



## Les moyens d'action de l'Autorité communale face à la problématique des logements inoccupés



Présenté par

**Deborah DADSEUX**

Troisième année de baccalauréat en droit

Année académique 2014-2015





*Je tiens à remercier mon Promoteur,  
Maître Thiry, pour sa disponibilité et sa patience  
ainsi que pour ses indispensables conseils.*

*Mais aussi, remercier toutes les personnes  
qui ont contribué à l'élaboration de ce travail.*

*Je pense notamment à mon Grand-Père qui  
en a fait la relecture.*

# *Plan*

---

## Introduction

## Chapitre 1: Le manque de logement: un constat

- 1.1. Un constat
- 1.2. Les causes
- 1.3. L'inoccupation des logements

## Chapitre 2: Les sources du droit au logement

- 1. Un droit fondamental: diverses sources du droit
- 2. L'insertion du droit au logement décent dans notre Constitution
  - 2.1. La relation du droit au logement avec le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine
  - 2.2. La stabilisation temporelle des acquis sociaux: le principe de "Standstill"

## Chapitre 3: Le relevé des mesures existantes au niveau régional

- 3.1. Les articles 29 et suivants du CWLHD
- 3.2. Le logement public, une obligation de résultat

- 3.3. Les logements sociaux
- 3.4. Les logements de transit
- 3.5. Les agences immobilières sociales
- 3.6. Les actions du CPAS
- 3.7. Les aides aux particuliers
- 3.8. La lutte contre l'inoccupation des logements

## Chapitre 4:       Quels sont les moyens dont dispose la Commune pour lutter contre les logements inoccupés ?

### 4.1. Les nouvelles obligations de la Commune depuis le CWLHD

### 4.2. Premier moyen : La taxe sur les logements inoccupés

#### 4.2.1. Compétence fiscale constitutionnelle

#### 4.2.2. Du respect des articles 10 et 11 de la Constitution

#### 4.2.3. Du respect du principe de proportionnalité

#### 4.2.4. De l'évolution législative du règlement-taxe sur les logements inoccupés :

#### 4.2.5. Le recours en annulation devant la Cour d'Arbitrage du 14 juin 2000 – arrêt 67/2000

4.3. Deuxième moyen : le droit de réquisition du bourgmestre sur les logements inoccupés

4.3.1. Les pouvoirs de police générale des communes sur les immeubles bâtis

4.3.2. La réquisition "dure" : le droit de réquisition émanant de l'article 134*bis* de la Nouvelle Loi Communale

4.3.3. La réquisition "douce" : la prise en gestion ou en location d'un immeuble inoccupé

4.3.4. Comparaison de ces deux procédures de réquisition

Conclusions

Bibliographie

Table des matières

## INTRODUCTION

La crise du logement ne date pas d'hier. Les chiffres sont d'ailleurs criants. Si le manque de logement est un problème récurrent, il est d'autant plus surprenant de savoir que pour la Région Wallonne seulement, ce sont plus de 30.000 logements qui sont inoccupés.

Ce travail aura pour but de mettre en avant **les moyens dévolus aux communes pour lutter contre ces logements inoccupés** et ainsi, participer activement au logement. C'est donc la prérogative des communes qui a guidé mon projet.

Si j'ai décidé de limiter mon champ d'application *ratione personae* aux communes, c'est parce qu'il s'agit de l'autorité de proximité par excellence. XXX De plus, je m'intéresserai uniquement aux communes de la Région Wallonne et me baserai donc sur la législation en vigueur en son sein.

Je commencerai par vous parler de la crise du logement avec des chiffres d'études européennes et, en parallèle, avec ceux d'études de la Région Wallonne elle-même. J'en évoquerai des causes dans une liste non exhaustive tant les raisons à la crise du logement sont nombreuses en Belgique.

Même si le droit au logement paraît bafoué au regard des chiffres, il est important de rappeler que, le droit à un logement décent est un droit fondamental consacré d'ailleurs par notre Constitution.

Dans la deuxième partie de ce travail, je mettrai en exergue les différentes sources du droit à un logement décent, droit directement lié à la notion de dignité humaine.

Le sujet de mon travail de fin d'études est de montrer les moyens des communes mais, il est important de rappeler que la Région elle-même agit activement dans le droit au logement.

J'aborderai rapidement le sujet.

Quand je parle des moyens mis à la disposition de la Commune pour lutter contre les logements inoccupés, j'en évoque en réalité deux: le premier est celui de leur taxation et le deuxième, de leur réquisition.

En effet, ces deux moyens ont été mis en place pour lutter contre l'inoccupation mais avec des fondements différents.

Pour la taxation, l'idée était de motiver les propriétaires à mettre leur bien sur le marché locatif par crainte d'une sanction pécuniaire.

La réquisition, elle, émane d'une loi du 12 janvier 1993 contenant un programme d'urgence pour une société plus solidaire et qui avait pour objectif de mettre à la disposition des sans-abris un immeuble inoccupé depuis un certain laps de temps.

Dans la réalisation de mon travail, j'ai tenté d'être la plus complète possible en ce qui concerne les causes et l'évolution de ces deux types de mesures prises par les communes, d'en montrer l'application pratique mais également, de mettre en avant leurs limites d'application.

# 1. LE MANQUE DE LOGEMENT: UN CONSTAT

## 1.1. UN CONSTAT

En Région wallonne, il y a 70 % de propriétaires, 23 % de locataires sur le marché privé et 7 % de locataires d'un logement social.<sup>1</sup>

Mais depuis 2005, le coût de l'achat ou de la construction a énormément augmenté. On parle d'un tiers entre 2005 et aujourd'hui.<sup>2</sup> Donc, seules les catégories de revenus supérieurs peuvent se permettre l'acquisition d'un logement. Selon les chiffres de EU-SILC-2010, on s'aperçoit que seulement 3 % des catégories inférieures de revenus qui bénéficient du budget afférant à la déduction fiscale pour l'habitation principale contre 34 % pour les plus hauts revenus.

Et si le coût de la propriété a augmenté, rien de plus réjouissant sur le marché de la location pour les plus démunis. Ce sont surtout eux, en effet, incapable d'accéder à la propriété qui se retrouvent sur le marché locatif.

Mais sur le marché locatif, ces personnes sont confrontées à de nombreux obstacles:

- Une pénurie de logements sociaux abordables

Les logements sociaux ont comme vocation d'apporter une réponse à la demande de logement des personnes à faibles revenus. Néanmoins, il y a une pénurie importante de logements sociaux.

---

<sup>1</sup> Gouvernement wallon(2011), *Réforme du Code wallon du logement et de l'Habitat durable*, note d'orientation, p.2

<sup>2</sup> Source: Direction Générale Statistique et information économique du SPF économie (DGSIE)

La Région Wallonne, compte 7 % de logements sociaux par rapport au nombre de ménages.

En résultent une longue liste ainsi qu'un lourd délai d'attente pour obtenir un logement social.

Fin 2010, en Région Wallonne, on dénombrait 32.961 ménages inscrits sur la liste d'attente pour un logement social.<sup>3</sup>

- Pénurie sur le marché locatif privé

Le nombre de logements à des prix abordables sur le marché locatif privé est tout aussi insuffisant.

Selon l'enquête relatif au budget des ménages et l'enquête EU-SILC sur les revenus et les conditions de vie, le loyer moyen en Belgique s'élevait en 2010 à environ 450 euros.<sup>4</sup> Mais il existe des écarts importants entre les régions.

- Les Agences Immobilières Sociales, outil important mais insuffisant

Les AIS constituent un outils très intéressant pour répondre à la problématique du logement en mettant à la disposition des personnes à bas revenu des logements qu'elles possèdent ou des logements privés.

En Wallonie, en 2009, les AIS avaient à leur disposition 3.089 logements (ce qui représente 0,6 % du total des locations) pour 10.941 candidats sur liste d'attente<sup>5</sup>. C'est plus qu'insuffisant.

---

<sup>3</sup> Société Wallonne du logement, *Rapport d'activité 2010*, p. 13 et 50

<sup>4</sup> Source: Direction Générale Statistique et Information Economique du SPF économie

<sup>5</sup> Fond du logement, *Rapports annuels*, 2010, p. 100-101

- La mauvaise qualité des logements

En Belgique, 15,5 % des ménages vivent dans un logement sujet à des problèmes d'humidité. En Région wallonne, le taux est de 21,7 %, soit plus que la moyenne européenne qui est de 16 %.<sup>6</sup>

La mauvaise qualité des logements a évidemment des conséquences sur la consommation en énergie et en eau. Ce sont paradoxalement les personnes à bas revenus qui se retrouvent confrontées aux factures d'énergies les plus élevées.

- L'inoccupation des logements

Le grand paradoxe du manque de logement - notamment la pénurie de logements décents et abordables - c'est une importante inoccupation de logements tant sur le marché privé que sur le marché locatif social.

Fin 2009, il y aurait eu entre 15.000 et 20.000 logements inoccupés sur le marché immobilier privé en Région wallonne.<sup>7</sup>

Bien que des instruments légaux aient été mis au point ces dernières années, ils sont encore trop peu utilisés et donc, inefficaces pour lutter contre l'inoccupation.

## 1.2. LES CAUSES

La Belgique a suivi le même chemin que beaucoup d'Etats européens. En effet, à la suite de la crise, le prix de l'immobilier a connu une hausse sensible. Les banques ont donc réagi en élargissant leurs portefeuilles de prêts

---

<sup>6</sup> Conférence de presse du 26 mai 2011, *la loi sur la garantie locative ne fonctionne pas. Le parlement doit agir.*

<sup>7</sup> MASSART, B., *Doucement, l'état se resserre autour des logements inoccupés*, 2009, Alter Echos, n°270

hypothécaires sur différents biens immobiliers provoquant donc une progression de l'endettement hypothécaire.

Depuis 1985, les prix des logements ont connu une augmentation de 209 %, de leur niveau le plus bas jusqu'au pic de 2010, avec une accélération à partir de 2005.<sup>8</sup>

Plusieurs indicateurs fournissent des informations concernant la charge de la dette des ménages et la surévaluation des prix de l'immobilier dit "résidentiel":

### **1.2.1. La Belgique connaît un accroissement démographique :**

Selon les chiffres officiels de la Direction Générale Statistique<sup>9</sup>, la population légalement enregistrée en Belgique atteint, au 1<sup>er</sup> janvier 2014, le total de 11.150.516 habitants, hors Registre d'attente<sup>10</sup>.

Depuis le 1er janvier 2001, la population de la Belgique a augmenté de près de 900.000 habitants, passant en 13 ans de 10.263.414 à 11.150.516 habitants, soit un taux d'accroissement annuel moyen de 0,6%.

---

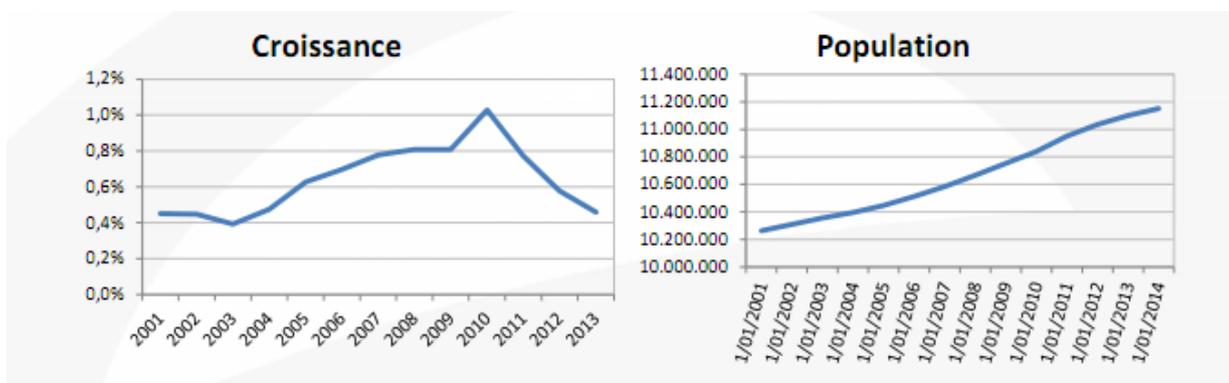
<sup>8</sup> COMMISSION EUROPEENNE, Rapport 2015 pour la Belgique contenant un bilan approfondi sur la prévention et la correction des déséquilibres macroéconomiques", Bruxelles, Corrigendum du 26 février 2015, disponible sur

[http://ec.europa.eu/europe2020/pdf/csr2015/cr2015\\_belgium\\_fr.pdf](http://ec.europa.eu/europe2020/pdf/csr2015/cr2015_belgium_fr.pdf)

<sup>9</sup> SPF ECONOMIE, *La population de la Belgique continue de croître mais à un rythme moins soutenu*, communiqué de presse, 17 juillet 2014

<sup>10</sup> Les données utilisées proviennent du Registre national. Le chiffre officiel de la population ne prend pas en compte le Registre d'attente des demandeurs d'asile, c'est-à-dire les personnes ayant une demande d'asile en cours de traitement selon la Loi du 24 mai 1994 créant un registre d'attente pour les étrangers qui se déclarent réfugiés ou qui demandent la reconnaissance de la qualité de réfugié

### 1.2.1.1. Tableau reflétant l'évolution démographique:



D'après le dernier rapport de la Commission Européenne qui s'est tenue à Bruxelles le 26 février 2015, les trois quarts de l'accroissement démographique peuvent être attribués à l'augmentation importante du solde migratoire net<sup>11</sup> qui a atteint son pic maximal en 2010.

La Commission met également en avant comme causes à l'augmentation du nombre de ménages la réduction de la taille des familles - qui est elle-même le résultat du nombre de familles monoparentales - le vieillissement de la population et la diminution du nombre d'enfants par ménage.

Et si le nombre de ménages augmente, la demande de logement augmente elle aussi.

<sup>11</sup> Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année. Ce concept est indépendant de la nationalité. Définition émanant de <http://www.insee.fr/fr/methodes/default.asp?page=definitions/solde-migratoire.htm>, consulté le 19/05/2015

## **1.2.2. La Belgique est influencée par la politique en matière de logement avec notamment les pratiques de prêt et l'amélioration de l'accès au financement:**

### 1.2.2.1. La politique en matière de logement:

Beaucoup de facteurs juridiques et réglementaires peuvent expliquer l'augmentation du nombre de transactions économiques et des prix.

En effet, au cours de ces dix dernières années, différentes normes juridiques ont été mises en place pour faciliter l'acquisition et la rénovation de biens immobiliers. On peut notamment penser à tous les traitements fiscaux avantageux pour les personnes propriétaires de leur logement avec par exemple, des subventions, les déductions d'impôts sur les revenus immobiliers.

### 1.2.2.2. La baisse des taux d'intérêts

La baisse du taux d'intérêt a rendu plus abordable le coût de la propriété. Mais si l'achat d'une maison est devenu plus abordable, cette amélioration a permis néanmoins de favoriser la hausse des prix.

Par ailleurs, on a pu observer une tendance à l'allongement de la durée des prêts. Alors que traditionnellement la moyenne des prêts en Belgique était estimée à 20 ans, en 2014 on a pu relever un allongement de 44,2 % de la durée d'un prêt hypothécaire.<sup>12</sup>

### 1.2.2.3. L'endettement des ménages en chiffres:

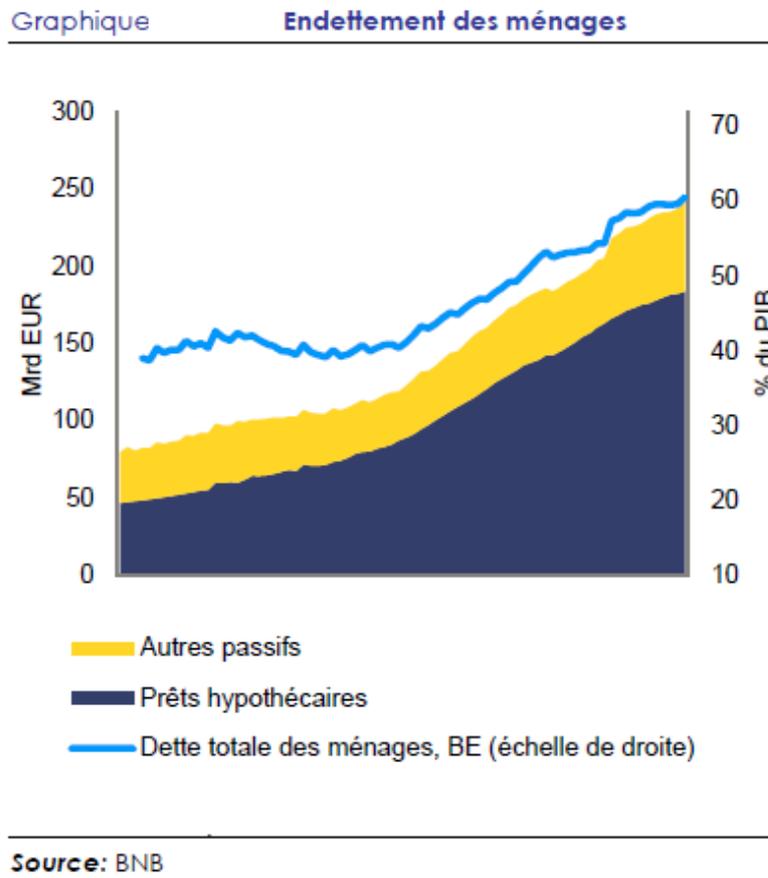
La hausse des prix de l'immobilier a conduit à une augmentation des transactions immobilières, financées elles-mêmes par des prêts.

