir la politique foncière communale en favorisant l'usage adéquat des immeubles, en réduisant l'impact inesthétique sur l'environnement et en atténuant les situations génératrices d'insécurité et de manque de salubrité ;
Considérant que la présente taxe ambitionne de frapper tous les propriétaires (ou titulaire de droit réel) de bâtiment qui 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 en adéquation avec l'occupation à laquelle il est structurellement destiné ;
Considérant que l'absence d'occupation d'immeuble génère un manque de recettes fiscales dans le cadre des taxes communales commerciales et industrielle et de l'impôt des personnes physiques ;
Considérant qu'il convient donc d'encourager les propriétaires d'agir en ce sens et donc d'être plus laxiste envers les propriétaires qui viennent d'acquérir le bien ou dont le bien a été sinistré, en leur laissant 2 ans pour effectuer les travaux nécessaires pour pouvoir occuper le bien ;
Considérant qu'en ce qui concerne les immeubles déjà en possession des propriétaires, la commune souhaite ne pas laisser s'éterniser les travaux de rénovation en laissant aux propriétaires, un délai maximum de trois ans pour les travaux ne nécessitant pas de permis et cinq ans pour ceux faisant l'objet d'une demande de permis ;
Considérant que la commune reconnaît qu'un propriétaire n'a d'autre choix que de laisser un immeuble frappé par des dispositions d'un plan d'expropriation approuvé par arrêté dans l'état dans lequel il se trouve et qu'il est estimé dès lors que ces immeubles ne sont pas concernés par la présente taxe ;
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 enfin qu'il est ainsi démontré que la taxe n'est pas établie de manière dissuasive mais bien de manière raisonnable ;
Considérant que la commune doit se doter des moyens nécessaires afin d'assurer l'exercice de sa mission de service public ;
Considérant qu'il y a dès lors lieu d'instaurer une taxe sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés pour atteindre les objectifs précités ;
Vu la décision du Collège communal du 14 octobre 2025, rèf. 20251014/21, proposant à la présente assemblée d'adopter un règlement taxe sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés ;

Considérant la transmission du dossier au Directeur financier pour avis préalable en date du 15/10/2025 ;

Considérant l'avis Positif commenté du Directeur financier remis en date du 15/10/2025 ;

DÉCIDE A L'UNANIMITÉ DES MEMBRES PRÉSENTS :
Article 1er : Il est établi, pour les exercices 2026 à 2031, une taxe communale annuelle sur les immeubles bâtis inoccupés, délabrés ou inachevés.
Sont visés les immeubles bâtis affectés au logement ou à l'exercice d'activités économiques de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, sociale, culturelle ou de services.
Ne sont pas visés par la présente taxe :

- 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 publique.
- les sites d'activités économiques désaffectés de plus du 1000 m² visés par le décret du 27 mai 2004.

Art 2 : Pour l'application du 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 mille mètres carrés ;
L'immeuble bâti ou partie d'immeuble bâti qui ne consomme pas un minimum de 15 m³ d'eau ou 100 KWh d'électricité sur la période concernée.
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 :
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 prononcés en vertu du décret susmentionné ;
b. dont l'occupation relève d'une activité soumise à un permis d'urbanisme 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. faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité en application du Code wallon du logement ;
d. 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° « immeuble inachevé » : l'immeuble (ou partie d'immeuble) partiellement bâti et dont la construction ou la reconstruction a été interrompue et pour lequel les travaux de construction ou de reconstruction sont à l'état d'abandon.
7° « 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.
Art 3 : 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.
Art 4 : 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.
Art 5 : Le fait générateur de la taxe est le maintien en l'état dune immeuble ou partie d'immeuble visé ci-dessus pendant la période comprise entre deux constats successifs d'une période minimale de 6 mois, établis selon la procédure exposée à l'article 9. La période sera identique pour chaque redevable.
Art 6 : La taxe est due par le titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier,...) sur tout ou partie d'un immeuble inoccupé à la date du deuxième constat, ou le cas échéant, de chaque constat postérieur à celui-ci et du 1er janvier de l'année d'imposition.
Lorsqu'un immeuble appartient à plusieurs propriétaires en indivision, la taxe est portée au rôle d'un ou plusieurs propriétaires, précédé du mot "indivision".
En cas de pluralité de titulaires du droit réel, chacun d'entre eux est solidairement redevable de la taxe.
Toute mutation de propriété d'un immeuble, ou partie d'immeuble, bâti visé doit également être signalée à l'administration communale par le titulaire du droit réel.
Art 7 : Le taux de la taxe est fixé comme suit :

- Lors de la 1ère taxation : 100,00 euros par mètre courant de façade
- Lors de la 2ème taxation : 200,00 euros par mètre courant de façade
- À partir de la 3ème taxation : 270,00 euros par mètre courant de façade

Le taux est applicable par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti, tout mètre commencé étant dû en entier.
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.
Par façade d'immeuble, il y a lieu d'entendre la façade principale, c'est-à-dire celle où se trouve la porte d'entrée principale.
Le montant de la taxe est obtenu comme suit : taux de la taxe multiplié par le résultat de l'addition du nombre de mètres courants de façade d'immeuble à chacun des niveaux inoccupés de l'immeuble, à l'exception des caves, sous-sols et combles non aménagés.
Art 8 : Ne donnent pas lieu à la perception de la taxe, les cas suivants :

- L'immeuble bâti inoccupé dont 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.

