



AVIS DE PUBLICATION

N° 97 – En application de l'article L1133-1 du Code wallon de la démocratie locale et de la décentralisation, le Bourgmestre de la Commune de Chaudfontaine, Province de Liège, porte à la connaissance de la population que le Conseil communal, en sa séance du 24 septembre 2025, a voté le règlement ayant pour objet « Règlement-taxe communal sur les immeubles inoccupés ou délabrés : arrêt »

Ce règlement a été approuvé par le Gouvernement wallon le 28 octobre et deviendra exécutoire en date du 01/01/2026.

Le règlement peut être consulté du 10 novembre 2025 au 25 novembre 2025 à l'Echevinat des Finances – Avenue du Centenaire, 14 à 4053 Chaudfontaine, du lundi au jeudi de 9 à 12 heures et de 14 à 16 heures ainsi que le vendredi de 9 à 12 heures. Et à tout moment sur le site internet :

<https://www.chaudfontaine.be/ma-commune/administration/reglements-taxes-redevances/>

La présente publication débute le 10 novembre 2025.

Le Bourgmestre



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Daniel BACQUELAINE'.



PROVINCE DE LIEGE – ARRONDISSEMENT DE LIEGE

COMMUNE DE CHAUFFONTAINE

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU COMMUNAL

Séance du 24 septembre 2025

Présents : M. Bruno LHOEST, Président
M. Daniel BACQUELAINE, Bourgmestre - Président
M. Dominique VERLAINE, Mme Anne THANS –DEBRUGE, M. Laurent RADERMECKER, Mme Caroline VEYS, M. Alain JEUNEHOMME, Echevins
M. Didier GRISARD de la ROCHELLE, Président du Conseil de l'Action sociale
M. Axel NOËL, M. Benoît LALOUX, Mme Marie-Louise CHAPELLE - LESPIRE, M. Olivier BRUNSEAUX, Mme Camille DEMONTY, M. Olivier GRONDAL, Mme Colette LATIN-GAASCHT, Mme Carole COUNE, M. Jacques BAIBAI, Mme Isabelle DORBOLO, M. Gilles GUSTIN, Mme Valérie TINTNER-LEBRUN, M. Charles DEGEN, M. François MUSCH, Mme Julie STREEL, Mme Noémie VENDY, M. Arnaud LOMBARDO, M. Antoine POLI, Mme Corinne DOSSERAY, Conseillers
M. Laurent GRAVA, Directeur général - Secrétaire.

Service : Finances/Budget
Agent MARISCHAL Delphine
traitant :
Objet : Règlement-taxe communal sur les immeubles inoccupés ou délabrés : arrêt

LE CONSEIL COMMUNAL,

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation;

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 ;

Vu le décret du 27 mai 2004 instaurant une taxe sur les sites d'activité économique désaffectés (M.B. 30.07.2004) ;

Vu le décret-programme du 12 décembre 2014 (M.B. 29.12.2014 p.106.358) portant des mesures diverses liées au budget en matière de calamité naturelle, de sécurité routière, de travaux publics, d'énergie, de logement, d'environnement, d'aménagement du territoire, du bien-être animal, d'agriculture et de fiscalité et notamment ses articles 152 à 157 relatifs aux dispositions afférentes

aux 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 30 mai 2024 relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne, pour l'exercice 2025 ;

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 les pouvoirs publics tentent 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 que la présente taxe, qui vise tous les immeubles affectés au logement et uniquement les sites d'activité économique désaffectés de 1.000 m² maximum, est d'inciter à la réhabilitation et à la réintroduction sur le marché locatif des immeubles inoccupés ou délabrés, de développer l'aménagement de logement au-dessus de commerces et/ou d'en faire procéder à la revente dans une optique d'habitation ou de développement d'activités économiques et des étages se situant au-dessus des immeubles commerciaux ;

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 ;

Considérant que le maintien des immeubles inoccupés ou délabrés est manifestement un frein au développement harmonieux de la commune ;

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 la volonté communale affichée au travers du Schéma de Développement Communal de limiter l'urbanisation de la commune, qu'il est dès lors important d'inciter à l'occupation des logements existants plutôt que d'en construire de nouveaux et qu'il est donc proposé d'adopter les montants maxima proposés par la Région Wallonne ;

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 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 28 août 2025 conformément à l'article L1124-40 §1,3^e et 4^e du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Vu l'avis favorable rendu par le Directeur financier en date du 28 août 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 ;

A ces causes,

En Séance publique,

Après en avoir délibéré,

À L'UNANIMITÉ, ARRÊTE,

Article 1er

Il est établi au profit de la commune de Chaudfontaine, pour les exercices 2026 à 2031, une taxe communale directe et annuelle sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés.