---

<sup>12</sup> COMMISSION EUROPEENNE, Rapport 2015 pour la Belgique contenant un bilan approfondi sur la prévention et la correction des déséquilibres macroéconomiques", Bruxelles, Corrigendum du 26 février 2015, p. 45

La Commission relèvera à cet égard que:

*"L'endettement des ménages s'est accéléré depuis 2000, à la fois en terme  
absolus et par rapport au PIB."*



L'endettement des ménages belges a doublé ces dix dernières années pour atteindre les 241 000 000 000 € à la mi-mai 2014. Exprimé en pourcentage du PIB, on est passé de 40 à 60 %.<sup>13</sup>

<sup>13</sup> COMMISSION EUROPEENNE, Rapport 2015 pour la Belgique contenant un bilan approfondi sur la prévention et la correction des déséquilibres macroéconomiques", Bruxelles, Corrigendum du 26 février 2015, p. 45

#### 1.2.2.4. Une augmentation des prix des loyers

Si le prix de la propriété augmente, la conséquence directe est que le prix de la location de ce bien immobilier augmente lui aussi puisqu'en Belgique, il n'y a pas d'encadrement des loyers.

Pourtant, la Commission relève que la Belgique a enregistré la plus faible augmentation des loyers depuis 1997 au sein de la zone euro.

On pourrait aussi citer l'augmentation du coût de la vie, la baisse du pouvoir d'achat, la surconsommation, le surendettement, et l'augmentation des loyers ...

Les causes du manque de logement en Belgique sont, vous l'aurez compris, nombreuses et variées. On en arrive donc à une situation où beaucoup de ménages sont incapables d'assumer leurs besoins, même primaires, comme se loger.

### **1.3. L'INOCUPATION DES LOGEMENTS**

Après avoir fait le constat du manque croissant de logements en Belgique, il est tout aussi alarmant de se rendre compte du nombre de logements inoccupés aujourd'hui.

#### **1.3.1. Pourquoi les logements restent-ils vides ?**

Pour comprendre les raisons du désintérêt des propriétaires relatifs à leurs biens, je me suis basée sur trois études faites en 2003.<sup>14</sup>

La première enquête concernait les propriétaires affiliés au Syndicat National des Propriétaires qui s'est chargé lui-même de relayer un questionnaire auprès de

---

<sup>14</sup> ASBL RASSEMBLEMENT BRUXELLOIS POUR LE DROIT A L'HABITAT, *La lutte contre les logements vides en Région Wallonne, des leçons à tirer pour Bruxelles ?*, 2005, disponible sur <http://www.rbdh-bbrow.be/analyses/5lgtsvidesWallonie.pdf>

ses membres, à Liège. Ce sont 93 propriétaires qui ont répondu à ce questionnaire.

La deuxième enquête a été menée auprès de propriétaires des 15 communes qui taxent les logements inoccupés. Elle a ciblé 389 cas dont 43 personnes morales et 346 personnes physiques.

Enfin, la troisième s'adressait aux propriétaires d'immeubles commerciaux de l'hyper centre de Liège où on compte des milliers de logements inoccupés aux étages des commerces.

Ces enquêtes<sup>15</sup> révèlent principalement les raisons suivantes:

- Le grand âge des propriétaires explique à lui seul 30% de l'inoccupation. En raison de leur âge, il devient difficile, voire impossible, d'obtenir des prêts hypothécaire pour l'entretien et la gestion de leurs biens.
- L'état de dégradation est à la fois une cause et une résultante de l'inoccupation de ces logements. Selon les différentes enquêtes, plus de la moitié des immeubles inoccupés sont dans un stade avancé de délabrement et plus de 70 % des propriétaires ont répondu que leur bien était déjà dans un état de dégradation avant leur acquisition.
- On a constaté aussi qu'un grand nombre de propriétaires de logements inoccupés sont en réalité décédés. On estime entre 5 et 10 % la proportion de logements inoccupés concernés par des problèmes de succession.
- Les étages vides au-dessus des commerces constituent à eux seuls, à Liège, 2.000 logements inoccupés. La principale raison étant que le rez-de-chaussée commercial rapporte suffisamment et que les propriétaires

---

<sup>15</sup> Enquête réalisée en décembre 2003 par l'Institut V ANDERVELDE qui a rendu son enquête publique dans son rapport intitulé "*Etat de la Question. Investir les logements inoccupés pour répondre aux besoins en la matière*"

ne cherchent pas à rentabiliser les étages supérieurs. De plus, la plupart du temps, que l'immeuble ne dispose que d'une entrée principale et il faut passer par le commerce pour accéder aux étages supérieurs.

## 2. LES SOURCES DU DROIT AU LOGEMENT

### 2.1. UN DROIT FONDAMENTAL: DIVERSES SOURCES DU DROIT

Afin de réaliser les objectifs visés par ce droit social fondamental, il est important d'en connaître les diverses sources. Je vais donc énumérer celles que nous pouvons trouver au niveau international.

Il s'agit respectivement de ;

- l'article 25 de la Déclaration universelle des droits de l'homme,
- de l'article 11 du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels,
- de l'article 16 de la Charte sociale européenne,
- de l'article 8 (et de l'article 3) de la Convention européenne des droits de l'homme,
- de l'article 27 de la Convention relative aux droits de l'enfant et de l'article 7 du Règlement européen n° 1.612/68 du 15 octobre 1968

## 2.2. L'INTÉGRATION DU DROIT AU LOGEMENT DÉCENT DANS NOTRE CONSTITUTION

Sa référence, l'article 23 de la Constitution qui stipule :

***"Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine.***

*A cette fin, la loi, le décret ou la règle visée à l'article 134 garantissent, en tenant compte des obligations correspondantes, les droits économiques, sociaux et culturels, et déterminent les conditions de leur exercice.*

*Ces droits comprennent notamment :*

*1° le droit au travail et au libre choix d'une activité professionnelle dans le cadre d'une politique générale de l'emploi, visant entre autres à assurer un niveau d'emploi aussi stable et élevé que possible, le droit à des conditions de travail et à une rémunération équitables, ainsi que le droit d'information, de consultation et de négociation collective;*

*2° le droit à la sécurité sociale, à la protection de la santé et à l'aide sociale, médicale et juridique;*

***3° le droit à un logement décent;***

*4° le droit à la protection d'un environnement sain;*

*5° le droit à l'épanouissement culturel et social;*

*6° le droit aux prestations familiales.<sup>16</sup>*

---

<sup>16</sup> L 2014-01-06/41, art. 1, 066; En vigueur : 31-01-2014

### **2.2.1. La relation du droit au logement avec le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine**

Il ressort des travaux préparatoires<sup>17</sup> que la notion de «vie conforme à la dignité humaine» est l'objectif que les pouvoirs publics doivent atteindre.

Une vie conforme à la dignité humaine n'est pas simplement une norme mais doit être considérée comme un «droit universel à l'épanouissement personnel» qui est un droit fondamental. Ce droit repose sur le principe que notre société doit permettre à quiconque se trouvant sur le territoire de s'épanouir de manière optimale tant moralement que matériellement. Ce droit à l'épanouissement personnel oblige donc les pouvoirs publics à axer leur politique sur la réalisation effective du bien-être et de la prospérité.

Pourquoi avoir inséré ce droit au logement décent dans les droits sociaux fondamentaux? Si l'on a décidé d'insérer le droit au logement dans l'article 23 de la Constitution avec les autres droits, c'est parce qu'on l'a reconnu comme étant l'un des "besoins vitaux les plus élémentaires de l'être humain"<sup>18</sup> avec la nourriture et l'habillement.

### **2.2.2. La stabilisation temporelle des acquis sociaux: le principe de «Standstill »**

S'agissant des droits économiques, sociaux et culturels émanant de l'article 23 de la Constitution, il existe un facteur stabilisateur des droits acquis qu'est le principe de "Standstill". En effet, grâce à cette création essentiellement jurisprudentielle, ce mécanisme interdit au législateur d'adopter des réglementations qui auraient pour effet d'abaisser le niveau de protection social déjà atteint.

---

<sup>17</sup> Doc. parl., Sénat, sess. extr. 1991-1992, n° 100-2/3°

<sup>18</sup> Doc. parl., Sénat, sess. extr. 1988, n° 100-10/5°, 12

Le principe, pour qu'il puisse s'appliquer doit être associé à l'exercice de certains droits particuliers. Son exécution se fait, comme dit précédemment, en application de l'article 23 de la Constitution et notamment du droit au logement.

### ***2.2.3. Absence d'effet direct ?***

En raison de son libellé imprécis, cette disposition se voit refuser l'application de l'effet direct.

*« Les droits économiques, sociaux contenus dans l'article 23 de la constitution n'ont aucun effet direct et ne peuvent par conséquent pas être contraignants pour le juge sur la simple base de leur inscription dans la Constitution »* estime le Conseil d'Etat dans son arrêt du 3 juillet 1995 (n°54.156).

A ce sujet, nous pouvons nous référer au droit international où l'appréciation d'un effet direct se fait sur base du caractère précis, clair et contraignant d'une disposition. C'est via ces critères que l'on peut déterminer qu'une disposition bénéficiera ou non de l'effet direct. Cette décision du Conseil d'Etat suit donc exactement la même logique que celle du droit international.

En ce qui concerne le droit au logement, on peut clarifier cette exigence avec la décision du Juge de Paix de Verviers du 30 juin 2000 qui nous dit que *« les droits économiques et sociaux contenus dans l'article 23 de la Constitution ne sont pas directement applicables aux relations entre particuliers, ceux-ci ne pouvant pas se fonder sur cet article qui ne leur consacre pas de droit subjectif »* (en l'espèce, au logement).

Si un effet direct ne peut découler de l'article 23 de la Constitution, il n'en demeure pas moins que cette contrainte du "standstill", interdisant au législateur de prendre des mesures qui iraient à rebours des réglementations acquises, se situant à mi-chemin, quant à son application, entre la simple ligne de conduite et l'effet direct. L'avantage étant que si jamais l'autorité publique

restreignait les libertés acquises par l'article 23, l'individu pourrait alors s'en prévaloir en justice.

Mais d'où émane ce principe qui n'est pourtant, absolument pas mentionné dans cet article 23 ?

Sa consécration émane des travaux préparatoires qui sont limpides sur le sujet. Lors de la révision du titre II de la Constitution en vue d'instaurer un article 24*bis* relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, ressortira de ces travaux préparatoires la mise en garde suivante : « *Si on ne confère pas aux droits sociaux fondamentaux l'effet direct, l'on ne peut en déduire automatiquement que les droits fondamentaux en question n'ont qu'un effet indirect et n'entraînent aucune obligation pour les pouvoirs publics. Il est plus correct de parler d'une obligation de maintien des effets des normes, "standstill". Il ne pourra plus être porté atteinte aux droits reconnus dans la législation sans enfreindre la Constitution.* »

Néanmoins, il ne s'agit pas d'un principe général de droit, nous dit la Cour de Cassation dans un arrêt du 14 janvier 2004.

Mais alors, quelle est sa portée ?

Ce principe n'a d'utilité que si une disposition existait auparavant. En effet, il n'est pas efficace pour empêcher de restreindre des droits qui auraient déjà été acquis précédemment. On voit donc la limite de cette norme: s'il n'existe pas une situation sociale antérieure, on ne pourrait reprocher à un Etat une mesure antisociale puisqu'il n'y aurait pas de véritable régression.

### 3. LE RELEVÉ DES MESURES EXISTANTES AU NIVEAU RÉGIONAL

Même si ce n'est pas vraiment l'objet de mon travail de parler des mesures prise par la Région Wallonne, il me semble important d'en faire un relevé pour connaître les différents dispositifs existants dans notre cadre légal.

Je parlerai d'abord des mesures régionales pour améliorer et encourager le logement de façon générale afin de lutter contre cette "crise du logement". Puis j'entamerai la problématique des logements inoccupés.

#### 3.1. Les articles 29 et suivants du CWLHD

Dans son chapitre 3 intitulé "***Des aides aux personnes morales autres que les sociétés de logement de service public***", le Code Wallon de l'Habitat Durable<sup>19</sup> stipule que la Région peut accorder une aide à tout pouvoir local ou à toute régie autonome qui construit un ou plusieurs logements sociaux ou qui est ou devient titulaire de droits réels sur un bâtiment améliorable, en vue de le réhabiliter, de le restructurer ou de l'adapter pour y créer un ou plusieurs logements sociaux. La gestion de ces logements sociaux sera assurée par la société de logement de service public compétente sur le territoire concerné.

---

<sup>19</sup> Décret 09/02/2012 modifiant le CWLHD, au M.B. du 09/03/2012

### 3.2. Le logement public, une obligation de résultat

Le Code wallon du logement et de l'habitat durable permet que la Région et les pouvoirs locaux établissent un contrat sous la forme d'un plan d'action "logement". De ce contrat découle un partenariat financier, sous la forme de subsides régionaux, qui permet aux communes d'investir en matière de logement.

Depuis l'**arrêté du Gouvernement Wallon du 12 décembre 2013**<sup>20</sup>, les objectifs de ces contrats vont bientôt être renforcés par des obligations de résultat à charge des pouvoirs locaux.

En effet, dans son article 2, l'arrêté du Gouvernement Wallon impose à chaque commune de disposer de dix pour cent de logements publics sur son territoire.

Mais également, de détenir un logement de transit par tranche de 5000 habitants avec un minimum de deux logements de transit pour le 31 décembre.

De plus, il impose à la commune qui n'atteint pas le seuil de 5 pour cent de logement public sur son territoire d'obtenir la prise en gestion ou en location d'au moins un logement par an et par organisme à finalité sociale ou par une Société de Logement de Service Public.

Par logement public<sup>21</sup>, le présent arrêté entend :

*« les logements publics: les logements de **transit**, les **logements d'insertion**, les **logements sociaux et moyens**, en ce compris les logements sociaux et moyens vendus depuis dix ans, les logements pris en gestion ou en location par un organisme à finalité sociale ou une société de logement de service public, les logements gérés par le Fonds du Logement des Familles nombreuses*

---

<sup>20</sup> L'Arrêté du Gouvernement wallon du 12 décembre 2013 relatif aux sanctions financières visées aux articles 188 et 190 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable,

<sup>21</sup> Article 1<sup>er</sup>, 5° de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 12 décembre 2013 relatif aux sanctions financières visées aux articles 188 et 190 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable,

*de Wallonie, les logements gérés par l'Office central d'action sociale et culturelle du Ministère de la Défense, les logements créés dans le cadre d'un « Community Land Trust » et les logements en résidences-services, sociales ou non, gérés par un opérateur. »*

### **Le logement social**

Selon l'article 1er, 9° du CWLHD :

« le logement sur lequel une personne morale de droit public est titulaire de droits réels et destiné à l'habitation de ménages en état de précarité ou disposant de revenus modestes<sup>22</sup> (ou moyens) lors de leur entrée dans les lieux. »

### **Le logement de transit**

Selon l'article 1er, 8° du CWLHD :

« Le logement de transit est un logement créé grâce à une subvention de la Région wallonne et destiné à l'hébergement temporaire de ménages en état de précarité ou de ménages privés de logement pour des motifs de force majeure ».

### **Le Logement d'insertion**

Selon l'article 1er, 7° du CWLHD :

« Le logement créé grâce à une subvention de la Région et destiné à l'hébergement de ménages en état de précarité<sup>23</sup>. »

---

<sup>22</sup> Décret du 9 février 2012, art. 3, 5°

<sup>23</sup> Décret du 9 février 2012, art. 3, 3°

### 3.3. Les logements sociaux

Le logement social est une solution à la crise du logement que connaît la Belgique. Ainsi, en respectant des conditions d'admissibilité, des personnes ayant un revenu modeste peuvent prétendre à un logement social. Les logements sont ainsi répartis entre les différents demandeurs selon des points de priorités (exemple: un handicap, des enfants,...).

Ce type de logement a un grand rôle à jouer puisqu'il est également un facteur d'intégration et d'inclusion sociale.

#### *3.3.1. La société wallonne du logement*

La SWL est un organisme d'intérêt public, institué par le décret du 25 octobre 1984.