- L'immeuble frappé par des dispositions d'un plan d'expropriation approuvée par arrêté royal.
- L'immeuble accidentellement sinistré depuis moins de 2 ans à la date du second constat.
- L'immeuble qui a fait l'objet d'un acte translatif de propriété pour une durée de deux ans à dater de la signature de l'acte. Copie de l'acte signé entre les parties doit alors être transmis à l'administration communale.
- L'immeuble bâti qui fait l'objet de travaux de réhabilitation ou d'achèvement en cours, pour autant que le redevable fournisse à l'administration communale, d'une part, la preuve des travaux déjà accomplis avec un minimum de 5.000,00 euros par an. L'exonération portera sur maximum 3 exercices consécutifs.
- L'immeuble dont la date d'achat est inférieure à 1 an.
- L'immeuble bâti pour lequel une demande de permis d'urbanisme a été introduite auprès de l'autorité compétente, pour autant que les conditions cumulatives suivantes soient respectées :

- la demande de permis doit avoir pour finalité l'occupation de l'immeuble concerné par la présente procédure ;
- la demande de permis est la première effectuée, durant les cinq dernières années à partir du lancement de la procédure de taxation pour le bien concerné par l'imposition. Il peut toutefois être dérogé à cette condition si malgré le fait qu'un permis ait été introduit dans les cinq dernières années, le redevable n'a pas encore bénéficié de l'exonération sus-visée ;
- le titulaire de la demande de permis doit transmettre l'ensemble des documents requis afin que l'administration dispose d'un dossier complet et à défaut, les pièces manquantes au dossier ne doivent pas être la conséquence d'une négligence du titulaire de la demande de permis ;

l'exonération de la taxe portera au maximum sur cinq exercices consécutifs.

- L'immeuble qui, pour cause de "monument classé", ne peut faire l'objet des transformations requises pour le rendre habitable ou exploitable économiquement ;

Art 9 : L'administration communale appliquera la procédure de constat suivante :
§1er a) Les fonctionnaires désignés par le collège communal dressent un constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé.
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.

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 trente jours à dater de la notification visée au point b.
Lorsque les délais, visés aux points b et c, 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 au moins six mois après l'établissement du constat visé au point a.
Si, suite au contrôle visé à l'alinéa 1er du présent paragraphe, 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 l'état au sens de l'article 1er.
§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 la partie d'immeuble inoccupé est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 1er.
§4. La procédure d'établissement du second constat et des constats ultérieurs est réalisée conformément au §1er.
Art 10 : Les délais visés dans le présent règlement sont comptés en jours calendrier et non pas en jours ouvrables. Lorsque ces délais expirent un samedi, un dimanche ou un jour férié légal, le délai est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.
Art 11 : Dans l'hypothèse où le même bien pourrait être soumis à la taxe sur les secondes résidences, seule la taxe sur les secondes résidences sera due.
Art 12 : La taxe est perçue par voie de rôle et est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement extrait de rôle conformément à l'article L3321-8 bis du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.
Art 13 : En cas de non-paiement de la taxe à l'échéance fixée à l'article 12,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.
Art 14 : 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 des bourgmestre et échevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.
Art 15 : Le traitement de données à caractère personnel nécessaire à la mise en œuvre du présent règlement se fera suivant les règles suivantes :
- Responsable de traitement : la commune de Lens ;
- Finalité du traitement : établissement et recouvrement de la taxe ;
- Catégorie de données : données d'identification ;
- Durée de conservation : la commune s'engage à conserver les données pour un délai de 30 ans et à les supprimer par la suite ou à les transférer aux archives de l'État selon les instructions reçues de cette administration ;
- Méthode de collecte : recensement et constat d'inoccupation dressé par le fonctionnaire assermenté et contresigné par le(s) redevable(s) ;
- 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 CIR92, ou à des sous-traitants de la Commune.
Art 16 : 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.

Art 17 : Le présent règlement entrera en vigueur après accomplissement des formalités de la publication faites conformément aux articles L1133-1 et 2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

Par le Conseil Communal,

La Directrice Générale f.f., La Bourgmestre,

(s) Joyce RENIERS. (s) Isabelle GALANT.

Pour copie délivrée conforme à
Lens le 2 décembre 2025

Le Directeur Général, La Bourgmestre,

(s) Mathieu MESSIN (s) Isabelle GALANT