ADMINISTRATION COMMUNALE DE CLAVIER

PROVINCE DE LIÈGE

ARRONDISSEMENT DE HUY

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

Séance du : 03 novembre 2025

Présents :
M. Pierre VELDEN, Conseiller - Président;
M. Damien WATHELET, Bourgmestre;
M. Philippe DUBOIS, M. Alain HUPPE, Mme Frédérique REMACLE, Échevins;
Mme Agnès PARIS, M. Christian GIET, Mme Magali BEUGNIER, Mme Emmanuelle LECOMTE, M. Nicolas BRISBOIS, M. Benjamin OLIVIER, Mme Odile ORBAN, Mme Louise TASIAUX, Conseillers;
Mme Ludivine VAN HOLSAET, Conseillère - Présidente du CPAS;
Mme Anne-Catherine LIEGEOIS, Directrice Générale;
Excusée :
Mme Annie LUYMOEYEN, Conseillère;

OBJET : Taxe sur les immeubles bâtis inoccupés - Exercices 2026 à 2031 - Examen - Décision - Vote.

Le Conseil communal,

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 l'article L1122-30 et 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 des 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 la communication du dossier au directeur financier faite en date du 23 octobre 2025 conformément à l'article L 1124-40 81,3°et 4° du CDLD,
Vu l'avis favorable rendu par le Directeur financier en date du 30 octobre 2025 ;
Vu que la Commune doit se doter des moyens nécessaires afin d'assurer l'exercice de sa mission de service public ;
Sur proposition du Collège communal ;
Réuni en séance publique ;
DÉCIDE à l'unanimité suivant tableau de préséance :
Article 1 - §1 : il est établi, pour les exercices 2026 à 2031 inclus, une taxe communale annuelle sur les immeubles bâtis inoccupés.

Sont visés les immeubles bâtis, structurellement destinés au logement ou 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 six mois.
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 un permis d'urbanisme d'implantation commerciale conformément à l'article D.IV, 4, 8° du CoDT tel que modifié par le décret du 13 décembre 2023 modifiant le Code du Développement territorial et le décret du 6 novembre 2008 portant rationalisation de la fonction consultative et abrogeant le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales ;
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) n'est pas compatible avec l'occupation à laquelle il est structurellement destiné et dont, le cas échéant, le permis d'urbanisme ou le permis unique en tenant lieu, est périmé ;
d) faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité 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 6 mois. Cette période entre les deux constats sera identique pour tous les redevables.
Le 1er constat établi durant la période de validité d'un règlement antérieur au présent règlement garde toute sa 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 constat visé à l'article 5, § 2, ou un 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 deuxième constat, 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 codébiteur de la taxe.

Article 3 : le taux de la taxe est fixé par mètre courant de façade d'immeuble bâti ou de partie d'immeuble bâti, tout mètre commencé étant dû en entier.
Lors de la 1ère taxation : 100,00 € par mètre courant de façade ;
Lors de la 2ème taxation : 150,00 € par mètre courant de façade ;
À partir de la 3ème taxation : 250,00 € par 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 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 4 – exonérations :
ne donne pas lieu à la perception de la taxe, l'immeuble bâti inoccupé pour lequel le titulaire du droit réel démontre que l'inoccupation est indépendante de sa volonté.
Article 5 : 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.
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 de la taxe à l'échéance fixée à l'article 6, 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 : 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 10 : 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 Clavier ;
- Finalité du traitement : établissement et recouvrement de la taxe ;
- Catégories de données selon le type de règlements-taxes : données d'identification directes, coordonnées de contact, caractéristiques personnelles, renseignements sur la santé, données financières et transactionnelles ;
- Durée de conservation : la commune de Clavier 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 ;
- Méthode de collecte : déclaration transmise par le demandeur/contribuable et recensement ;
- Communications 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 11 : le présent règlement sera transmis au Gouvernement wallon conformément à l'article L3131-1 et suivants du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation pour exercice de la tutelle spéciale d'approbation.

Article 12 : 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,
Anne-Catherine LIEGEOIS

Le Bourgmestre,
Damien WATHELET

Pour copie conforme,

La Directrice générale

Anne-Catherine LIÉGEOIS

Commune de CLAVIER - (Liège) -

Le Bourgmestre

Damien WATHELET