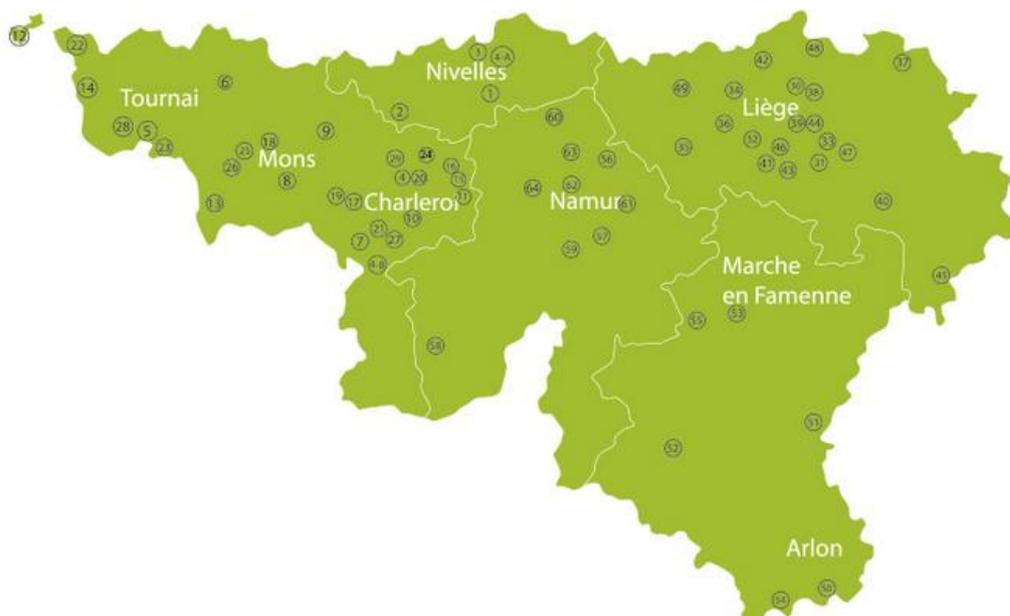
Elle assure, pour compte du Gouvernement wallon, la tutelle, le conseil et l'assistance des 64 sociétés de logement de service public qui couvrent l'ensemble du territoire de la Wallonie.

Elle coordonne le développement et la gestion locative d'un parc de 101.000 logements publics.<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> Arrêté du Gouvernement Wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la SWL ou par des sociétés de logements de services public, M.B., 7 novembre 2007

### 3.3.2. Les sociétés de logement



Il y a 64 sociétés de logement couvrant l'ensemble du territoire de la Wallonie.

Ce sont ces sociétés de logement qui sont propriétaires des logements sociaux ou qui s'occupent de leur gestion et les mettent à disposition.

Leurs missions :

- Gérer et louer des logements aux personnes les plus précarisées et aux revenus moyens.
- Construire des logements destinés à la location ou à la vente.
- Acquérir et rénover des logements en vue de les louer.
- Accueillir et informer les candidats-locataires et locataires et leur offrir un accompagnement social.

### *3.3.3. Le logement social, Insuffisance*

La location d'une habitation de bonne qualité à des prix raisonnables est loin d'être accessible pour de nombreuses personnes.

S'il est vrai que les logements sociaux représentent une solution à la crise du logement, le constat est sans appel : cette solution est insuffisante.

Selon le rapport d'activité de la Région Wallonne de 2012, les sociétés de logements de la Région wallonne comptaient 99.634 logements sociaux. Il y avait, au 31 décembre 2012, 37.983 candidats-locataires sur la liste d'attente.

## **3.4. Les logements de transit**

Les logements de transit ont été créés afin de diversifier l'offre de logements publics au niveau local pour aider les personnes ou les ménages en situation de détresse à sortir de cette situation:

- victime d'un événement calamiteux
- sans abri
- dans une situation de crise
- occupant un logement inhabitable
- dans une situation de logement, incompatible et contraire à la dignité humaine
- en situation de logement inadéquat

Il s'agit d'une mise à disposition d'un logement, il n'y a donc pas de contrat de bail de résidence principale. C'est ce qu'on appelle **une convention d'occupation précaire** qui découle du Code wallon du logement dans son article 31. Cette convention est un contrat dit « intuitu personae ».

Cette convention prévoit une indemnité d'occupation limitée qui est un pourcentage des revenus ou ressources du ménage plafonné à 20%. Cette réduction est valable pendant une année à savoir, six mois renouvelables une seule fois.

### **3.5. Les agences immobilières sociales**

C'est par l'arrêté du Gouvernement wallon du 29 juillet 1993 que sont apparues les agences immobilières sociales<sup>25</sup>. Elles ont pour but d'être l'organisme intermédiaire entre les propriétaires privés et les locataires à revenus modestes. L'agence immobilière sociale a, en quelque sorte, une mission de médiatrice.

Elle va conclure des contrats de gestions d'immeubles ou seulement d'une partie de ceux-ci avec les propriétaires et dans un même temps, établir un contrat de bail entre le locataire et le propriétaire. Le rôle de l'agence immobilière sociale est alors de garantir un accompagnement social du locataire<sup>26</sup>. Elle fournit ainsi au propriétaire diverses garanties, dont notamment le paiement des loyers, le maintien des lieux en état et/ou l'absence de carence de location.

A cette fin, l'agence immobilière sociale peut bénéficier d'une subvention émanant de la Région Wallonne, pour autant qu'elle respecte des conditions bien précises qui ont d'ailleurs été modifiées dans un arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 1996.

L'agence immobilière sociale est autorisée à percevoir du locataire une rémunération qui ne peut excéder 15% du loyer payé au propriétaire.

---

<sup>25</sup> M.B., 6 octobre 1993, pp. 21929-21931. Cet arrêté a fait l'objet de modifications par l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 1996, M.B., 13 août 1996, pp. 21441-21442.

<sup>26</sup> Article 2 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 29 juillet 1993 portant création d'agences immobilières sociales.

### **3.6. Les actions du CPAS**

Chaque commune belge possède son propre Centre Public d'Action Sociale (CPAS). Ces centres proposent des aides sociales aux personnes qui ne disposent plus de moyens suffisants pour pouvoir vivre dans la dignité. En effet, selon ce principe, tout le monde doit au moins pouvoir se nourrir, s'habiller, se loger et avoir accès aux soins de santé.

Dans le respect de ce principe, les CPAS agissent notamment en matière de logement en ayant comme objectif l'accès à un logement décent pour chacun.

Le droit à l'intégration sociale, inséré par la loi du 26 mai 2002 concernant le droit à l'intégration sociale, remplace depuis le 1er octobre 2002 le droit au minimum de moyens d'existence.

Le CPAS de chaque commune dispose de trois instruments pour remplir sa mission :

- l'emploi,
- un revenu d'intégration,
- un projet individualisé d'intégration sociale

Ou une combinaison de ces instruments.

### **3.7. Les aides aux particuliers**

La Région accorde également des aides pour les particuliers. C'est le chapitre II du CWLHD qui en fixe les conditions ainsi que les modalités.

Dans son article 14, on peut citer à titre d'exemples :

*§ 1er. La Région accorde, dans la limite des crédits budgétaires disponibles, une aide aux ménages qui :*

*1° soit acquièrent un logement salubre ou en vue de le rendre salubre;*

*2° soit acquièrent un bâtiment dont la vocation initiale n'est pas résidentielle, en vue de l'affecter au logement;*

*3° soit démolissent un logement non améliorable et reconstruisent un logement sur la parcelle ainsi libérée;*

*4° soit construisent;*

*5° soit réhabilitent, en tant que titulaires de droits réels ou locataires du logement;*

*6° soit restructurent;*

*7° soit adaptent, en tant que titulaires de droits réels ou locataires du logement;*

*8° soit démolissent au ras du sol un logement non améliorable sur lequel ils sont titulaires de droits réels.*

*9° soit louent ou occupent un logement pris en location ou en gestion par un opérateur immobilier.*

### **3.8. La lutte contre l'inoccupation des logements**

La Région wallonne essaye de limiter le nombre de logements inoccupés. On le fait de deux manières:

- Via une politique de taxation des logements abandonnés mise en place par le décret du 19 novembre 1998 et par son arrêté d'exécution du 6 décembre 2001

- Via le Code Wallon du logement qui prévoit un système de gestion provisoire des logements inoccupés<sup>27</sup>

Pour ce qui est de la politique de taxation, nous y reviendrons ultérieurement puisque depuis 2004, la Région a rétrocédé aux communes la compétence de taxer les logements inoccupés. Nous nous intéresserons ici au deuxième moyen à savoir la gestion provisoire de ces logements inoccupés.

Dans son chapitre VI, intitulé "De la lutte contre l'inoccupation des logements", le CWLHD nous explique comment un opérateur immobilier<sup>28</sup> peut aider à la lutte contre l'inoccupation des logements en proposant un contrat de gestion ou à défaut, un contrat de location avec les propriétaires de ces immeubles inoccupés.

A cette fin, l'article 80 du CWLHD définit ce qu'on entend par logement inoccupé. A savoir:

*" Est réputé inoccupé le logement correspondant à l'un des cas suivants:*

- 1° le logement déclaré inhabitable depuis au moins douze mois;*
- 2° le logement qui n'est pas garni du mobilier indispensable à son affectation pendant une période d'au moins douze mois consécutifs;*

*Est réputé occupé, le logement correspondant à l'un des cas suivants:*

- 1° le logement en cours de réhabilitation, d'adaptation ou de restructuration;*
- 2° le logement pour lequel le titulaire de droits réels justifie de sa volonté de restructurer, réhabiliter ou adapter par un permis d'urbanisme, un devis détaillé ou une description de travaux, pour autant que ces travaux soient effectivement*

<sup>27</sup> Ce système fait l'objet d'un arrêté d'exécution du 20 mai 1999

<sup>28</sup> Un opérateur immobilier reconnu par le Code du logement : Communes, Provinces, CPAS, régions autonomes, SWL, AIS et Fond du logement.

*entrepris dans les trois mois de la justification donnée par le titulaire de droits réels, et poursuivis."*

Les articles 85 et 85bis nous parlent plus particulièrement des aides que la Région peut offrir dans le cadre de la prise en gestion. L'article 85bis permet d'ailleurs à ces opérateurs immobiliers de bénéficier de subventions pour leur permettre d'effectuer des travaux de réhabilitation ou de restructuration sous certaines conditions.

*Art. 85bis*

***§ 1er. Lorsqu'un opérateur immobilier prend en location ou en gestion un logement conformément au présent chapitre, la Région peut lui accorder une aide, sous la forme d'une subvention ou d'une avance remboursable, lui permettant d'effectuer des travaux de réhabilitation ou de restructuration dont la nature est fixée par le Gouvernement.***

*§ 2. Les demandes d'aide sont adressées à l'Administration, à la Société wallonne du logement s'il s'agit d'une société de logement de service public ou au Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie, s'il s'agit d'un organisme à finalité sociale. L'aide est accordée par l'Administration, par la Société wallonne du logement s'il s'agit d'une société de logement de service public ou par le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie, s'il s'agit d'un organisme à finalité sociale.*

***§ 3. Le Gouvernement fixe les conditions et les modalités d'octroi de l'aide, ainsi que les modalités de son calcul.***

### *3.8.1. Phase à l'amiable:*

L'opérateur immobilier propose alors un contrat de mandat de gestion ou un contrat de location avec le propriétaire. Le mandat-type de gestion<sup>29</sup>, imposé par le gouvernement, stipule notamment:

- 1° la nature des travaux à effectuer par l'opérateur immobilier;
- 2° le mode de remboursement du coût des travaux;
- 3° le mode de calcul et de remboursement des frais relatifs aux charges d'entretien et à la gestion du logement;
- 4° la durée et les conditions de résiliation du mandat de gestion;
- 5° les obligations respectives de l'opérateur et du propriétaire.

### *3.8.2. La procédure judiciaire:*

Lorsque le titulaire de droit réel refuse, l'opérateur immobilier le met en demeure d'occuper les lieux dans les 6 mois. S'ils n'obtempèrent pas, l'opérateur immobilier pourra réquisitionner l'immeuble au moyen de la saisie d'un Juge de Paix pour en obtenir la gestion provisoire<sup>30</sup>.

En outre, en vertu de **l'article 85 bis** du CWLHD<sup>31</sup>, la Région peut accorder à l'opérateur immobilier, qui conclut un contrat de gestion ou de location, une aide sous la forme d'une subvention ou d'une "avance remboursable". Le but est de permettre à l'opérateur immobilier d'effectuer les éventuels travaux de réhabilitation ou de restructuration.

---

<sup>29</sup> Article 81 du CWLHD

<sup>30</sup> Article 82 du CWLHD

<sup>31</sup> Inséré par DRW 2003-05-15/82, art. 63; En vigueur : 01-07-2003

## 1. Avantage

Pour les propriétaires qui doivent faire face à des difficultés financières ou de gestion de leur bien, la prise en gestion ou en location par les opérateurs immobiliers publics peut être une solution facile et rapide.

En effet, ce sont ces opérateurs immobiliers qui vont se charger de la rénovation éventuellement nécessaire du bâtiment ainsi que de sa mise en location.

## 2. Inconvénients

Dans la pratique, force est de constater que les communes sont réfractaires à l'idée que la gestion publique puisse servir à la rénovation d'un immeuble privé au moyen de fonds publics.

Un deuxième argument est que la priorité de la commune est d'investir d'abord dans les biens inoccupés et insalubres de son patrimoine propre.

## **4. QUELS SONT LES MOYENS DONT DISPOSE LA COMMUNE POUR LUTTER CONTRE LES LOGEMENTS INOCCUPÉS ?**

Le Code wallon du logement et de l'habitat durable reconnaît la Commune comme étant un opérateur important en matière de logement. En effet, grâce à ses spécificités et à sa capacité d'action, la commune est l'un des opérateurs qui peut répondre le plus efficacement à une demande de logement adaptée aux besoins de la population.

Les communes ont vu se préciser leur rôle ainsi que leur obligation dans la réforme qui a été votée en février 2012<sup>32</sup>. Est issu le Code wallon du logement et de l'habitat durable, officiellement en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2012.

### **4.1. LES NOUVELLES OBLIGATIONS DE LA COMMUNE DEPUIS LE CWLHD**

La Commune a désormais l'obligation d'agir sur la rénovation et la conservation des bâtiments. Elle peut soit rénover, soit construire de nouveaux logements de manière à offrir aux plus démunis des logements "décentes".

En ce qui concerne la qualité de l'habitat, la Commune, qui est un pouvoir de proximité, a l'obligation de lutter contre l'insalubrité des logements. Elle dispose à cet égard d'un pouvoir important.

Avec ce Code wallon du logement et de l'habitat durable on évoque d'une sorte de synergie entre la Région et les Communes pour permettre un "ancrage locale du logement".

---

<sup>32</sup> Décr. Du 9 février 2012 modifiant le CWLHD, *M.B.*, 9.3.2012.

## 4.2. PREMIER MOYEN: LA TAXE SUR LES LOGEMENTS INOCCUPÉS

Dans les moyens d'action mis à la disposition des communes pour lutter contre les immeubles délabrés ou abandonnés, existe la possibilité d'adopter un règlement-taxe pour imposer les propriétaires de tels immeubles.

Le but de l'instauration de cette taxe étant d'inciter les propriétaires concernés à maintenir leurs immeubles ou à les remettre en état sur le marché locatif.

### 4.2.1. Compétence fiscale constitutionnelle

Les compétences communales relatives à l'adoption d'un règlement fiscal trouvent leurs sources dans les **articles 41, 162 et 170, §4 de la Constitution** ainsi que dans l'**article 117 de la Nouvelle Loi Communale**.

### 4.2.2. Des articles 41 et 162 de la Constitution:

Ces articles sont la source du principe selon lequel tout ce qui est d'intérêt communal est géré par le Conseil Communal.

Mais quid de la définition de "l'intérêt communal" ?

*"Est d'intérêt communal, l'acte ou le service public dont la finalité était la satisfaction des besoins des habitants de la commune"*<sup>33</sup>

---

<sup>33</sup> Cass., 6 avril 1922, Pas., I, p.235

### 4.3. *Des articles 170 de la Constitution:*

§ 1. Aucun impôt au profit de l'Etat ne peut être établi que par une loi.

§ 2. Aucun impôt au profit de la communauté ou de la région ne peut être établi que par un décret ou une règle visée à l'article 134.

La loi détermine, relativement aux impositions visées à l'alinéa 1er, les exceptions dont la nécessité est démontrée.

§ 3. Aucune charge, aucune imposition ne peut être établie par la province ou la collectivité supracommunale que par une décision de son conseil.

La loi détermine, relativement aux impositions visées à l'alinéa 1er, les exceptions dont la nécessité est démontrée.

La loi peut supprimer en tout ou en partie les impositions visées à l'alinéa 1er.

**§ 4. Aucune charge, aucune imposition ne peut être établie par l'agglomération, par la fédération des communes et par la commune que par une décision de leur conseil.**

**La loi<sup>34</sup> détermine, relativement aux impositions visées à l'alinéa 1<sup>er</sup>, les exceptions dont la nécessité est démontrée.**

Conformément à l'article 170, § 4, al. 1er de la Constitution, les communes détiennent un pouvoir de taxation propre. Ce pouvoir est exercé par le Conseil communal qui adopte un règlement-taxé. C'est sur cette disposition que se base le règlement-taxé sur les logements inoccupés, même s'il n'en a pas toujours été ainsi. Nous parlerons de cette évolution plus tard dans ce travail.

