PROVINCE DU LUXEMBOURG
ARRONDISSEMENT D'ARLON
COMMUNE DE MARTELANGE

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

SÉANCE DU 25 SEPTEMBRE 2025

Présents : Thierry KENLER, Bourgmestre;
Cindy FELLER, Adrien CHETTER, Mathieu TRIQUOIT, Échevins;
Rolande KERGER, Laurie BUCHET, Julien DE PRIL, Julie PIERRAT, Geoffrey TRUM, Etienne DUVETTER, Conseillers;
Annick WATY, Présidente du CPAS;
Loraine GEORGES, Directrice générale;

OBJET : Approbation de la taxe sur les immeubles inoccupés ou délabrés - Exercices 2026 à 2031 inclus.

Le Conseil Communal, en séance publique,

Vu la Constitution, les articles 41, 162 et 170 ;
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, l'article L1122-30 et les articles L3321-1 à 12 ;
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 de taxes communales ;
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;
Vu les articles 80 et 85 du Code Wallon de l'Habitation Durable (CWHD) relatifs aux « immeubles inoccupés » en Wallonie ainsi que ses arrêtés d'exécution (en 2022);
Considérant que ces dispositions apportent des précisions sur les caractéristiques qui permettent de distinguer un immeuble qualifié d'inoccupé d'un immeuble qualifié de seconde résidence, outre le fait que personne n'y soit domicilié ou qu'aucune entreprise n'y exerce une activité déclarée à la Banque Carrefour des Entreprises (B.C.E.) ;
Considérant qu'il ressort du CWHD qu'une seconde résidence se caractérise par les 5 éléments suivants :

- Il s'agit d'un immeuble dans lequel personne n'a été domicilié ou aucune activité n'y a été exercée pendant une période inférieure à 12 mois consécutifs ;
- Il s'agit d'un immeuble pouvant, en tout ou en partie, servir d'habitation au moins 1 jour sur 12 mois consécutifs

et

- Il s'agit d'un immeuble qui est ou a été réellement occupé, même occasionnellement, par le ou les titulaires d'un droit réel de propriété sur cet immeuble ou qui ou a été loué à autrui, sans que personne n'y soit domicilié ou n'y soit inscrit à la B.C.E. pendant une période d'au moins de 12 mois consécutifs.

et/ou

- Il s'agit d'un immeuble dans lequel la consommation annuelle d'eau est supérieure à 15 m3 au cours des 12 mois pendant lesquels personne n'y était domicilié ou inscrit à la B.C.E. ;

ou

- Il s'agit d'un immeuble dans lequel la consommation annuelle d'électricité est supérieure à 100kWh au cours des 12 mois pendant lesquels personne n'y était domicilié ou inscrit à la B.C.E.;

Considérant qu'à défaut de répondre à ces caractéristiques, il est présumé que l'immeuble tombe dans la catégorie des immeubles inoccupés et ne peut, par conséquent, pas être taxé comme une seconde résidence ;
Considérant que ces caractéristiques représentent une présomption qui pourrait être contredite par des vérifications ou des contrôles effectués par des agents assermentés en matière fiscale, comme le prévoient les dispositions régionales;
Considérant néanmoins que le maintien des immeubles bâti inoccupés est manifestement un frein au développement du logement, du commerce ou de l'industrie ;
Considérant que cette taxe vise aussi 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'insécurités et de manque de salubrité ;
Considérant que la taxe sur les immeubles bâtis inoccupés 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
Considérant que les principes constitutionnels relatifs à l'égalité des contribuables devant l'impôt et de la non-discrimination n'excluent pas qu'une différence de traitement soit établie entre des personnes (entreprises) appartenant à la même catégorie de contribuables, pour autant qu'elle repose sur des critères objectifs et raisonnables ;

Considérant que certaines exonérations de la taxe peuvent s'envisager en raison de travaux, de la mise en vente ou de la mutation entre vifs ou pour cause de décès de l'immeuble, et se justifient objectivement et raisonnablement de la manière suivante :

