Province de Liège
Arrondissement de Verviers

Extrait du Registre aux Délibérations du
CONSEIL COMMUNAL

Séance du 13 novembre 2025

ADMINISTRATION COMMUNALE de SPA

Présents : MM et Mmes
H. HURDEBISE, Président;
N. TEFNIN, Bourgmestre;
A. GREOLI, W.M. KUO, B. GRIGNARD, J.-P. LITT, Echevins;
L. DESONAY, Présidente du Centre public d'action sociale;
Ch. GARDIER, Cl. BROUET, Fr. GUYOT, Fr. GAZZARD, A. FAGARD, P. MORDAN, Y. FREDERIC, F. DORVAL, Cl. GIROUT, ~~A. KRICKEL~~, L. MINSART, S. WUIDART, L. BONAZZA, L. MOENS, Conseillers;
Fr. TASQUIN, Directeur général.

18. Taxe sur les immeubles bâtis inoccupés et/ou délabrés. Exercices 2026 à 2031.

Le Conseil communal,

Vu les articles 41, 162 et 170 §4 de la Constitution belge;
Vu le règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à 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 (règlement général sur la protection des données) entré en vigueur le 25 mai 2018 ;
Vu le décret du 14 décembre 2000 et la loi du 24 juin 2000 portant assentiment à la Charte européenne de l'autonomie locale et notamment l'article 9 de la Charte;
Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation et notamment les articles L1122-30 et L3321-1 à L3321-12;
Vu le décret du 27 mai 2004 instaurant une taxe sur les sites d'activité économique désaffectés;
Vu la circulaire budgétaire du 11 septembre 2025 relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne pour l'année 2026;
Considérant la situation financière de la Ville;
Considérant que l'objectif poursuivi par la présente taxe est de procurer à la Ville les moyens financiers nécessaires à ses missions et aux politiques qu'elle entend mener, ainsi que d'assurer son équilibre financier;
Vu que la Ville se doit d'obtenir des recettes afin de se procurer les ressources nécessaires en vue du financement des dépenses de sa politique générale et de ses missions de service public;
Considérant que le présent règlement vise les propriétaires de certains immeubles bâtis, à savoir ceux qui sont inoccupés et/ou délabrés ainsi que les titulaires d'autres droits réels sur ces biens;
Considérant que la taxe établie par le présent règlement a, comme pour les décisions antérieures en la matière, un caractère principalement et fondamentalement budgétaire;
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 en effet 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 ou que les pouvoirs publics mettent en place des processus d'aide aux propriétaires comme les agences immobilières sociales (AIS);
Considérant en effet que la présente taxe ambitionne de frapper également tous les propriétaires de bâtiment (ou titulaires d'autres droits réels) 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 compatible avec l'occupation à laquelle il est structurellement destiné;
A TITRE PRINCIPAL

Considérant que la Ville se doit d'obtenir des recettes afin de se procurer les ressources nécessaires en vue du financement des dépenses de sa politique générale et de ses missions de service public;
Considérant que, dans le cadre de l'autonomie fiscale que lui confère l'art 170, § 4 de la Constitution, la Ville est compétente pour désigner les redevables des taxes qu'elle institue;
A TITRE ACCESSOIRE
Considérant que le maintien des immeubles inoccupés et/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 et/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 enfin 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 les précisions suivantes doivent être apportées quant au calcul de la taxe;
Conformément à la circulaire ministérielle, le taux est fixé à 300,00 EUR par mètre courant de façade, par niveau et par an, avec un taux réduit pour les deux premiers exercices d'imposition;
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;
Vu la communication du dossier au directeur financier faite en date du 31 octobre 2025, conformément à l'article L1124-40, §1er, 3° et 4° du Code de la démocratie locale et de la décentralisation;
Vu l'avis favorable rendu par le directeur financier le 31 octobre 2025 et joint en annexe;
Sur proposition du Collège communal;
Après en avoir délibéré en séance publique;

À l'unanimité ; ARRÊTE :

Article 1. Objet
§1er. Il est établi au profit de la commune, pour les exercices 2026 à 2031, une taxe communale sur les immeubles bâtis inoccupés et/ou délabrés.