---

<sup>34</sup> La loi en question est à l'origine, la loi communale du 30 mars 1836. Mais cette loi a été modifiée à plusieurs reprises et a été codifiée sous l'intitulé "Nouvelle Loi Communale" par un arrêté de coordination du 24 juin 1988 ratifiée par la loi du 26 mai 1989.

L'article 170, §4, al. 2 de la Constitution en prévoit directement les limites.

#### 4.2.2. Du respect des principes d'égalité, de non-discrimination et de proportionnalité

Les principes d'égalité et de non-discrimination sont consacrés par les articles 10, 11 et 172 de la Constitution.

Ce principe interdit qu'une différence de traitement puisse être établie entre certaines catégories de personnes, lorsqu'elle ne peut être expliquée par une justification objective et raisonnable.

Cette justification doit tenir compte du but et des effets de la mesure critiquée.

En effet, le principe d'égalité est violé *"lorsqu'il n'existe pas de rapport raisonnable de proportionnalité entre le moyen employé et le but visé."*<sup>35</sup>

Le respect de ce principe suppose que *"les catégories de personnes ou de situations entre lesquelles une discrimination est alléguée soient suffisamment comparables."*<sup>36</sup>

---

<sup>35</sup> Cass., 30 avril 1992, Pas., 1992, I, p. 767

<sup>36</sup> C.A., n° 31/92 du 23 avril 1992

### 4.2.3. De l'évolution législative du règlement-taxe sur les logements inoccupés:

- 1) A la base, l'article 170 §4 de la Constitution. Article d'où émane le pouvoir fiscal de la Commune.
- 2) Le décret du Gouvernement wallon du 19 novembre 1998 instaurant une taxe sur les logements abandonnés en Région Wallonne, *M.B.*, 27 novembre 1998 et son Arrêté d'exécution du 6 décembre 2001 portant exécution du décret du 19 novembre 1998 sur les logements abandonnés en Région Wallonne, *M.B.* 16 janvier 2002

#### **(Annexe 1)**

- 3) L'arrêt de la Cour d'Arbitrage du 14 juin 2000
- 4) Le décret du 19 novembre 1998 abrogé par le décret de la Région Wallonne du 12 mai 2005.
- 5) Retour à l'unique base de l'article 170 §4 de la Constitution

#### **2.4.1. Compétence fiscale des communes**

Conformément à l'article 170, § 4, al. 1er de la Constitution, les communes détiennent un pouvoir de taxation propre.

Ce pouvoir est exercé par le Conseil communal qui adopte un règlement-taxe.

En vertu de celui-ci, le Collège communal arrête le rôle.

L'avertissement-extrait de rôle est, in fine, envoyé aux redevables par le receveur communal.

C'était sur cette base que les logements inoccupés étaient taxés avant le décret du 19 novembre 1998.

## ***2.4.2. Le décret du Gouvernement wallon du 19 novembre 1998 instaurant une taxe sur les logements abandonnés en Région Wallonne<sup>37</sup> et son Arrêté d'exécution du 6 décembre 2001<sup>38</sup>***

L'instauration de cette taxe avait pour but, selon les travaux parlementaires, d'inciter les propriétaires à remettre sur le marché locatif leurs biens immeubles destinés à l'habitation ou à affecter ceux-ci au logement, de manière à réduire les cas d'inoccupation et de taudis, à augmenter l'offre de logements et donc à contribuer à la mise en œuvre du droit à un logement décent consacré par l'article 23 de la Constitution.

### **2.4.2.1. Quels étaient les immeubles visés par la taxe ?**

N'étaient visés par la taxe que les logements tels que définis à l'article 2,1° du décret du 17 novembre 1998, à savoir : *"les bâtiments ou parties de bâtiments structurellement destinés à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages"*.

La taxe visait les logements "inoccupés" qui étaient définis comme :

- 1) les logements inachevés (article 2,3° du décret)
- 2) les logements inoccupés

Le logement inoccupé devait donc répondre à l'une des 4 définitions se trouvant dans l'article 2, 4° de 1° à 4° du décret:

1° le logement déclaré inhabitable depuis au moins douze mois;

2° le logement qui n'est pas garni du mobilier indispensable à son affectation pendant une période d'au moins douze mois consécutifs;

---

<sup>37</sup> M.B. 27 novembre 1998

<sup>38</sup> M.B. 16 janvier 2002

3° le logement pour lequel la consommation d'eau ou d'électricité constatée pendant une période d'au moins douze mois consécutifs est inférieure à la consommation minimale fixée par le Gouvernement;

4° le logement pour lequel aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population pendant une période d'au moins douze mois consécutifs, sauf si le titulaire de droits réels justifie que le logement a servi effectivement soit d'habitation, soit de lieu d'exercice d'activités économiques, sociales ou autres.

#### **2.4.2.2. Cas particuliers**

Même si souvent il n'y a pas de domiciliation dans les **logements étudiants** ne tombent pas sous le coup de la taxe, tant qu'ils sont régulièrement occupés.

De même, les **secondes résidences** ne sont pas non plus visées par la taxe.

Même si les personnes ne sont pas domiciliées dans les **caravanes résidentielles**, elles ne tombent pas sous le coup de la taxe puisqu'une caravane ne peut être reconnue comme un bâtiment.

#### **2.4.2.3. Les logements exonérés de la taxe**

Tous les logements pris en gestion ou en location par une Société de Logement de Service public ou lui appartenant sont exonérés de la taxe.

De même pour les logements qui appartiennent ou sont pris en gestion ou en location par le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie ou par une Agence Immobilière Sociale agréée.

#### **2.4.2.4. Le logement inhabitable**

Le logement inhabitable ne tombe pas sous le coup de la taxe. Mais pour être considéré comme "inhabitable", le logement doit être soumis à un **arrêté d'inhabitabilité** pris par le Bourgmestre.

#### **2.4.2.5. Application de la taxe: procédure de l'agent recenseur**

La taxe se basant sur la superficie de la surface habitable, un agent recenseur doit posséder ces données pour évaluer le montant.

L'agent doit donc entrer dans le logement pour en prendre les mesures.

Cependant, si l'autorité chargée de la mise en œuvre de la taxe veut éviter cette contrainte à son agent, elle peut conclure un accord avec l'Administration du Cadastre qui dispose de ces informations.

Si l'agent recenseur doit entrer dans le logement, il y a une procédure à respecter: il doit prendre contact avec le propriétaire pour obtenir l'autorisation d'entrer dans le logement.

En effet, rien dans le décret ne prévoit que le propriétaire soit obligé de laisser entrer l'agent. Mais si la sécurité publique est menacée, le Bourgmestre peut autoriser un de ses délégués à pénétrer d'office dans l'immeuble

De même, dans le cas d'un immeuble suspecté de ne pas respecter les critères minimaux de salubrité, il est alors possible pour l'Autorité d'obtenir l'autorisation d'y pénétrer par une décision du Tribunal de Police.

#### **2.4.2.6. Le montant de la taxe**

Le montant de la taxe est fixé à 10 euros par mètre carré ou fraction de mètre carré habitable, avec un minimum de 620 euros par logement.

Si aux exercices ultérieurs le logement n'est pas réaffecté, alors le montant est doublé pour le premier exercice puis triplé pour les suivants.

#### **2.4.2.7. La procédure pour effectuer le recensement**

La procédure commence par un premier constat qui acte le fait que le logement est abandonné au moment où le constat l'établit.

Ce premier constat est notifié par voie recommandée au titulaire du droit réel de jouissance dans les 15 jours du constat de manière à lui laisser le temps de faire connaître ses remarques et observations.

Douze mois au moins après l'établissement du premier constat, un contrôle est effectué. Il s'agit en fait de l'établissement d'un second constat qui lui aussi sera notifié par recommandé dans les 15 jours. Il y a ainsi une seconde possibilité ainsi pour le propriétaire de droit réel de jouissance de faire connaître ses remarques et observations.

Un nouveau contrôle sera effectué annuellement 12 mois après l'établissement du constat précédent et notifié de nouveau par recommandé dans les 15 jours. Toujours avec le souci de permettre au titulaire de droit réel de jouissance de faire part de ses remarques et observations.

#### **2.4.2.8. La période d'imposition**

Il s'agit de la période qui va du dernier constat considéré comme le 31 décembre de l'année au cours de laquelle celui-ci a été effectué.

#### **Exemple:<sup>39</sup>**

*Le premier constat est effectué le 15 juin 2002.*

*Le deuxième constat est effectué le 20 juin 2003.*

*La période d'imposition s'étale du 20 juin 2003 au 31 décembre 2003.*

*La taxe est due pour la première fois au 1<sup>er</sup> janvier 2004.*

*La liste de recensement doit être rentrée à la Région pour le 30 avril 2004.*

*La Région a jusqu'au 30 juin pour procéder à l'enrôlement.*

#### **2.4.2.9. Quid des éventuelles réclamations ?**

La Commune n'est pas habilitée à traiter les réclamations même si elle intervient dans la mise en œuvre de la taxe.

Elles sont examinées par l'Administration Régionale.

#### ***2.4.3. Le recours en annulation devant la Cour d'Arbitrage du 14 juin 2000 – arrêt n°67/2000 – annulation partielle du décret du 19 novembre 1998***

Le recours a été introduit par l'A.S.B.L. Syndicat national des propriétaires et autres pour annuler les articles 1er, 2, 4°, 3, 4 et 5 du Décret de la Région Wallonne du 19 novembre 1998.

Les trois moyens utilisés par les parties requérantes étaient d'une part que la taxe s'apparentait à une nouvelle sorte de douane. Que cette taxe constituait

---

<sup>39</sup> BOVERIE, M., Taxe sur les logements abandonnés, Rev. dr. commun., MOUVEMENT COMMUNAL, 10/2002, p. 364

une entrave aux échanges interrégionaux et à la libre circulation des capitaux et que, de ce fait, elle ne respectait pas le cadre général de l'Union Economique Belge. La taxe ne pouvait donc pas, selon elles, être adoptée par la Région Wallonne.

D'autre part, les requérants estimaient que la taxe était une violation des articles 10 et 11 de la Constitution et ça, de deux façons.

La première, parce que la taxe ne faisait pas de distinction entre les propriétaires qui entretenaient leurs immeubles bien que ceux-ci soient inoccupés, et ceux qui les laissaient à l'abandon.

La deuxième, parce que l'article 5,1° du décret créait, selon eux, une discrimination injustifiée en accordant une exonération pour *"les logements appartenant, donnés en gestion ou en location à une agence immobilière sociale agréée par la Région Wallonne ou à une société de logement et ce, durant la période couverte par le contrat de gestion ou de location"*.

De plus, cette exonération porterait atteinte à la liberté de commerce et d'entreprises puisqu'elle pousse les propriétaires à mettre leurs immeubles en gestion ou en location à des agences immobilières sociales ou à des sociétés agréées.

Enfin, un troisième moyen est alors avancé par les requérants à savoir qu'il s'agit encore d'une autre violation des articles 10 et 11 de la Constitution du fait que le décret permet aux propriétaires de logements publics ou privés laissés à l'abandon et/ou inoccupés, mais non affectés au logement, d'échapper à la taxe.

Quant au premier moyen :

Pas fondé, selon la Cour d'Arbitrage.

Techniquement, la définition du droit de douane faisant office de jurisprudence dans cet arrêt<sup>40</sup> ne peut être comparée à la taxe puisque la taxe ne comporte pas *"une opération impliquant que des marchandises franchissent la limite territoriale de la Région wallonne"*. Les mesures controversées ne peuvent pas être considérées comme une limitation injustifiée à la libre circulation des capitaux.

Quant au deuxième moyen:

En ce qui concerne la première branche :

Les dispositions de l'article 2, 4°, (3°) et (4°) violent les articles 10 et 11 de la Constitution en ce qu'elles atteignent des personnes dont le logement est inoccupé pour des raisons indépendantes de leur volonté.

Pourtant, selon les travaux préparatoires de ce décret<sup>41</sup>, le but recherché était *"l'harmonisation du champ fiscal des différents pouvoirs"*. C'est d'ailleurs pour cela que ce décret avait été adopté conjointement avec d'autres décrets mettant en œuvre l'autonomie fiscale des régions inscrite à l'article 170§2 de la Constitution.

Avec ce décret, on a voulu que l'adoption de la taxe se fasse de manière uniforme sur l'ensemble du territoire de la Région Wallonne pour des matières qui faisaient jusque-là *"l'objet de fiscalité disparate au sein des communes"*.

---

<sup>40</sup> Cour de Justice des Communautés européennes, arrêt du 1<sup>er</sup> juillet 1969, affaire 24/68, *Commission c. Italie*

<sup>41</sup> Doc. Parl. w., 1997-1998, n°413/2

Mais, la Cour de relever que :

*"Toutefois, lorsque les situations visées sont celles de personnes ayant un droit de propriété ou d'autres droits réels sur des immeubles inoccupés et bien entretenus dont le logement est inoccupé pour des raisons indépendantes de leur volonté, la mesure est disproportionnée à cet objectif."*

*"Certes le législateur fiscal peut prendre des mesures à caractère général et il est nécessairement amené à n'appréhender la réalité qu'avec un certain degré d'appréciation. Mais ces contraintes, qui ne l'empêchent pas par ailleurs d'accorder des exonérations telles que celles prévues par l'article 5, ne peuvent l'autoriser à adopter des mesures à ce point disproportionnées."*

#### En ce qui concerne la deuxième branche

Cet argument n'est pas fondé, selon la Cour.

La Cour souligne que :

*"Cette conjecture résulte d'une simple affirmation des requérants, qui n'en établissent pas à suffisance la probabilité. L'exonération apparaît en outre comme visant des situations marginales, qui ne sont pas de natures à établir le caractère discriminatoire de la mesure."*

#### Quant au troisième moyen:

Pas fondé, selon la Cour.

La Cour rappelle qu'un contrôle existe via un décret du 6 mai 1999 relatif à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes régionales directes, applicable à la taxe instaurée par le décret attaqué et qu'il ne

lui appartient pas d'apprécier l'éventuelle difficulté qu'il y aurait à effectuer ce contrôle.

### **En définitive :**

Dans son arrêt n° 67/2000 du 14 juin 2000, la Cour d'Arbitrage va annuler les dispositions de **l'article 2, 4°, (3°) et (4°)** du décret en ce que celles-ci réputaient inoccupés des logements inoccupés pour des raisons indépendantes de la volonté du propriétaire ou du titulaire d'un droit réel sur ces logements.

Condamnée par la Cour d'Arbitrage, la Région a alors pris un nouveau décret le 4 décembre 2003 modifiant le décret du 19 novembre 1998 avec un **effet rétroactif** au 1 janvier 2001.

### Petite remarque...

Rappelons que le 19 novembre 1998, la Région Wallonne avait pris deux décrets. Un sur les logements inoccupés que nous avons étudié précédemment et un sur les sites économiques désaffectés.

Tout comme pour le décret sur les immeubles abandonnés, celui instaurant une taxe sur les sites économiques désaffectés a engendré beaucoup de difficultés faute de moyens de gestion sur le terrain.

C'est ainsi que le décret du 19 novembre 1998 sur les sites d'activités désaffectés a été remplacé par un décret du 27 mai 2004 portant sur le même objet mais visant uniquement les sites bâtis de plus de 5000 m<sup>2</sup> avec présence de vices visuels. En ce qui concerne la taxation des sites non visés par ce décret, elle a été transférée aux communes.

#### ***2.4.4. Le décret<sup>42</sup> du 12 mai 2005 abrogeant la taxe sur les logements abandonnés en Région wallonne<sup>43</sup>***

Avec ce décret du 12 mai 2005, on va non seulement abroger le décret du 19 novembre 1998 instaurant la taxe, mais également son arrêté d'exécution du 06 décembre 2001 ainsi que l'arrêté ministériel du 14 juin 2002 portant exécution de l'arrêté du Gouvernement Wallon du 6 décembre 2001 qui, lui aussi, portait exécution du décret du 19 novembre 1998.<sup>44</sup>

A partir de l'exercice d'imposition 2005, la taxation des logements inoccupés est récupérée par la Commune par l'abrogation du décret du 19 novembre 1998.

*"Le ministre compétent a précisé que les communes constituaient le niveau de pouvoir le plus adapté pour apprécier l'opportunité de mettre en place le recouvrement d'une telle taxe et de mener les investigations propres à dresser l'inventaire des biens concernés"<sup>45</sup>*

#### ***1. Mais pourquoi prendre un tel décret ?***

La mise en œuvre des deux décrets adoptés par le Parlement wallon le 19 novembre 1998, à savoir celui instaurant une taxe sur les logements abandonnés et celui instaurant une taxe sur les sites d'activités économiques désaffectés, a engendré d'importantes difficultés, notamment à cause du manque de moyens dont disposait la Région pour les gérer.

De plus, beaucoup de communes se plaignaient de la lourdeur du système et de l'impossibilité pour elles de taxer les immeubles commerciaux abandonnés autres que ceux visés par le décret du 24 mai 2004.

---

<sup>42</sup> M.B., le 25 mai 2005

<sup>43</sup> Parlement wallon - Session 2004/2005, document 97.

<sup>44</sup> Article 1<sup>er</sup> du décret du 12 mai 2005 abrogeant la taxe sur les logements abandonnés en Région wallonne.