- Les exonérations pour cause de travaux ont pour but de ne pas pénaliser les propriétaires qui réalisent des travaux nécessaires au maintien de l'immeuble dans un état compatible avec l'occupation ou l'exploitation à laquelle il est destiné, pour autant qu'il s'agisse de travaux de moins d'un an qui rendent l'occupation ou l'exploitation impossible pendant la durée de ceux-ci ;
- Les exonérations pour cause de vente, d'acquisition ou d'héritage se justifient par la nécessité de permettre à un propriétaire de vendre son immeuble « libre d'occupation » ou d'octroyer aux nouveaux propriétaires un délai pour réaliser les travaux d'aménagement avant de s'y faire domicilier ou d'y exploiter une activité ou de le louer ;

Vu la communication du dossier au directeur financier faite en date du 15 septembre 2025 conformément à l'article L 1124-40 §1er ,3°et 4° du CDLD;
Vu l'avis favorable rendu par le Directeur financier en date du 16 septembre 2025 et joint en annexe ;
Vu que la commune doit se doter des moyens nécessaires afin d'assurer l'exercice de sa mission de service public ;
Vu la situation financière de la commune et l'équilibre budgétaire à atteindre ;
Après en avoir délibéré en séance publique,

DÉCIDE À L'UNANIMITÉ

Article 1 : Il est établi, pour les exercices 2026 à 2031 inclus, une taxe communale annuelle sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés ou les deux.
Sont visés par le présent règlement les immeubles ou parties d'immeubles bâtis, structurellement destinés :

- au logement
- à l'exercice d'activités économiques de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, sociale, culturelle ou de services

qui sont restés inoccupés pendant une période comprise entre deux constats consécutifs distants d'une période minimale de 6 mois.
Ne sont pas visés par la présente taxe:

- les sites d'activités économiques désaffectés de plus de 1.000 m² visés par le Décret du 27 mai 2014.

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 sans inscription : l'immeuble (ou partie d'immeuble [étage par exemple]) bâti pour lequel il n'y a pas d'inscription dans les registres de la population ou d'attente, pour lequel il n'y a pas d'inscription à la Banque-Carrefour des Entreprises. L'occupation sans droit ni titre par une personne sans abri ne peut être considérée comme une occupation au sens du présent règlement ;
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 [étage, par exemple]) 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'exploitation 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 lorsque ladite implantation fait l'objet d'un ordre de fermeture, d'un retrait ou d'une suspension d'autorisation prononcé ;

ou

- alors qu'aucun permis d'implantation commerciale ou sans qu'aucune déclaration ait été délivrée ou opérée ;

c) faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité en application du Code Wallon du Logement et de l'Habitat Durable;

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;

e) dans lequel il n'est effectivement constaté du visu aucune occupation pendant une période d'au moins six mois consécutifs ou aucune activité économique réelle de nature quelconque nonobstant toute inscription à la Banque Carrefour des Entreprises.

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 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.

N'est pas considérée comme une occupation : L'occupation sans titre ni droit.

Article 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.

Les 1er et/ou 2ème constats établis durant la période de validité d'un règlement antérieur au présent règlement garde toute leur validité. Il n'est donc pas nécessaire de recommencer le 1er constat en se basant sur les dispositions du présent règlement.

La période imposable est l'année au cours de laquelle le 2ème constat visé à l'article 5, ou un constat annuel postérieur à celui-ci, tel que visé à l'article 5 établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé oui délabré maintenu en l'état, est dressé.

Article 3 : La taxe est due par le titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier, ...) d'un immeuble ou partie d'immeuble inoccupé(e) ou délabré(e) 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'eux est codébiteur de la taxe.