§2. Pour l'application du présent règlement, l'on entend par :

- 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;
- Immeuble sans inscription : sauf si le titulaire du droit réel prouve que l'immeuble ou la partie d'immeuble bâti a effectivement servi, pendant la période comprise entre les deux constats successifs, de logement ou de lieu d'exercice d'activités de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, sociale, culturelle ou de services :
    a. l'immeuble (ou la partie d'immeuble) bâti pour lequel aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population ou d'attente;
    b. l'immeuble (ou la partie d'immeuble) bâti pour lequel il n'y a pas d'inscription à la Banque-Carrefour des Entreprises;
- 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 :
    c. 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;
    d. 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 lorsque ladite implantation fait l'objet d'un ordre de fermeture, d'un retrait ou d'une suspension d'autorisation;

e. faisant l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité en application du Code wallon du logement;
f. 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.

- Immeuble inoccupé : l'immeuble (ou partie d'immeuble) bâti répondant à la définition d'immeuble sans inscription ou d'immeuble incompatible, ou les deux; dans le cas d'un commerce inoccupé, les parties non bâties directement attenantes à l'immeuble, lorsqu'elles sont indissociablement liées à l'exploitation commerciale (comme une cour, un parking ou un espace de stockage), sont également considérées comme inoccupées; un garage peut être considéré comme immeuble inoccupé;
- 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; un garage peut être considéré comme immeuble délabré;
- 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.

§3. 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.

§4. Dans le cas où une même situation peut donner lieu, pour une même période, à l'application à la fois du présent règlement :

- et de celui qui instaure une taxe sur les secondes résidences, seul est d'application le présent règlement.
- et de celui qui instaure une taxe sur le séjour, seul est d'application le présent règlement.

Article 2. Fait générateur

§1er. Le fait générateur de la taxe est le maintien en l'état d'un immeuble inoccupé et/ou délabré qui a fait l'objet d'un constat établi et notifié, pendant la période comprise entre deux constats successifs qui seront distants d'une période de six mois minimum. Cette période entre les deux constats est identique pour tous les redevables.

§2. La première taxation n'est valablement établie qu'au deuxième constat qui doit être distant du premier constat d'une période de six mois minimum. Si les deux constats sont établis sur deux exercices d'imposition différents, la taxe est due uniquement pour l'exercice d'imposition au cours duquel le deuxième constat (qui est le fait générateur de la taxe) est établi.

§3. La période imposable est l'année au cours de laquelle le constat visé à l'article 3, §2 ou un constat annuel postérieur à celui-ci, tel que visé à l'article 3, §3 établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé et/ou délabré maintenu en l'état, est dressé.

Article 3. Procédure de constat

§1er. Le fonctionnaire visé à l'article 1, §2, 6° dresse un premier constat établissant l'existence d'un immeuble (ou partie d'immeuble) inoccupé et/ou délabré. Le constat est notifié par voie recommandée au titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier, etc.) sur tout ou partie de l'immeuble dans les soixante jours de la date du constat. Le titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble peut faire connaître, par écrit, audit fonctionnaire ses remarques et ses observations dans les trente jours à dater de la notification du constat.

§2. Un contrôle est effectué au moins six mois après l'établissement du constat visé à l'article 3, §1er. Cette période entre les deux constats est identique pour tous les redevables. Si, suite au contrôle, un nouveau constat établissant l'existence d'un immeuble (ou partie d'immeuble) inoccupé et/ou délabré est dressé, l'immeuble est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 2, §1er. Le constat est notifié par voie recommandée au titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier, etc.) sur tout ou partie de l'immeuble dans les soixante jours de la date du constat. Le titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble peut faire connaître, par écrit, audit fonctionnaire ses remarques et ses observations dans les trente jours à dater de la notification du constat ou faire

valoir ses droits aux exonérations prévues à l'article 5. La taxe est enrôlée après l'écoulement du délai de trente jours à dater de la notification du constat et pour autant qu'aucune exonération n'ait été sollicitée et accordée.