<sup>45</sup> Doc. Parl. n° 97/2, Session 2004-2005, Rapport de la Commission des finances, p. 3

Le Gouvernement a donc décidé de rendre aux communes l'initiative de taxation.

Cette volonté de rendre la perception de cette taxe aux communes s'est d'abord concrétisée par une circulaire budgétaire du 7 octobre 2004, parue au *Moniteur belge* le 19 octobre 2004 à l'attention des communes.

## **2. *Sous la Circulaire du 7 octobre 2004***

Cette circulaire stipule que la Région n'a plus l'intention de lever la taxe sur les logements inoccupés à partir du 31 décembre 2004.

**(voir annexe 2)**

Donc, à partir de cette date, pour les immeubles de moins 5.000 m<sup>2</sup>, cette compétence est renvoyée aux communes<sup>46</sup>.

Cette circulaire a pour but de donner des recommandations aux communes sur la levée de cette taxe.

Les recommandations faites aux communes :

### **Le fait générateur :**

Le fait générateur de la taxe est le maintien en l'état d'un immeuble inoccupé pendant la période comprise entre deux constats consécutifs.

Il est recommandé de prévoir un délai de 6 mois entre les deux constats.

### **Notion d'immeuble inoccupé**

Par « immeuble inoccupé », on entend un immeuble, non visé par le décret du 27 mai 2004 relatif aux sites d'activité économique désaffectés de plus de 5 000m<sup>2</sup>, qui, à la fois, est :

---

<sup>46</sup> Décret du 27 mai 2004 porte lui sur les immeubles bâtis de plus de 5.000 m<sup>2</sup>

## 1. Bâti :

Est considéré comme immeuble bâti, tout bâtiment, ouvrage ou installation, 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. Inoccupé :

- soit un immeuble pour lequel aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population ou "d'attente" au cours de la période comprise entre les deux constats consécutifs, à moins que le redevable ne prouve que l'immeuble a effectivement servi d'habitation au cours de cette période;
- soit un immeuble qui n'a pas servi, au cours de la période comprise entre les deux constats consécutifs, de lieu d'exercice d'activités économiques de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, de commerce ou de services, à moins que le redevable n'en apporte la preuve contraire.

N'est pas considéré comme étant occupé, l'immeuble occupé sans droit ni titre.

### **Base imposable**

La base imposable est le résultat de la multiplication du nombre de mètres courants de façade par le nombre de niveaux inoccupés autres que les caves, les sous-sols et les greniers non aménagés. Tout mètre commencé est dû en entier.

### **Taux d'imposition**

Il appartient à chaque commune de fixer le taux applicable à la base imposable, le taux d'accroissement en fonction de la durée de l'inoccupation ainsi que les exonérations. Eu égard aux objectifs poursuivis par la taxe, cette dernière ne doit pas être perçue lorsque l'immeuble est inoccupé pour des raisons indépendantes de la volonté du redevable.

Le taux maximum recommandé est de 150 euros par mètre courant de façade.

### **Redevable de la taxe**

Est redevable de la taxe, le titulaire du droit réel de jouissance (propriétaire, usufruitier,... ) sur tout ou partie d'un immeuble inoccupé à la date du deuxième constat, ou, le cas échéant, à la date de chaque constat postérieur à celui-ci.

S'il y a plusieurs titulaires du droit réel de jouissance, chacun d'entre eux est solidairement redevable.

### ***2.4.5 Retour à la compétence de la Commune***

Dans les travaux préparatoires du décret du 12 mai 2005, Monsieur le Ministre précise que l'objectif de 2005 est que la taxe sur les logements abandonnés permettra aux communes d'engendrer des recettes.

Dorénavant, il faudra de nouveau se référer à l'article 170§4 de la Constitution quant à la taxation sur ces logements abandonnés comme c'était le cas avant le décret du 19 novembre 1998 instaurant une taxe sur les logements abandonnés, décret qui avait alors donné la compétence de taxation à la Région.

### **4.2.4. Comparaison de deux règlements-taxes sous le régime actuel :**

Afin de mieux illustrer mes propos, je vais maintenant comparer deux règlements-taxes. **(Voir annexe 5 et 6)**

Le premier, celui de la Ville de Liège de 2011 et le deuxième, émanant de ma Commune d'Esneux, datant de 2013.

#### ***4.2.4.1. Quant à la notion d'immeubles inoccupés visés par le règlement-taxes:***

Bien que fort ressemblantes, on peut remarquer des différences au niveau du champ d'application de la taxe.

La Ville de Liège donne davantage de précisions sur les immeubles que ce présent règlement-taxe vise la notion d'immeuble "sans inscription" et d'immeubles "incompatibles".

On comprend donc que chaque commune dispose d'une certaine autonomie quant aux immeubles qu'elle décide de taxer ou non.

#### ***4.2.4.2. Quant à la notion de fait générateur***

Pour les deux règlements-taxe, la définition du fait générateur respecte scrupuleusement la Circulaire du 7 octobre 2004 relative au budget pour 2005 des communes de la Région wallonne à l'exception des communes de la Communauté germanophone.

#### ***4.2.4.3. Quant aux redevables de la taxe***

On remarque également que sont redevables de la taxe autant pour la Commune d'Esneux que pour la Ville de Liège, le ou les titulaires du droit réel de jouissance sur l'immeuble. Ceux-ci y sont tenus solidairement.

Une fois encore, les communes appliquent scrupuleusement ce qui leur avait été recommandé dans la Circulaire du 7 octobre 2004.

#### ***4.2.4.4. Quant à la base imposable***

La circulaire du 7 octobre 2004 était ainsi libellée :

*" Il appartient à chaque commune de fixer le taux applicable à la base imposable, le taux d'accroissement en fonction de la durée de l'inoccupation ainsi que les exonérations."*

Ce qui explique les différences que l'on retrouve entre les deux règlements-taxes.

#### ***4.2.4.4. En définitive***

On peut remarquer que les communes respectent scrupuleusement les recommandations qui leur avaient été faites dans la Circulaire du 7 octobre 2004, ne prenant leur autonomie que lorsque celle-ci les y autorise.

Cette circulaire permet donc plus ou moins de faire ce que le décret du 19 novembre 1989 avait été incapable de réaliser, une sorte d'uniformité de la taxe sur tout le territoire de la Région Wallonne.

### 4.3. DEUXIÈME MOYEN : LE DROIT DE RÉQUISITION DU BOURGMESTRE SUR LES LOGEMENTS INOCCUPÉS

Selon les travaux préparatoires de la Loi Spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, la compétence régionale en matière de logement<sup>47</sup> comprend notamment la promotion de l'occupation de logements.<sup>48</sup>

L'inoccupation des logements est un problème qui ne date pas d'hier.

En effet, la loi contenant un programme d'urgence pour une société plus solidaire remonte déjà à 1993.

Cette Loi permet aux pouvoirs publics, et plus particulièrement au Bourgmestre, de réquisitionner un bâtiment au bénéfice de personnes privées d'un abri. Elle est, malheureusement, quasiment impossible à appliquer parce qu'elle est conditionnée au fait que la Commune ne peut réquisitionner un bâtiment inoccupé si elle possède elle-même un bâtiment inoccupé.

Or, on comprend qu'il est rare qu'une commune n'ait aucun bâtiment vide ou en attente de rénovation.

Dans les attributions du Bourgmestre, on retrouve notamment son rôle important dans l'exécution des règlements et des lois. Dans le cas qui nous occupe, le Bourgmestre détient un grand pouvoir dans le droit de réquisition puisque la loi "Onkelinx" de 1993 intègre un droit de réquisition d'immeuble inoccupé en insérant un article 134*bis* dans la Nouvelle Loi Communale.<sup>49</sup>

---

<sup>47</sup> Article 6, § 1er, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles.

<sup>48</sup> Doc. Sénat, session 1979-1980, n° 434/1, p. 20

<sup>49</sup> Inséré par l'art. 27 de la L. du 12 janvier 1993 (M.B., 4 février 1993),

### 4.3.1. Les pouvoirs de police générale des communes sur les immeubles bâtis

La loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980 attribue aux régions dans son article 6, § 1er, VIII, 1°:

*"En ce qui concerne les pouvoirs subordonnés :*

*1° la composition, l'organisation, la compétence et le fonctionnement des institutions provinciales et communales et des collectivités supracommunales, à l'exception :*

*- des règles inscrites dans la loi communale, la nouvelle loi communale<sup>50</sup>, la loi électorale communale, la loi organique des centres publics d'aide sociale, la loi provinciale, le Code électoral, la loi organique des élections provinciales et la loi organisant l'élection simultanée pour les chambres législatives et les conseils provinciaux en vertu de la loi du 9 août 1988 [portant modification de la loi communale, de la nouvelle loi communale, de la loi électorale communale, de la loi organique des centres publics d'aide sociale, de la loi provinciale, du Code électoral, de la loi organique des élections provinciales et de la loi organisant l'élection simultanée pour les chambres législatives et les conseils provinciaux, telle que modifiée par la loi spéciale du 19 juillet 2012];*

*- des règles inscrites dans les articles 5, 5bis, 70, 3° et 8°, 126, deuxième et troisième alinéas, et le titre XI de la loi provinciale;*

*- des règles inscrites dans les articles 125, 126, 127 et 132 de la nouvelle loi communale, dans la mesure où elles concernent les registres de l'état civil;*

*- de l'organisation de et de la politique relative à la police, en ce compris l'article 135, § 2, de la Nouvelle Loi Communale, et aux services d'incendie;*

---

<sup>50</sup> L 2012-07-19/27, art. 6

- des régimes de pension du personnel et des mandataires.

*Les régions exercent cette compétence, sans préjudice des articles 279 et 280 de la Nouvelle Loi Communale."*

C'est la référence à **l'article 135, § 2**, qui montre que le législateur spécial n'a pas seulement enlevé aux régions ce qui concerne les services de police, mais également le règlement même des compétences de police générale des communes.

### ***3.1.1. La délimitation matérielle des pouvoirs de police générale des communes***

C'est le «tryptique»<sup>51</sup> de l'ordre public matériel qui définit l'étendue de la compétence de police générale des communes sur base de **l'article 135, § 2**, de la Nouvelle Loi Communale: sécurité, salubrité et tranquillité publiques.

Tous les règlements de police et toutes les mesures individuelles de police doivent pouvoir être rattachés à un de ces concepts.

Des exemples de la jurisprudence relèvent des problématiques qui ne justifient pas la mise en œuvre du pouvoir de police parce qu'elles ne peuvent pas être directement rattachées à l'une des trois matières :

- La lutte contre l'école buissonnière<sup>52</sup>
- La protection des intérêts ou des droits d'entreprises locales<sup>53</sup>
- Les troubles et les litiges de voisinage ne relèvent pas de la police communale, à moins qu'ils ne dégénèrent en désordres matériels<sup>54</sup>

---

<sup>51</sup> D. Déom, Les pouvoirs de police générale des communes appliqués aux immeubles bâtis, Kluwer, Revue de droit communal 2013/3, p. 2

<sup>52</sup> C.E., 29 juin 1993, n° 43.527, s.p.r.l. Reno Amusement Park et crts.

<sup>53</sup> C.E., 2 mars 1993, n° 42.109, s.p.r.l. Schot's Vishandel.

<sup>54</sup> C.E., 11 janvier 2005, n° 139.082, Desplanque; C.E., 25 mars 2013, n° 222.974, Sempels.

Par ailleurs, il existe une jurisprudence qui déclare que les communes ne sont pas habilitées à protéger l'ordre public moral<sup>55</sup>. C'était le cas de communes qui avaient pris des mesures communales pour interdire le port du voile intégral en rue.

### a. Sécurité publique

En ce qui concerne les immeubles bâtis affectés au logement, la sécurité publique vise essentiellement les risques d'écroulement, d'incendie ou d'explosion. Le cas des bâtiments menacés de ruine est expressément visé par **l'article 135, § 2, 1°**, de la Nouvelle Loi Communale. Cette disposition cite parmi les «objets de police» leur démolition ou leur réparation.

Pour ce qui est du risque d'incendie, **l'article 135, § 2, 5°** charge les communes du *«soin de prévenir, par les précautions convenables (...) les accidents et fléaux calamiteux tels que les incendies (...)»*.

Pour ce qui est des autres immeubles bâtis, tels que les cafés ou les dancings, la sécurité publique s'entend aussi par les désordres, bagarres ou infractions qui pourraient résulter de leur exploitation<sup>56</sup>.

### b. Salubrité publique

La notion de salubrité a vraiment pu être définie à la suite d'une abondante jurisprudence qui a permis de distinguer ce concept dans le domaine de la police générale dans le contexte de la police spéciale du logement.

---

<sup>55</sup> C.E., 18 mai 1976, n° 17.646

<sup>56</sup> C.E., 18 octobre 2002, n° 111.693, Versele.

On peut ainsi en déduire que la salubrité au sens de la Nouvelle loi communale touche à l'hygiène et à la santé publique, tandis que celle qui est visée par le Code du logement touche à la qualité de l'habitat.

Traditionnellement, la salubrité publique au sens de la Nouvelle loi communale est axée sur des critères d'hygiène publique en lien avec le risque de propagation de maladies contagieuses. La jurisprudence tient compte des facteurs sanitaires: l'humidité, par exemple, est propice au développement de pathologies respiratoires.

On peut, par exemple, citer un arrêt de la Cour de Cassation qui retient la responsabilité de l'Autorité communale pour n'avoir pas veillé à imposer ou exécuter d'office des mesures de nature à éradiquer la mэрule<sup>57</sup>. La Commune a été jugée responsable de *"n'avoir pas endigué ou du moins limité la prolifération du champignon nuisible, dont l'extension a en l'espèce endommagé l'immeuble voisin"*.

### c. Tranquillité publique

Cette notion est souvent mise en relation avec les nuisances sonores et est à la base de nombreuses mesures de police concernant les cafés et dancings.

---

<sup>57</sup> Cass. , 20 juin 2008, C. 06.0592 F.

### ***3.1.2. Les compétences du bourgmestre en matière de police administrative générale***

En matière de police administrative, le bourgmestre détient deux pouvoirs qui sont de deux natures.

La Nouvelle loi Communale lui confère une compétence de nature réglementaire, l'habilitant à **adopter des ordonnances de police**.

**L'article 133, alinéa 3**, de la Nouvelle loi communale prévoit que *«sans préjudice des compétences du Ministre de l'Intérieur, du Gouverneur et des institutions communales compétentes, le bourgmestre est l'autorité responsable en matière de police administrative sur le territoire de la Commune»*. Cette disposition a été insérée dans la Nouvelle Loi Communale par la loi du 3 avril 1997.

Cette disposition précise expressément qu'elle n'a pas pour but de porter atteinte aux compétences des autres autorités communales en matière de police administrative<sup>58</sup>. Elle rappelle notamment le cadre du pouvoir d'exécution confié au bourgmestre par **l'article 133, alinéas 1 et 2**, à savoir que celui-ci est amené à prendre une série de mesures et d'initiatives faisant de lui l'autorité communale la plus impliquée en la matière<sup>59</sup> surtout en ce qui concerne la sécurité.

#### **3.1.2.1. Le pouvoir de prendre des mesures à portée individuelle.**

Souvent, le bourgmestre intervient en matière de police administrative par l'adoption d'un arrêté de police à portée individuelle, destiné à maintenir ou à rétablir l'ordre public tel qu'il est défini à **l'article 135, § 2**, de la Nouvelle loi Communale. Ce pouvoir se fonde sur **les articles 133, alinéa 2, et 135, § 2**, de la Nouvelle loi communale.

---

<sup>58</sup> Doc. parl., Ch. repr., sess. 1996-1997, n° 871/1, p. 14.

<sup>59</sup> la circulaire du Ministre de l'Intérieur du 1er août 2001 relative à la fonction d'échevin de la sécurité

Selon l'**article 133, alinéa 2**, de la Nouvelle Loi Communale, le Bourgmestre «*est spécialement chargé de l'exécution des lois, décrets, ordonnances, règlements et arrêtés de police*».

De par cette disposition, le Bourgmestre possède une compétence générale d'exécution de toute disposition qui aurait été, en matière de police, adoptée tant par les autorités supérieures que par le Conseil communal. La distinction ainsi faite entre l'exécution des actes des autorités supérieures et celle des règlements adoptés par le Conseil communal est importante. Elle a des implications en termes de responsabilité. Dans le premier cas, il n'intervient pas au nom de la Commune, mais «*au nom et pour compte de l'autorité supérieure*».

Dans le second cas, exécutant la décision du Conseil communal, il agit en tant qu'organe de la Commune. L'article 133, alinéa 2, confie au Bourgmestre un pouvoir d'exécution. Celui-ci est donc «*lié par les dispositions légales et réglementaires à exécuter*». Les mesures adoptées par le bourgmestre dans ce cadre doivent, quant à leur forme ou à leurs modalités, se conformer à ce que la disposition exécutée prescrit.

Le bourgmestre peut intervenir pour tout type de situation, dès lors que la propreté, la salubrité, la sécurité et la tranquillité sont atteintes, ou risquent de l'être.