Sont exonérés de la taxe:

1. l'héritier ou le légataire en cas de succession, durant l'exercice qui suit la date à laquelle la déclaration de succession a été déposée au Bureau de l'Enregistrement (en cas d'absence d'acte notarié);
2. le propriétaire qui réalise des travaux d'améliorations ou de réparations ne nécessitant pas l'obtention d'un permis d'urbanisme durant un exercice qui suit le constat du début des travaux, pour autant qu'au terme de ce délai, l'immeuble ou partie d'immeuble soit occupé(e); Ces travaux devront être d'un montant supérieur à 3.000 euros et justifiées par des factures d'entreprise et/ou d'achats de matériaux ou encore des devis signés par les 2 parties datés de moins de 3 mois de la date d'envoi du premier ou du deuxième constat ainsi que par un reportage photo.
3. le titulaire d'un permis d'urbanisme non périmé durant les cinq exercices qui suivent la délivrance dudit permis pour autant que les travaux prévus au permis aient débuté dans les deux ans de la délivrance du permis d'urbanisme, que ledit permis porte sur la construction ou la transformation d'immeubles ou partie d'immeubles et pour autant qu'au terme de ce délai, l'immeuble ou partie d'immeuble soit occupé(e) ;
4. l'immeuble bâti ou partie d'immeuble inoccupé(e) pour lequel le titulaire du droit réel démontre, par tous documents probants, que l'inoccupation est indépendante de sa volonté ;

Les exonérations ne sont pas cumulables. Ne sont pas exonérés les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés qui sont mis en vente ou en location.

Pour l'exonération prévue au 4) , il est raisonnablement établi que, hormis des cas exceptionnels, après une période d'un an - venant s'ajouter à la période laissée entre le constat et la première taxation - la notion de circonstances indépendantes de la volonté, pour un même fait, devient difficilement justifiable.

Article 4 :

La taxe est fixée comme suit :

- Lors de la 1ère taxation : **50** euros par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti.
- Lors de la 2ème taxation : **100** euros par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti.
- À partir de la 3ème taxation : **200** euros 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.

Article 5 :

En ce qui concerne le premier exercice d'imposition, les fonctionnaires désignés par le Collège communal dressent un premier constat établissant l'existence d'un immeuble ou partie d'immeuble bâti inoccupé ou délabré tel qu'il est défini à l'article 1er du règlement. Ce constat est notifié au titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble par voie recommandée dans les 30 jours.

Pour les immeubles ou parties d'immeubles destinés à l'exercice d'activités économiques de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, sociale, culturelle ou de services, ce constat établit une surface théorique, qui à défaut de contestation et remesurage, servira de base à la taxation ultérieure.

La nouvelle prise de mesure ne prolonge pas les délais visés à l'art 2.

Le titulaire du droit réel dispose alors de 30 jours à dater de la notification pour émettre par écrit ses observations, par voie recommandée ou par dépôt à l'Administration contre accusé de réception. Il lui appartient de signaler à l'Administration toute modification de la base imposable, en ce compris le fait que l'immeuble n'entre plus dans le champ d'application de la taxe.

Un deuxième constat est effectué au moins 6 mois après l'établissement du constat précédent. Si lors de ce nouveau contrôle l'existence d'un immeuble bâti inoccupé ou délabré est dressé, l'immeuble ou partie d'immeuble bâti inoccupé oudélabré est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 1er. La notification du second constat est faite par voie recommandée.

Article 6 : Dans l'hypothèse où le même bien pourrait également être soumis à la taxe sur les secondes résidences, seule cette dernière sera appliquée.

Article 7 : La taxe est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement - extrait de rôle.

En cas de non-paiement de la taxe à l'échéance fixée à l'article 7,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 le Collège des bourgmestre et échevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

Article 9: 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 Martelange ;
- 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 10 ans et à les supprimer par la suite ou à les transférer aux archives de l'Etat selon les instructions reçues de cette administration ;
- Méthode de collecte : recensement par la commune ;
- 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.

Article 10 : Le présent règlement entrera en vigueur après accomplissement des formalités de la publication faite 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 conformément aux articles L3131-1 et suivants du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation dans le cadre de la tutelle spéciale d'approbation.

Par le Conseil,

La Directrice générale,

L. GEORGES.

Le Bourgmestre,

T. KENLER.

Pour extrait conforme,

La Directrice générale,

L. GEORGES

Le Bourgmestre,

T. KENLER