§3. Un contrôle est effectué annuellement au moins six mois après l'établissement du constat précédent. Cette période entre les deux constats est identique pour tous les redevables. Si, suite au contrôle, un nouveau constat établissant l'existence d'un immeuble (ou partie d'immeuble) inoccupé et/ou délabré est dressé, l'immeuble est considéré comme maintenu en l'état au sens de l'article 2, §1er. Le constat est notifié par voie recommandée au titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier, etc.) sur tout ou partie de l'immeuble dans les soixante jours de la date du constat. Le titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble peut faire connaître, par écrit, audit fonctionnaire ses remarques et ses observations dans les trente jours à dater de la notification du constat ou faire valoir ses droits aux exonérations prévues à l'article 5. La taxe est enrôlée après l'écoulement du délai de trente jours à dater de la notification du constat et pour autant qu'aucune exonération n'ait été sollicité et accordée.

Article 4. Taux

§1er. Le montant de la taxe est fixé comme suit :

- pour le premier exercice d'imposition : 100,00 EUR par mètre courant de façade.
- pour le deuxième exercice d'imposition : 200,00 EUR par mètre courant de façade.
- à partir du troisième exercice d'imposition : 300,00 EUR par mètre courant de façade.

§2. Chaque fraction de mètre est comptée pour une unité.

§3. Les taux repris au paragraphe précédent évolueront annuellement, à la date du 1er janvier, en fonction de l'indice des prix à la consommation suivant la formule suivante :

$$\frac{\text{taux du règlement x indice nouveau}}{\text{indice de départ}}$$

L'indice de départ est l'indice des prix à la consommation du mois de janvier 2025 (base 2013). L'indice nouveau est l'indice des prix à la consommation du mois de janvier de l'année N-1 (base 2013).

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

§5. 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.

§6. 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 et/ou délabrés de l'immeuble, à l'exception des caves, sous-sols et combles non aménagés.

§7. Par façade d'immeuble, il y a lieu d'entendre la façade principale, à savoir celle où se trouve la porte d'entrée principale.

Article 5. Exonérations

La taxe n'est pas due pour les immeubles suivants :

- l'immeuble qui, pendant la période comprise entre les deux constats successifs, a fait l'objet de travaux couverts par un permis d'urbanisme non périmé – pour autant que les travaux nécessitent bien un permis d'urbanisme – et à condition que les travaux aient pour objectif de remédier à l'inoccupation et/ou au délabrement au sens du présent règlement; l'exonération est sollicitée par le titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble dans les trente jours à dater de la notification du constat visé à l'article 3, §2 ou §3, sur base d'un dossier justificatif dans lequel le contribuable prouvera par des factures acquittées que le montant des travaux réalisés pendant la période comprise entre les deux constats successifs est supérieur au montant de la taxe qui serait due en principal pour l'exercice d'imposition concerné; les factures ne pourront être antérieurs de plus de dix-huit mois à la date du constat visé à l'article 3, §2 ou §3; une même facture ne pourra pas être prise en compte pour justifier l'exonération de la taxe pour deux exercices d'imposition différents; un contrôle est réalisé par le fonctionnaire visé à l'article 1, §2, 6° afin de vérifier si les éléments communiqués par le contribuable sont bien de nature à exonérer l'immeuble de la taxe pour l'exercice d'imposition concerné.

- l'immeuble pour lequel le titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble démontre que l'inoccupation et/ou l'état de délabrement est indépendant de sa volonté; l'exonération est, pour un même motif, limitée à un seul exercice d'imposition; la proposition à la vente ou à la location pendant la période comprise entre les deux constats successifs n'ouvre pas le droit à l'exonération; l'exonération est sollicitée par le titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble dans les trente jours à dater de la notification du constat visé à l'article 3, §2 ou §3, sur base de tout document probant; un contrôle est réalisé par le fonctionnaire visé à l'article 1, §2, 6° afin de vérifier si les éléments communiqués par le contribuable sont bien de nature à exonérer l'immeuble de la taxe pour l'exercice d'imposition concerné;
- l'immeuble ayant fait l'objet d'une mutation de propriété au cours des six mois précédents le constat visé à l'article 3, §2 ou §3; l'exonération est limitée à un seul exercice d'imposition.
- l'immeuble appartenant à un pouvoir public ou à un organisme d'utilité publique qui relève soit du domaine public soit du domaine privé mais affecté à un service d'utilité publique.