Les dispositions précitées de la Nouvelle Loi Communale ne précisent pas plus l'objet de la décision du bourgmestre mais il s'agira généralement d'une décision d'injonction ou d'interdiction.

### 3.1.2.2. La compétence du bourgmestre d'adopter des ordonnances de police

Selon **L'article 134 de la Nouvelle Loi Communale**, le Bourgmestre peut de façon exceptionnelle exercer une compétence réglementaire. Cet article dispose :

*«En cas d'émeutes, d'attroupements hostiles, d'atteintes graves portées à la paix publique ou d'autres événements imprévus, lorsque le moindre retard pourrait occasionner des dangers ou des dommages pour les habitants, le bourgmestre peut faire des ordonnances de police»*

Uniquement dans ces circonstances précises le Bourgmestre peut exercer cette compétence réglementaire qui revient normalement au Conseil communal sur base de **l'article 119** de la Nouvelle Loi Communale. Il s'agit donc bien d'une dérogation à la compétence du Conseil communal en matière de pouvoir réglementaire.

Son interprétation se veut donc restrictive. La compétence du bourgmestre pour prendre une ordonnance de police est donc limitée à la survenance des événements graves tels que cités dans son article ou dans des cas encore imprévus.

Les notions *«d'atteintes graves portées à la paix publique ou d'autres événements imprévus»* sont beaucoup moins précises.

La jurisprudence du Conseil d'Etat précise par ailleurs que la compétence réglementaire attribuée au bourgmestre n'est que subsidiaire et que par essence, vocation à n'être que temporaire.

En outre, le Conseil d'Etat<sup>60</sup> relève que le bourgmestre doit se demander si l'adoption d'une disposition à portée générale est réellement justifiée, ou si, au contraire, on ne pourrait pas prévenir les atteintes à l'ordre public par

---

<sup>60</sup> C.E., 2 avril 1999, n° 79.772, Michels.

l'adoption d'arrêtés à portée individuelle. Donc, le bourgmestre ne peut faire usage du pouvoir réglementaire que si l'adoption d'une ou de mesures individuelles s'avère insuffisante<sup>61</sup>.

### 3.1.2.3. L'exécution des mesures de police à l'égard des Immeubles

*«Pour l'accomplissement de ses missions de police administrative, la police locale est placée sous l'autorité du bourgmestre qui peut lui donner, pour ce qui concerne l'accomplissement de ces missions sur le territoire de sa commune, les ordres, instructions et directives nécessaires à cet effet»*, stipule de manière très générale **l'article 42 de la loi du 7 décembre 1998**.

Par l'article L1123-29 CWADEL, le bourgmestre bénéficie d'un pouvoir général d'exécution des normes:

*«Le bourgmestre est chargé de l'exécution des lois, des décrets, des ordonnances, des règlements et arrêtés de l'Etat, des Régions, des Communautés, des Commissions, communautaires, du Conseil provincial et de la Députation Permanente du Conseil provincial, à moins qu'elle ne soit formellement attribuée au Collège échevinal ou au Conseil communal»* -

Il est d'ailleurs chargé d'un pouvoir d'exécution spécifique en matière de police par l'article 133, alinéa 2, NLC :

*«[Le bourgmestre] est spécialement chargé de l'exécution des lois, décrets, ordonnances, règlements et arrêtés de police (...) il peut sous sa responsabilité, déléguer ses attributions, en tout ou en partie, à l'un des échevins<sup>62</sup>. Sans préjudice des compétences du Ministre de l'Intérieur, du gouverneur et des institutions communales compétentes, le bourgmestre est l'autorité responsable en matière de police administrative sur le territoire de la commune»*.

---

<sup>61</sup> C.E., 9 avril 1999, n° 79.786, Hamza et Erdogan,

<sup>62</sup> Il ne s'agit pas d'un transfert de compétence, mais d'une délégation limitée dans le temps et les mesures, révoquant, qui doit être acceptée et à laquelle il est permis de renoncer.

C'est donc lui qui exécute le Règlement et les ordonnances de police du Conseil communal en adoptant des mesures individuelles.<sup>63</sup>

Les pouvoirs des autorités communales sont généralement très strictement encadrés par polices spéciales liées aux immeubles. On peut citer en exemple le pouvoir de réquisition des immeubles vides au profit de sans-abris<sup>64</sup>, le pouvoir de réquisition des immeubles inoccupés pour les mettre à disposition de l'accueil des étrangers établi par l'article 74 de la loi-programme du 2 janvier 2001 ou encore le droit de gestion publique prévu par les différents codes du logement, notamment dans les cas de non-conformité aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement déterminées telles que définies à l'article 80 du Code Wallon du Logement.

---

<sup>63</sup> L'article 105 de la loi communale du 30 mars 1836, alinéa 1er, prévoyait déjà qu'«en cas d'émeutes, d'attroupements hostiles ou d'atteintes graves portées à la paix publique, le bourgmestre, ou celui qui le remplace, pourra requérir directement l'intervention de la garde civique et de l'autorité militaire, qui seront tenus de se conformer à sa réquisition»

<sup>64</sup> La loi du 12 janvier 1993 contenant un programme d'urgence pour une société plus solidaire à l'article 134bis de la Nouvelle loi communale, aujourd'hui repris à l'article L1123-30 CWADEL,

### 4.3.2. LA RÉQUISITION "DURE" : LE DROIT DE RÉQUISITION ÉMANANT DE L'ARTICLE 134 BIS DE LA NOUVELLE LOI COMMUNALE

#### *Introduction*

Sur base de l'article 134bis<sup>65</sup> de la Nouvelle Loi Communale, le bourgmestre peut dans des conditions bien précises, réquisitionner un immeuble inoccupé.

Cet article 134bis de la Nouvelle Loi Communale a été instauré par la loi du 12 janvier 1993 contenant un programme d'urgence pour une société plus solidaire.

**(voir annexe 5)**

Ce projet de loi avait été déposé à la Chambre des Représentants le 3 septembre 1992 et s'inscrivait dans le cadre de l'Accord de Gouvernement consacré à une société plus solidaire qui prévoyait notamment l'instauration d'une formule permettant de fixer, pour chaque cas, un projet individualisé d'insertion fondé sur base d'une "*relation individualisé d'insertion sur base de relations contractuelles entre l'usager, le CPAS et les éventuels intervenants extérieurs*".<sup>66</sup>

Je vais maintenant vous faire un bref récapitulatif des travaux préparatoires de cette loi qui nous permet de comprendre la volonté du législateur fédéral.

Ce programme d'urgence peut être scindé en 4 parties :

1. Les mesures relatives aux personnes sans abris
2. Les projets individualisés d'insertion et les contrats d'intégration sociale
3. La prise en charge par l'Etat d'une plus grande partie du minimex pour les villes et communes qui connaissent une concentration

---

<sup>65</sup> Inséré par l'art. 27 de la L. du 12 janvier 1993 (M.B., 4 février 1993),

<sup>66</sup> Doc. Ch., sess. Extr. 1991, n°630/5, p.5

anormalement élevée d'ayants droit  
au minimum de moyens d'existence

4. L'unification des voies de recours et  
la modification du code judiciaire

Pour ce faire, ce programme à l'époque, a pour projet de modifier plusieurs lois : la loi organique des C.P.A.S. du 8 juillet 1976, la loi du 7 août 1974 instituant le droit à un minimum de moyens d'existence, la loi du 2 avril 1965 relative à la prise en charge des secours accordés par les commissions d'assistance publique, le code judiciaire, le code pénal ainsi que la Nouvelle Loi Communale et l'abrogation de la loi du 27 novembre 1891 portant répression du vagabondage et de la mendicité.

### 1. Les mesures relatives aux personnes sans abri

Lorsque le projet de loi a été étudié, la problématique des sans abri était préoccupante.

En effet, selon les informations de l'Association européenne des sans-abri, leur nombre avait doublé dans les pays européens depuis les années septante.

Les travaux préparatoires de cette loi dénoncent la dramatique crise du logement. Ils expliquent l'augmentation du nombre des sans-abris par le coût prohibitif de certains loyers et par les ravages de la spéculation immobilière dans certaines grandes villes.

Dans l'optique de cette loi nouvelle et par l'abrogation de la loi du 27 novembre 1891 portant répression du vagabondage et de la mendicité, le législateur veut

*"considérer la personne sans-abri comme un défavorisé à intégrer socialement et non plus comme un délinquant à punir"<sup>67</sup>.*

C'est pourquoi, en vue de leur réinsertion, le programme d'urgence tend à donner des solutions ayant pour but de résoudre de manière adéquate l'octroi d'une aide par les Centres publics d'aide sociale aux personnes notamment.

## 2. Les projets individualisés d'insertion et les contrats d'intégration sociale

Le législateur est intervenu dans cette matière au regard des expériences concrètes déjà mises en œuvre par certains CPAS.

La relation d'aide sociale devra passer désormais par un contrat d'intégration sociale.

Ces contrats prévoient des modalités d'intégration progressive, avec une guidance, d'éventuelles formations ou mises au travail, les objectifs à atteindre ainsi que leur durée. Ces contrats d'intégrations devront faire l'objet d'évaluations régulières pour appréhender l'évolution du bénéficiaire.

Les conditions d'accès et les modalités de ce contrat seront fixées par un arrêté royal délibéré en Conseil des Ministres.

---

<sup>67</sup> Doc. Ch., sess. Extr. 1991, n°630/5

### 3. La prise en charge par l'Etat d'une plus grande partie du minimex pour les villes et communes qui connaissent une concentration anormalement élevée d'ayants droit au minimum de moyens d'existence

Depuis la loi de 1974 instituant un droit à un minimum de moyens d'existence<sup>68</sup>, la règle était que l'Etat intervenait pour 50% et les CPAS (donc, la commune) pour les autres 50%.

L'idée est alors de modifier cette loi de façon que pour les C.P.A.S. qui ont au moins 500 bénéficiaires de ce minimex, l'intervention de l'Etat soit désormais de 60%, et que pour les CPAS assumant au moins mille bénéficiaires, l'intervention de l'Etat soit de 65%.

### 4. L'unification des voies de recours et les modifications du Code judiciaire

Avant ce programme, les décisions des CPAS étaient soumises à deux instances: le Tribunal du Travail en ce qui concernait le minimex et la Chambre Provinciale pour l'aide sociale.

Cette dualité des instances de recours était non seulement source de confusion mais également perte de temps et d'efficacité.

Le législateur a alors décidé que toutes les décisions des C.P.A.S. puissent être portées devant une seule instance, le Tribunal du travail.

*"Le projet constitue un tout, il doit donner des moyens accrus aux CPAS et aux plus démunis pour réussir à faire reculer la frontière de l'exclusion sociale."<sup>69</sup>*

---

<sup>68</sup> Le droit à l'intégration sociale, inséré par la loi du 26 mai 2002 concernant le droit à l'intégration sociale, remplace depuis le 1er octobre 2002 le droit au minimum de moyens d'existence

### 4.3.3. La notion d'immeuble inoccupé

Pour ce qui est du champ d'application, nous devons nous référer à l'arrêté d'exécution du 6 décembre 1993, intitulé "Arrêté royal réglant le droit de réquisition d'immeubles abandonnés, visé à l'article 134bis de la nouvelle loi communale", qui dans son article 1<sup>er</sup> dispose que :

***" On entend par immeuble abandonné, l'immeuble bâti relevant du domaine privé d'une personne morale de droit public belge ou appartenant à une personne de droit privé, qui est manifestement inoccupé et non affecté effectivement à une activité de quelque nature que ce soit. "***

Dans ce même article, on va également donner les présomptions de propriétés puisque, ne sont visés par la loi que "**aux immeubles abandonnés qui appartiennent à un ou à plusieurs propriétaires**". Les copropriétaires sont, eux aussi, concernés par cette loi puisque visés expressément par l'arrêté.

De même, le cas des immeubles bâtis qui échappent au champ d'application de la loi figurent aussi dans cet article 1<sup>er</sup> :

1° qui font l'objet d'un bail en cours, qui donne lieu à une occupation et/ou à une affectation effective;

2° dans lesquels des réparations ou des améliorations lourdes sont en cours de réalisation ou pour lesquels le propriétaire justifie de sa volonté de reconstruire, transformer ou rénover par un permis de bâtir, un devis détaillé ou une description de travaux pour autant que ces travaux soient effectivement entrepris dans les trois mois de la justification donnée par le propriétaire et poursuivis par après;

---

<sup>69</sup> Doc. Ch., sess. Extr. 1991, n°630/5, p.42

3° qui sont inoccupés pour des raisons légitimes ou pour cas de force majeure.

Et enfin, dans cet article 1<sup>er</sup>, on trouve également certaines définitions comme "les réparations et améliorations lourdes" qui sont visées au 2° de l'alinéa 5, "l'inoccupation pour raison légitime" visée au 3° de l'alinéa 5.

#### *4.3.4. La procédure*

La mise en œuvre d'une réquisition se fait en plusieurs étapes.

##### 1. Etablissement et tenue d'un inventaire

D'abord, le bourgmestre doit dresser un inventaire des immeubles inoccupés depuis plus de six mois, en identifier les propriétaires et les avertir que leurs immeubles sont inscrits dans son registre.

L'inventaire doit être dressé par le bourgmestre dans les 6 mois précédant l'avertissement qu'il notifiera au propriétaire.

##### 2. La requête motivée du président du C.P.A.S

Ensuite, le Président du CPAS doit adresser au bourgmestre une requête motivée où figurent la nature et le nombre d'immeubles réquisitionnés ainsi que la durée de la réquisition.

##### 3. La détermination des immeubles à réquisitionner

Dans le mois de la réception de la requête, le bourgmestre devra faire un choix parmi les immeubles repris dans l'inventaire.

#### 4. L'avertissement du propriétaire

Le bourgmestre avertira le propriétaire, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par exploit d'huissier, de son intention de le réquisitionner. Cet avertissement doit contenir une série d'informations à peine de nullité comme notamment l'identification de l'immeuble, la durée de la réquisition ou encore les contestations possibles qui sont de la compétence exclusive du juge de paix.

Cette notification doit impérativement être respectée.

*« La redevance du chef d'occupation d'un bâtiment doit être précédée par la constatation de l'occupation dans un acte administratif, lequel doit être notifié régulièrement au propriétaire par lettre recommandée. In casu, la notification est irrégulière, puisqu'elle avait été faite à l'ancien siège social, tandis que la modification du siège social était devenue opposable aux tiers plusieurs mois auparavant suite à la publication aux Annexes du Moniteur belge. »<sup>70</sup>*

#### 5. La réquisition ou la radiation du registre

Le bourgmestre dispose d'un délai d'un mois à partir de la date de réception d'une opposition du propriétaire pour se prononcer. Il a alors le choix :

- Soit il ne réagit pas et on ne peut plus poursuivre la procédure de réquisition.
- Soit il accepte les motifs d'opposition du propriétaire et il renonce alors à la procédure de réquisition en radiant l'immeuble du registre

---

<sup>70</sup> Gand (1re ch.), 16 mai 2002. – R.D.J.P., 2003, p. 234.

- Soit il n'accepte pas les motifs d'opposition du propriétaire et il lui notifie, par lettre recommandée ou par exploit d'huissier, dans un délai d'un mois à partir de la réception de l'opposition, sa décision motivée d'exercer son droit de réquisition si une convention à l'amiable ne peut être conclue.

#### 6. La conclusion d'une convention entre le propriétaire et la Commune

Si le propriétaire accepte aussi bien implicitement que tacitement la réquisition, un contrat s'établira entre le propriétaire et la Commune stipulant la durée de la réquisition, la nature des travaux éventuels à effectuer ainsi que le montant du juste dédommagement dû au propriétaire.

#### 7. L'arrêté de réquisition et la saisie du juge de paix

Les différentes parties ont un délai d'un mois, à partir de la réception de l'avertissement au propriétaire, pour conclure ce contrat.

Ce délai expiré, si aucun contrat n'a été conclu, le bourgmestre prend seul un arrêté de réquisition qui en fixe la durée. Dans les 7 jours, il notifie au propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception. Il saisit le Juge de Paix pour que celui-ci évalue le juste dédommagement à allouer au propriétaire ainsi que des modalités de paiement.

Le montant du dédommagement doit correspondre au montant d'un revenu locatif.

## 8. L'occupation personnelle du propriétaire ou par un membre de sa famille du logement réquisitionné

Le bourgmestre peut mettre fin anticipativement à la réquisition si le propriétaire, son conjoint ou ses ascendants désirent s'en servir comme résidence principale. Le propriétaire doit alors adresser une lettre recommandée justifiant de son intention d'occuper ou de faire occuper les lieux et ce, à tout moment.

Le bourgmestre est alors tenu de restituer les lieux au propriétaire dans un délai de six mois maximum à partir de la réception de la lettre recommandée.

### ***4.3.5. Obstacles supplémentaires quant à son application effective***

A côté de la lourdeur de sa procédure, le droit de réquisition ne peut s'appliquer si la Commune dispose elle-même d'un bien qui est inoccupé. Or, il est plutôt rare que la Commune n'ait pas dans son patrimoine un immeuble qu'elle n'occupe pas ou plus.