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 ou délabrés pendant une période comprise entre deux constats consécutifs distants d'une période minimale de 6 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.
- les biens du domaine public et ceux du domaine privé de l'Etat entièrement affectés à un service public ou à un service d'utilité publique.

Au sens du présent règlement, est considéré comme :

1^e « 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 ;

2^e « 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^e « 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° « 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.

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.

Le fait générateur de la taxe est le maintien en l'état d'inoccupation ou de délabrement 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 1^{er} 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 1^{er} 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 ou délabré 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 ou délabré 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 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 : 150,00 euros par mètre courant de façade et par an pour le premier exercice d'imposition ;
- Lors de la 2ème taxation : 200,00 euros par mètre courant de façade et par an pour le deuxième exercice d'imposition ;
- A partir de la 3ème taxation : 270,00 euros par mètre courant de façade et par an pour les exercices d'imposition suivants.

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

Si l'immeuble comporte plusieurs parties distinctes, à savoir des appartements, des espaces à destinations différentes ou des espaces appartenant à des personnes différentes, les définitions visées s'entendent par partie distincte. Le calcul de la base de taxation s'effectuera au prorata de la surface détenue par chaque propriétaire par rapport à la surface totale de l'ensemble des parties inoccupées ou délabrées. Ce calcul s'effectue niveau par niveau.

Article 4

Les taux seront revus annuellement, à la date du 1er janvier, en fonction de l'indice des prix à la consommation suivant la formule suivante :

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

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

Article 5

Ne donne pas lieu à la perception de la taxe :

L'immeuble bâti inoccupé ou délabré pour lequel le titulaire du droit réel (propriétaire, usufruitier, ...) démontre que l'inoccupation est indépendante de sa volonté. Il appartiendra néanmoins au propriétaire ou au titulaire du droit réel de justifier à suffisance, de manière probante, la circonstance indépendante de sa volonté. Cette exonération n'est valable qu'un an.

Article 6

L'administration communale appliquera la procédure de constat suivante :

§1^{er} a) Les fonctionnaires désignés par le Collège communal dressent un constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé ou délabré.

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.

d) Le fonctionnaire désigné par le Collège communal prendra acte des éléments indiqués par le contribuable et vérifiera si ceux-ci sont de nature à modifier la base imposable. Dans le cas où une vérification (mesurage contradictoire) sur place s'avère nécessaire, le contribuable sera tenu de faire visiter au dit fonctionnaire le bien faisant l'objet de la taxe aux jours et heures fixés par l'administration.

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 1^{er} du présent paragraphe, un second constat établissant l'existence d'un immeuble bâti inoccupé ou délabré est dressé, l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé ou délabré 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 ou délabré est dressé, l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé ou délabré 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 §1^{er}.

§5. Il appartient au propriétaire 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.

A cet effet, le contribuable doit informer l'administration par écrit de la modification intervenue en identifiant clairement le bien visé, la partie éventuelle à considérer et la date de la modification. Dans ce cas, la procédure visée au §1^{er} d) sera d'application.

Article 7

Le contribuable est tenu de signaler immédiatement à l'administration communale tout changement d'adresse, de raison sociale, de dénomination.

Article 8

Toute mutation de propriété d'un immeuble (ou partie d'immeuble) bâti visé doit également être signalée immédiatement à l'administration communale par le propriétaire cédant.

Article 9

Le paiement de la taxe réclamée devra être effectué dans les deux mois à dater de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle. En cas de non-paiement de la taxe, 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 10

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 11

Le redevable de la présente imposition peut introduire auprès du Collège communal une réclamation faite par écrit, motivée et remise ou présentée par envoi postal dans les douze mois à compter du troisième 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 des 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 12

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 13

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 Chaudfontaine,
- 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 après clôture des dossiers et à les supprimer par la suite ou à les transférer aux archives de l'Etat,
- Méthode de collecte : recensement par l'administration,
- 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 de Chaudfontaine.

Article 14

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.

Article 15

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,

Le Secrétaire,
(s) Laurent GRAVA

Le Président,
(s) Daniel BACQUELAINE

Pour extrait conforme, le 25/09/2025

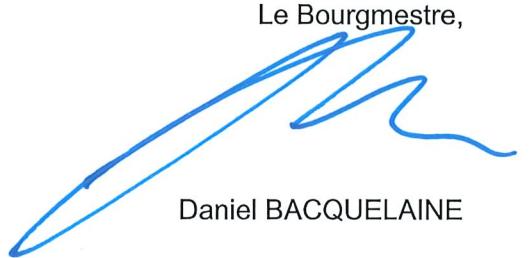
Par le Collège,

Le Directeur général,



Laurent GRAVA

Le Bourgmestre,



Daniel BACQUELAINE