Article 6. Redevables
La taxe est due par le titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble inoccupé et/ou délabré à la date du constat visé à l'article 3, §2 ou §3. En cas de pluralité de titulaires de droits réels, chacun d'entre eux est codébiteur de la taxe.

Article 7. Enrôlement et modalités de paiement
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 8. Computation des délais
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 9. Dispositions transitoires
Lorsqu'un premier constat a été dressé dans le cadre des précédents règlements communaux sur les immeubles bâtis inoccupés et/ou délabrés, celui-ci vaut constat visé à l'article 3, §1er du présent règlement de même que sa notification vaut notification visée à l'article 3, §1er. La notification de ce premier constat doit avoir été effectuée avant le 1er janvier 2026.

Lorsqu'un second constat a été dressé dans le cadre des précédents règlements communaux sur les immeubles bâtis inoccupés et/ou délabrés, celui-ci vaut constat visé à l'article 3 §2 du présent règlement de même que sa notification vaut notification visée à l'article 3, §2, étant entendu que dans ce cas la taxe est applicable aux conditions fixées par le règlement en vigueur au moment du second constat. La notification de ce second constat doit avoir été effectuée avant le 1er janvier 2026.

Article 10. Recouvrement et contentieux
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.

En cas de non-paiement à l'échéance fixée à l'article 7, une sommation de payer est envoyée au contribuable. Celle-ci se fait par courrier recommandé. Les frais postaux de cet envoi sont mis à charge du redevable. Dans ce cas, ceux-ci sont recouvrés de la même manière que la taxe à laquelle ils se rapportent. Ensuite et toujours en cas de non-paiement, le dossier sera transmis par le directeur financier à un huissier de justice pour recouvrement.

Article 11. Traitement des données
Le traitement de données à caractère personnel nécessaire à la mise en oeuvre du présent règlement se fera suivant les règles suivantes :
- Responsable de traitement : la Ville de Spa;
- Finalité du traitement : établissement et recouvrement de la taxe;
- Catégorie de données : données d'identification; pour les immeubles affectés au logement : les données de consommation d'eau et d'électricité des ménages ainsi que les données du registre de la population;

- Durée de conservation : la Ville de Spa s'engage à conserver les données pour un délai de 10 ans et à les supprimer par la suite;
- Méthode de collecte : recensement par l'administration; pour les immeubles affectés au logement : les données de consommation d'eau et d'électricité sont obtenues auprès du distributeur et du gestionnaire du réseau de distribution dans les conditions de l'accord relatif aux modalités techniques et organisationnelles de l'échange des données entre les exploitants du service public de distribution d'eau publique, les gestionnaires de réseaux de distribution et les communes wallonnes dans le cadre de la taxation des immeubles inoccupés et/ou délabrés et affectés au logement.
- 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 Ville de Spa mandatés à cette fin par le responsable du traitement; les données à caractère personnel collectées pourront faire l'objet d'un traitement ultérieur dans le cadre d'une mission d'intérêt public exercée par la Ville.

Article 12. Transmission
La présente délibération est transmise au Gouvernement wallon pour exercice de la tutelle spéciale d'approbation, conformément à l'article L3131-1, §1, 3° du Code de la démocratie locale et de la décentralisation.

Article 13. Publication
En application de l'article L1133-1 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation, le présent règlement est rendu accessible librement sur le site internet de la commune ou sur tout autre site internet en capacité de prévoir la publication visée par le présent article, dans son intégralité, de manière permanente et gratuite, pendant toute la durée de validité du règlement, sous un format non modifiable et dans des conditions propres à en assurer la conservation, à en garantir l'intégrité, à en effectuer le téléchargement et à établir la preuve du moment de cette publication.

Article 14. Entrée en vigueur
Le présent règlement communal entre en vigueur le 1er janvier 2026 et expire le 31 décembre 2031.

Par le Conseil communal :

Le Secrétaire,
(s) Fr. TASQUIN

Le Président,
(s) H. HURDEBISE

Pour extrait certifié conforme :

Par le Collège :

Le Directeur général,
Fr. TASQUIN

Le Bourgmestre,
N. TEFNIN