De plus, l'une des solutions pour le propriétaire afin d'échapper à ce droit de réquisition est d'introduire un permis d'urbanisme. En effet, dans ce cas, l'immeuble ne pourra être considéré comme abandonné.

***4.3.6. Mais puisque le bourgmestre pouvait, sur base de 135§2, intervenir dans le cadre d'une bonne police, il avait le droit de procéder à la réquisition. Alors pourquoi a-t-on eu besoin de faire un article 134bis ?***

Si le législateur a décidé d'insérer un article 134bis dans la Nouvelle Loi Communale, c'est que celui-ci apporte une procédure.

En effet, cet article modélise le droit à la réquisition.

#### **4.4. RÉQUISITION DOUCE: LA PRISE EN GESTION OU EN LOCATION D'UN LOGEMENT INOCCUPÉ**

Comme nous l'avons vu précédemment lors de l'études des moyens mis en œuvre par la Région en matière de logement, la réquisition "douce" par la prise en gestion ou en location d'un immeuble inoccupé est le fait pour un opérateur immobilier de proposer aux propriétaires de prendre en gestion ou en location un immeuble qui est réputé "inoccupé".

Est reconnu par le Code du Logement comme opérateur immobilier : un C.P.A.S., une commune ou encore une Société de Logement de Service Public.

La loi "Onkelinx" ayant montré assez rapidement ses limites à cause de la lourdeur de sa procédure et la quantité de procès qu'elle engendrait, les communes se sont alors rendu compte que les arrangements à l'amiable étaient beaucoup plus efficaces.

Elles ont commencé par informer les propriétaires sur les avantages qu'ils pouvaient tirer de la prise en gestion ou en location: des aides financières régionales, provinciales ou communales pour la rénovation de leurs bâtiments.

Elles les ont également dirigés vers les Agences Immobilières Sociales (A.I.S.) locales.

C'est à la suite de cette réalité sociale, à savoir à l'inefficacité de la réquisition "dure" - si on peut l'appeler ainsi – que le Législateur wallon est alors intervenu en créant les articles 80 à 85*bis* dans le Code du Logement.

L'opérateur immobilier propose alors un contrat de mandat de gestion ou un contrat de location au le propriétaire. Le mandat stipule alors les travaux à effectuer ainsi que leurs coûts qui vont notamment se financer avec les montants des loyers.

Si le propriétaire refuse, l'opérateur immobilier le met en demeure d'occuper les lieux dans les 6 mois et s'il ne s'exécute pas, l'opérateur pourra réquisitionner l'immeuble au moyen de la saisie d'un Juge de Paix pour en obtenir la gestion provisoire.

### Avantages

Pour les propriétaires qui doivent faire face à des difficultés financières ou simplement des difficultés de gestion de leur bien, la prise en gestion ou en location par les opérateurs immobiliers publics peut être une solution facile et rapide.

En effet, ce sont ces opérateurs immobiliers qui vont se charger de la rénovation éventuellement nécessaire du bâtiment ainsi que de sa mise en location.

### Inconvénients

Dans la pratique, force est de constater que les communes sont réfractaires à l'idée que les deniers publics puissent servir à la rénovation d'un immeuble privé. Une deuxième raison est que la priorité de la Commune est d'investir d'abord dans les biens inoccupés et insalubres de son patrimoine propre.

#### 4.5. Comparaison de ces deux procédures de réquisition

	<b><i>Réquisition d'un immeuble inoccupé</i></b>	<b><i>Prise en location ou en gestion d'un immeuble inoccupé</i></b>
<b><u>Base légale</u></b>	Article L 1123-30 du CDLD	Article 80 à 85 du CWLHD
<b><u>Organe compétent</u></b>	Le bourgmestre	Le Collège communal
<b><u>Biens visés</u></b>	Immeubles inoccupés	Logement inoccupé
<b><u>Critères</u></b>	Critères d'abandon (proche de l'insalubrité)	Critères d'inoccupation
<b><u>Préalable obligatoire</u></b>	Inventaire des immeubles inoccupés sur le territoire de la commune et saisie du Président du CPAS (les articles 2 et 3 de l'AR du 6/12/1993)	/
<b><u>Possibilité de sortie pour le propriétaire</u></b>	S'il vient à manquer lui-même d'un logement (l'article 10 de l'AR du 6/12/1993)	Reprise du logement à condition que le propriétaire s'acquitte de ses dettes envers l'opérateur immobilier

## CONCLUSIONS:

J'en reviens à mon interrogation initiale. **Quels moyens ont les communes pour lutter contre l'inoccupation des logements ?**

S'il est vrai que beaucoup de mesures ont été mises en place pour lutter contre cette problématique de plus en plus inquiétante de la crise du logement en Belgique, on se rend bien compte que leur efficacité a ses limites.

Si le droit à la dignité humaine est reconnu comme un droit fondamental aujourd'hui, sa mise en application, elle aussi, est malheureusement limitée.

Par manque de moyens, de contrôle aussi, les autorités ne parviennent pas à résoudre ce problème de société qui ne cesse de se développer.

De nouveaux objectifs ont été ciblés pour les années à venir, avec notamment un pourcentage revu à la hausse en matière de logements sociaux. Reste à voir si cette initiative sera réalisable, voire suffisante.

Le paradoxe du manque de logements et du nombre impressionnant de logements inoccupés nous plonge dans une grande perplexité.

La taxe sur les logements inoccupés n'a pas eu l'effet escompté. Nous sommes toujours devant un nombre impressionnant de logements qui se dégradent alors qu'au même moment un nombre tout aussi impressionnant de personnes attendent impatiemment d'en trouver un.

De même, le droit de réquisition émanant de la Loi "Onkelinx" a lui aussi très vite montré ses limites vu la lourdeur de sa procédure. Sa seule et unique application s'est concrétisée à Phillippeville...

Même si la réquisition douce, quant à elle, serait une bonne solution pour pallier le manque de logements sociaux et le trop grand nombre de logements inoccupés, ces prises en gestion et en location sont encore trop peu utilisées pour avoir un véritable impact sur le logement.

Aussi bien la taxation que la réquisition ont été des mécanismes qui, pour toutes les raisons évoquées, se sont révélés très difficiles à mettre en place. Finalement, en arriver à une application désormais possible mais insuffisante pour lutter efficacement contre les logements inoccupés et ainsi, participer au logement.

Néanmoins, les résultats si modestes soient-ils sont un faible encouragement.

Nous appartenons à une société civilisée, bien entendu, où les notions d'humanité, de dignité humaine doivent être respectées. Malheureusement, la réalité est tout autre et ce, malgré toutes les mesures qui existent déjà au sein de notre Ordre Juridique.

## BIBLIOGRAPHIE

### 1. OUVRAGES

BOUILLON, F., *Le squat : problème social ou lieu d'émancipation ?*, Paris, Editions Rue d'Ulm, 2011

BOVERIE, M., *Taxe sur les logements abandonnés*, Rev. dr. commun., MOUVEMENT COMMUNAL, 10/2002, p. 361/364

BOVERIE, M., *Taxe sur les logements abandonnés, reversement aux communes*, Rev. dr. commun., MOUVEMENT COMMUNAL, 1/2002, p. 52/54

Collectif, *Enquête sur la qualité de l'habitat en Wallonie*, Ministère de la Région Wallonne, Namur, 1996

COMMISSION EUROPEENNE, *Rapport 2015 pour la Belgique contenant un bilan approfondi sur la prévention et la correction des déséquilibres macroéconomiques*, Bruxelles, Corrigendum du 26 février 2015, disponible sur [http://ec.europa.eu/europe2020/pdf/csr2015/cr2015\\_belgium\\_fr.pdf](http://ec.europa.eu/europe2020/pdf/csr2015/cr2015_belgium_fr.pdf), consulté le 30 avril 2015

D. VANNESTE; I. THOMAS; L. GOOSSENS, "Le logement en Belgique", étude socioéconomique, 2001, disponible sur : [http://statbel.fgov.be/fr/binaries/mono\\_200102\\_fr%5B1%5D\\_tcm326-35799.pdf](http://statbel.fgov.be/fr/binaries/mono_200102_fr%5B1%5D_tcm326-35799.pdf), consulté le 7 mai 2015

Gouvernement wallon, *Réforme du Code wallon du logement et de l'Habitat durable*, 2011, note d'orientation, p.2

PECHU, C., Les squats, Presses de Sciences Po, "Contester", p. 128, Disponible sur : [http://www.lemonde.fr/livres/article/2010/09/16/les-squats-de-cecile-pechu\\_1411866\\_3260.html#PU3yxkEZ16Op4lq9.99](http://www.lemonde.fr/livres/article/2010/09/16/les-squats-de-cecile-pechu_1411866_3260.html#PU3yxkEZ16Op4lq9.99), consulté le 3 mai 2015

Société Wallonne du logement, Rapport d'activité 2010, p. 13 et 50

SPF ECONOMIE, *La population de la Belgique continue de croître mais à un rythme moins soutenu*, communiqué de presse, 17 juillet 2014

## 2.1. LÉGISLATION BELGE

L. du 12 janvier 1993 contenant un programme d'urgence pour une société plus solidaire, *M.B.*, 04 février 1993

L. du 06 janvier 2014-Révision de l'article 23 de la Constitution afin de garantir le droit aux allocations familiales, *M.B.*, 31 janvier 2014

L. spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980, article 6, § 1er, VIII, 1°, *M.B.*, 15 août 1980

L. du 7 décembre 1998 contenant le dixième ajustement du Budget général des dépenses de l'année budgétaire 1998, art. 42, *M.B.*, 19 janvier 1999

A.R. du 24.06.1988 codifiant la Nouvelle Loi Communale, *M.B.*, 03.09.1988

L. du 2 janvier 2001 contenant une loi-programme, art. 74, *M.B.*, 03 janvier 2001

L. du 27 mai 1989 modifiant la Nouvelle Loi Communale, *M.B.*, 30 mai 1989

Circulaire du 7 octobre 2004 relative au budget 2005 des communes de la Région Wallonne à l'exception des communes de la Communauté germanophone, prise par le Ministre des Pouvoirs locaux, *M.B.*, 30 juillet 2004

Circulaire relative au programme communal d'actions 2014-2016, *M.B.*, 4 juillet 2011

L. du 8 juillet 1976 organique des Centres Publics d'Aide Sociale, *M.B.*, 26 novembre 1976

L. du 26 mai 2002 concernant le droit à l'intégration sociale, *M.B.*, 27 février 2004

A.R. du 11 juillet 2002 portant règlement général en matière de droit à l'intégration sociale, *M.B.*, 31 juillet 2002

## **2.2. TRAVAUX PRÉPARATOIRES**

Doc. parl., Sénat, sess. extr. 1991-1992, n° 100

Doc. parl., Chambre repr., sess. 1996-1997, n° 871/1,

Doc. Parl., Chambre repr. sess. 2004-2005, n° 97

Doc. Parl. w., 1997-1998, n° 413/2

Doc. Parl. 97/2, Session 2004-2005, Rapport de la Commission des finances, p. 3

Doc. Ch., sess. Extr. 1991, n° 630/1,

Doc. Ch., sess. Extr. 1991, n° 630/5,

Doc. Sénat, sess. 1992-1993, n° 546/2

Doc. Sénat, sess. 1979-1980, n° 434/1, p. 20

Doc. Sénat, session 1979-1980, n° 434/1, p. 20

### **2.3. DÉCRETS RÉGIONAUX WALLONS**

Décr. Rég. w. du 19 novembre 1998 instaurant une taxe sur les logements abandonnés en Région Wallonne, *M.B.*, 27 novembre 1998

Décr. Rég. w. du 12 mai 2005 abrogeant la taxe sur les logements abandonnés en Région wallonne, *M.B.*, 25 mai 2005

Décr. Rég. W. du 9 février 2012 modifiant le CWLHD, *M.B.*, 9.3.2012.

### **2.4. ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT WALLON**

Arrêté du Gouvernement Wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la SWL ou par des sociétés de logement de service public, *M.B.*, 7 novembre 2007

## **2. JURISPRUDENCE**

Cass., 20 juin 2008, C. 06.0592 F.

C.E., 2 mars 1993, n° 42.109, s.p.r.l. Schot's Vishandel.

C.E., 11 janvier 2005, n° 139.082, Desplanque; C.E., 25 mars 2013, n° 222.974, Sempels.

C.E., 18 mai 1976, n° 17.646

C.E., 18 octobre 2002, n° 111.693, Versele.

C.E., 29 juin 1993, n° 43.527, s.p.r.l. Reno Amusement Park et crts.

C.C., 21 janvier 1998, n° 4/98.

C.E., 24 mai 2002, n° 106.994.

C.E., 11 mars 1998, n° 72.369.

C.A., n° 31/92 du 23 avril 1992

### 3. DOCTRINE

ASBL RASSEMBLEMENT BRUXELLOIS POUR LE DROIT A L'HABITAT, *La lutte contre les logements vides en Région Wallonne, des leçons à tirer pour Bruxelles ?*, 2005, disponible sur <http://www.rbdh-bbrow.be/analyses/5lgtsvidesWallonie.pdf>, consulté le 9 mai 2015

Bernard, N., *La réforme inachevée du bail du logement social en Région wallonne*, Revue de Jurisprudence de Liège, Mons, Bruxelles, 39/2010

BERNARD, N., *le régime fiscal applicable aux immeubles inoccupés en Wallonie, en Flandre et à Bruxelles: convergences et ruptures*, les Echos du logement, 2005, n°1 et 2

BERNARD, N.; MERTENS, C., *Le logement dans sa multidimensionnalité : une grande cause régionale*, Ouvrage de sensibilisation, DGATLP

BOLCA, M., *Les aides régionales aux particuliers en matière de logement*, disponible sur : <http://www.jura.be/secure/showfile.aspx?id=dx1526907.pdf>, consulté le 23 avril 2015

CEDER, T., PONCHAUD, A., *L'ancrage local du logement*, Novembre 2014,

DEOM, D., *Les pouvoirs de police générale des communes appliqués aux immeubles bâtis*, Kluwer, Revue de droit communal 2013/3

HUBEAU, B., *Le droit au logement, un droit social fondamental Amén. 1996*, numéro spécial, 276-286; err. Amén. 1996, 198

JADOUL, P., *La mise en oeuvre du droit au logement*, Rev. dr. commun. 1996, 293-321.

LAMBOTTE, F., MULLER, M., V.RAMELOT, *Les pouvoirs de police des communes*

LEVIS, M., *Impôts communaux – Généralités – Recouvrement, Finances communales*, Vanden Broele, 2011, p. 33

MAGREMANNE, J-P., *La procédure en matière de taxe locale. Etablissement et contentieux du règlement-taxe et de la taxe*, Bruxelles, 2004, Edition Larcier

MARISCAL, B., *Région wallonne - Taxe sur les immeubles abandonnés abrogée*, Immobilier 2005, liv. 17, 1-3.

MAWET, J.-P., *Solidarité contre propriété? Le nouveau pouvoir du bourgmestre en matière de réquisition d'immeubles*, Mouv. Comm., 1995, 253-263

N. BERNARD, *La lutte contre la vacance immobilière (à Bruxelles et ailleurs) : constats et bonnes pratiques*, Bruxelles, La Charte, 2011

NIHOUL, M., *L'exécution des mesures de police à l'égard des immeubles*, Bruxelles, La Charte, 2001

ROBERT, J., BOVERIE, M., *Les pouvoirs des communes en matière immobilière*, disponible sur:  
<http://www.jura.be/secure/documentview.aspx?id=df77861&state=changed> ,  
consulté le 1er mai 2015

SEPULCHRE, V., *La taxation locale des activités économiques*, Rev. Dr. Comm., 2009/2, p. 2

VERSAILLES, P., *La réquisition d'immeubles et les personnes sans abri: l'étonnant pari de la loi du 12 janvier 1993*, Soc. Kron., 1993, 350-359

#### 4. AUTRES DOCUMENTATIONS

<http://gov.wallonie.be/code/fr/pst3.pdf>, consulté le 12 mai 2015

<http://www.swl.be>, consulté le 12 mai 2015

<http://www.swl.be/secteur/prog-excep/index.php>, consulté le 12 mai 2015

<http://www.uvcw.be/>, consulté le 12 mai 2015

<http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/>, consulté le 12 mai 2015

[http://www.wallonie-en-ligne.net/Wallonie-Futur-1\\_1987/WF1-130\\_Crappe-C.htm](http://www.wallonie-en-ligne.net/Wallonie-Futur-1_1987/WF1-130_Crappe-C.htm), consulté le 12 mai 2015

<http://logementsvides.be>, consulté le 15 mai 2015

# TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION .....	7
<b>1. LE MANQUE DE LOGEMENT: UN CONSTAT .....</b>	<b>9</b>
<b>1.1. UN CONSTAT.....</b>	<b>9</b>
<b>1.2. LES CAUSES.....</b>	<b>11</b>
<b>1.2.1. La Belgique connaît un accroissement démographique :.....</b>	<b>12</b>
<b>1.2.2. La Belgique est influencée par la politique en matière de logement avec notamment les pratiques de prêt et l'amélioration de l'accès au financement: .....</b>	<b>14</b>
<b>1.3. L'INOCCUPATION DES LOGEMENTS .....</b>	<b>16</b>
<b>1.3.1. Pourquoi les logements restent-ils vides ? .....</b>	<b>16</b>
<b>2. LES SOURCES DU DROIT AU LOGEMENT.....</b>	<b>19</b>
<b>2.1. UN DROIT FONDAMENTAL: DIVERSES SOURCES DU DROIT .....</b>	<b>19</b>
<b>2.2. L'INTÉGRATION DU DROIT AU LOGEMENT DÉCENT DANS NOTRE CONSTITUTION .....</b>	<b>20</b>
<b>2.2.1. La relation du droit au logement avec le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine .....</b>	<b>21</b>
<b>2.2.2. La stabilisation temporelle des acquis sociaux: le principe de «Standstill ».....</b>	<b>21</b>
<b>3. LE RELEVÉ DES MESURES EXISTANTES AU NIVEAU RÉGIONAL.....</b>	<b>24</b>
<b>3.1. Les articles 29 et suivants du CWLHD .....</b>	<b>24</b>
<b>3.2. Le logement public, une obligation de résultat.....</b>	<b>25</b>
<b>3.3. Les logements sociaux .....</b>	<b>27</b>
<b>3.4. Les logements de transit .....</b>	<b>29</b>
<b>3.5. Les agences immobilières sociales.....</b>	<b>30</b>
<b>3.6. Les actions du CPAS.....</b>	<b>31</b>
<b>3.7. Les aides aux particuliers .....</b>	<b>31</b>
<b>3.8. La lutte contre l'inoccupation des logements .....</b>	<b>32</b>
<b>3.8.1. Phase à l'amiable: .....</b>	<b>35</b>
<b>4. QUELS SONT LES MOYENS DONT DISPOSE LA COMMUNE POUR LUTTER CONTRE LES LOGEMENTS INOCCUPÉS ? .....</b>	<b>37</b>
<b>4.1. LES NOUVELLES OBLIGATIONS DE LA COMMUNE DEPUIS LE CWLHD .....</b>	<b>37</b>
<b>4.2. PREMIER MOYEN: .....</b>	<b>38</b>
<b>LA TAXE SUR LES LOGEMENTS INOCCUPÉS.....</b>	<b>38</b>

4.2.1. Compétence fiscale constitutionnelle .....	38
4.2.2. Du respect des principes d'égalité, de non-discrimination et de proportionnalité.....	40
4.2.3. De l'évolution législative du règlement-taxe sur les logements inoccupés:.....	41
4.2.4. Comparaison de deux règlements-taxes sous le régime actuel :.....	54
<b>4.3. DEUXIÈME MOYEN : LE DROIT DE RÉQUISITION DU BOURGMESTRE SUR LES LOGEMENTS INOCCUPÉS .....</b>	<b>57</b>
4.3.1. Les pouvoirs de police générale des communes sur les immeubles bâtis .....	58
4.3.2. LA RÉQUISITION "DURE" : LE DROIT DE RÉQUISITION ÉMANANT DE L'ARTICLE 134 BIS DE LA NOUVELLE LOI COMMUNALE .....	67
4.4. RÉQUISITION DOUCE: LA PRISE EN GESTION OU EN LOCATION D'UN LOGEMENT INOCCUPÉ..	76
4.5. Comparaison de ces deux procédures de réquisition.....	78
<b>CONCLUSIONS: .....</b>	<b>79</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE.....</b>	<b>81</b>
<b>1. OUVRAGES .....</b>	<b>81</b>
2.1. LÉGISLATION BELGE .....	82
2.2. TRAVAUX PRÉPARATOIRES.....	83
2.3. DÉCRETS RÉGIONAUX WALLONS.....	84
2.4. ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT WALLON.....	84
<b>2. JURISPRUDENCE.....</b>	<b>84</b>
<b>3. DOCTRINE.....</b>	<b>85</b>
<b>4. AUTRES DOCUMENTATIONS .....</b>	<b>87</b>
<b>TABLE DES MATIÈRES .....</b>	<b>88</b>

# Annexes

---

**Annexe 1 : l'arrêté d'exécution du 6 décembre 2001 portant exécution du décret du 19 novembre 1998 sur les logements abandonnés en Région Wallonne, M.B. 16 janvier 2002**

**Annexe 2: la Circulaire du 7 octobre 2004 relative au budget pour 2005 des communes de la Région wallonne à l'exception des communes de la Communauté germanophone.**

**Annexe 3 : règlement-taxe sur les logements inoccupés de la Ville de Liège**

**Annexe 4 : règlement-taxe sur les logements inoccupés de la Commune d'Esneux**

**Annexe 5 : la loi du 12 janvier 1993 contenant un programme d'urgence pour une société plus solidaire et son arrêté royal du 6 décembre 1993 réglant le droit de réquisition d'immeubles abandonnés, visé à l'article 134bis de la nouvelle loi communale**

## Arrêté royal du 11 décembre 2001 réglant le droit de réquisition d'immeubles abandonnés, visé à l'[article 74](#) de la loi du 2 janvier 2001 portant des dispositions sociales, budgétaires et diverses

(M.B., 22 décembre 2001 (première éd.))

Vu la loi du 2 janvier 2001 portant des dispositions sociales, budgétaires et diverses, notamment l'[article 74](#);

Vu la [loi du 10 juin 2001](#) complétant l'article 591 du Code judiciaire;

Vu l'avis de l'Inspecteur des Finances, donné le 14 décembre 2000;

Vu l'accord du Ministre du Budget du 14 décembre 2000;

Vu l'urgence, motivée par le fait que le nombre de places d'accueil pour les demandeurs d'asile doit pouvoir être agrandi sans délai;

Considérant qu'en 1999, la Belgique a enregistré un nombre record de 37.307 demandes d'asiles (dossiers); que cela constitue un nombre de 48.500 personnes à accueillir; qu'en 2000, le nombre de demandes d'asile a encore sensiblement augmenté; qu'en octobre, un record historique de 5897 demandes a été enregistré; à titre de comparaison: en 1998, on dénombrait 21.964 demandes, en 1997 11.602;

Considérant qu'à la fin de l'année 2000, la Belgique avait le taux relatif d'asile le plus élevé de toute l'Union européenne;

Considérant qu' avant le premier janvier 2001, en raison de la hausse très importante du nombre de demandes d'asile et de l'actuelle suroccupation de la capacité d'accueil, presque tous les nouveaux demandeurs d'asile étaient immédiatement transférés (sans passer par un centre d'accueil) vers les CPAS via le plan de répartition où, sauf exception, ils ont droit à une aide sociale financière;

Considérant que le Conseil des Ministres du 25 octobre 2000 a estimé que l'octroi d'une aide sociale financière à des candidats-réfugiés en phase de recevabilité et aux déboutés en phase de recours auprès du Conseil d'Etat contre une décision confirmative du Commissariat général constitue un facteur d'attraction; qu'en outre, il n'est plus toujours question dans tous les cas d'un accueil matériel de qualité; que, malgré le fait que de nombreux CPAS s'efforcent d'assurer aux demandeurs d'asile un accueil de qualité, une telle crise du système d'accueil peut mener les demandeurs d'asile dans des situations d'exploitation par des marchands de sommeil, de prostitution et de manque de guidance,...; que le Conseil des Ministres a dès lors estimé qu'il était nécessaire d'affecter tous les nouveaux arrivants à des centres d'accueil ouverts et de les accueillir effectivement dans ces centres où le candidat-réfugié a droit à une aide sociale matérielle; qu'à cet effet, dans la loi-programme, l'article 57ter de la loi organique des CPAS est modifié en ce sens;

Considérant que la capacité d'accueil existante dans les centres d'accueil (fédéraux, Croix Rouge/Rode Kruis, OCIV, CIRE, SM) s'élève à 5580 places. En outre, les CPAS ont eu la possibilité de créer volontairement des places d'accueil matériel dans ce qu'il est convenu d'appeler des initiatives locales d'accueil. Depuis le 8 décembre 1999, les CPAS ont ainsi organisé quelque 2513 places d'accueil dans ce système; que la capacité totale des différents modes d'accueil s'élève à 8093 places;

Considérant que la capacité d'accueil existante n'est pas du tout suffisante pour assurer l'accueil matériel de tous les demandeurs d'asile en phase de recevabilité, a fortiori en ce qui concerne le groupe sans cesse croissant de demandeurs d'asile en bout de procédure et en phase de recours auprès du Conseil d'Etat contre une décision confirmative du Commissariat général; qu'afin d'assurer l'accueil matériel de tous les nouveaux candidats-réfugiés, l'organisation de nouvelles places d'accueil est évidemment nécessaire; que cela peut se faire via cinq pistes: (1) l'extension de la capacité d'accueil fédérale, (2) une extension des conventions avec la Croix Rouge/Rode Kruis, (3) une extension des conventions existantes ou la conclusion de nouvelles conventions avec d'autres ONG, (4) l'extension des initiatives locales d'accueil auprès des CPAS ou (5) la possibilité créée par le Conseil des Ministres du 25 octobre 2000 de passer un marché de services par procédure négociée avec publicité;

Considérant qu'un exercice du droit de réquisition d'immeubles existants, comme visé à l'article 74 de la loi du 2 janvier 2001 portant des dispositions sociales, budgétaires et diverses, constitue un moyen supplémentaire pour augmenter la capacité d'accueil en cas de nécessité;

Considérant que, vu la rareté du nombre de places d'accueil et la volonté expresse du Gouvernement d'accueillir matériellement les demandeurs d'asile à partir de l'entrée en vigueur de la loi du 2 janvier 2001 portant des dispositions sociales, budgétaires et diverses, l'extrême urgence est justifiée;

Considérant qu'il demeure nécessaire que le Ministre ayant l'Intégration sociale dans ses attributions dispose d'un instrument supplémentaire afin de gérer des fluctuations dans le nombre de demandeurs d'asile qui doivent être accueillis.

Considérant que l'article 591 du Code judiciaire a dû être complété afin de permettre au juge de paix de prendre connaissance des différends concernant l'exercice du droit de réquisition visée par le présent arrêté;

Vu l'avis du Conseil d'Etat, donné le 28 décembre 2001, en application de l'article 84, alinéa 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat;

(...)

**Mots-clés:**

Candidat-réfugié (aide du C.P.A.S.)    Logement (aide du C.P.A.S.)    Hébergement du demandeur d'asile  
Réquisition civile

### Art. 1<sup>er</sup>

§ 1<sup>er</sup>

Le présent arrêté s'applique aux immeubles abandonnés qui appartiennent à un ou à plusieurs propriétaires.

§ 2

On entend par immeuble abandonné, l'immeuble bâti relevant du domaine privé d'une personne morale de droit public belge ou appartenant à une personne physique ou morale de droit privé, qui est manifestement inoccupé et non affecté effectivement à une

activité de quelque nature que ce soit.

Bénéficiaire d'une présomption d'occupation, les immeubles à l'adresse desquels une ou plusieurs personnes sont, soit inscrites à titre de résidence principale aux registres de la population, soit recensées comme propriétaires d'une seconde résidence pour autant que les intéressés n'aient pas demandé à être exemptés du paiement du pré-compte immobilier. Cette présomption peut être renversée par toutes voies de droit.

§ 3

Ne peuvent être considérés comme abandonnés les immeubles bâtis:

- 1° qui font l'objet d'un bail en cours, qui donne lieu à une occupation et/ou à une affectation effective;
- 2° dans lesquels des réparations ou des améliorations lourdes sont en cours de réalisation ou pour lesquels le propriétaire justifie de sa volonté de reconstruire, transformer ou rénover par un permis d'urbanisme, un devis détaillé ou une description de travaux pour autant que ces travaux soient effectivement entrepris dans les trois mois de la justification donnée par le propriétaire et poursuivis par après;
- 3° qui sont inoccupés pour des raisons légitimes ou pour cas de force majeure.

Ne peuvent être considérées comme des réparations ou améliorations lourdes visées au paragraphe 3, alinéa premier, 2°, que celles dont le coût dépasse 600.000 francs et dix fois le revenu cadastral de l'immeuble concerné. Le montant de 600.000 francs est adapté à l'évolution mensuelle de l'indice des prix à la consommation.

Constitue notamment une inoccupation pour raison légitime visée au paragraphe 3, alinéa premier, 3°, le fait que le propriétaire prétende offrir un immeuble en location ou en vente, sans être parvenu à trouver un preneur ou un acheteur. Dans ce cas, il doit prouver par toutes voies de droit, témoignages compris, les démarches infructueuses effectuées et faire la preuve du caractère raisonnable du loyer ou du prix de vente sollicités.

## Art. 2

Pour l'application du présent arrêté, est aussi considéré comme propriétaire d'un immeuble, l'usufruitier ou le titulaire d'un droit d'usage ou d'habitation.

## Art. 3

§ 1<sup>er</sup>

Le Ministre ayant l'Intégration sociale dans ses attributions, ou son délégué, donne au propriétaire avertissement de son intention de réquisitionner un immeuble déterminé, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par exploit d'huissier.

§ 2

Cet avertissement doit à peine de nullité mentionner les éléments suivants:

- 1° l'identification de l'immeuble concerné par la réquisition envisagée et la durée de celle-ci;
- 2° la description détaillée et la contenance de la parcelle cadastrale visée;
- 3° le fait que le droit à un juste dédommagement peut faire l'objet d'un accord à l'amiable passé entre l'intéressé et l'autorité qui exerce son droit de réquisition ou, à défaut d'accord à l'amiable, est à fixer par le juge de paix;
- 4° l'invitation à conclure une convention dans un délai de quinze jours à dater de la réception de l'avertissement;
- 5° la compétence exclusive du juge de paix du canton dans lequel est situé le bien pour toute contestation afférente à la réquisition, avec mention de l'adresse et du canton de la justice de paix;
- 6° le fait que le juge de paix décide en première instance, le cas échéant par jugement exécutoire par provision.

Une copie des dispositions légales et réglementaires est jointe à cet avertissement.

## Art. 4

La convention visée à l'[article 3](#), 4° fixe notamment la durée d'occupation de l'immeuble, les conditions sous lesquelles la durée d'occupation peut être prolongée, la nature des travaux éventuels à y effectuer par l'autorité et le montant du juste dédommagement dû au propriétaire.

## Art. 5

### § 1<sup>er</sup>

A défaut de convention entre les parties dans le délai imparti par l'[article 3](#), 4°, le Ministre ou son délégué peut prendre un arrêté de réquisition qui fixe la durée de celle-ci et les conditions sous lesquelles la durée d'occupation peut être prolongée. Il notifie cet arrêté au propriétaire, dans les sept jours ouvrables, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par exploit d'huissier et saisit dans le même délai le juge de paix du canton en vue de déterminer le montant du juste dédommagement dû au propriétaire.

### § 2

Le droit de réquisition ne peut s'exercer que dans un délai d'une année prenant cours à dater de l'avertissement adressé par le Ministre ou son délégué au propriétaire.

## Art. 6

La durée de l'occupation est fixée en fonction des besoins d'accueil pour candidats-réfugiés.

## Art. 7

### § 1<sup>er</sup>

Le montant du juste dédommagement visé aux [articles 3](#), quatrième alinéa et [4](#) doit correspondre à celui d'un revenu locatif évalué en fonction notamment des éléments suivants:

- 1° le montant du revenu cadastral et les indications contenues dans la matrice cadastrale;
- 2° le revenu locatif moyen d'immeubles similaires par points de comparaison, situés dans le même quartier ou canton;
- 3° le loyer qui peut être demandé après que les travaux de rénovation indispensables pour rendre l'immeuble propre à l'usage d'accueil ont été effectués;
- 4° l'importance des travaux à effectuer pour rendre l'immeuble propre à l'usage d'accueil et qui occasionnent éventuellement une plus-value.

### § 2

Le receveur de l'enregistrement communique, au Ministre ou à son délégué et au juge de paix, dans les sept jours ouvrables de la réception d'une demande adressée à cette fin par lettre recommandée, tous les éléments utiles pour apprécier le montant du juste dédommagement.

### § 3

Les règles relatives au paiement du juste dédommagement sont fixées conjointement avec le montant de celui-ci.

## Art. 8

### § 1<sup>er</sup>

Si en cours de réquisition le propriétaire vient à ne plus disposer lui-même d'un logement pouvant lui servir de résidence principale, il peut à tout moment demander par lettre recommandée au Ministre ou son délégué de mettre fin anticipativement à la réquisition en justifiant de son intention d'occuper le bien personnellement et effectivement.

Il en va de même si le propriétaire souhaite faire occuper l'immeuble par son conjoint, leurs descendants, ascendants et enfants adoptifs, ainsi que leurs collatéraux jusqu'au troisième degré, à condition que l'occupant ne dispose plus lui-même d'un logement pouvant lui servir de résidence principale.

Dans ces hypothèses, le Ministre ou son délégué restitue les lieux au propriétaire dans un délai maximum de six mois qui prend

cours à la réception par le Ministre ou son délégué de la lettre recommandée visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>. Toutefois, lorsque les travaux permettant de rendre l'immeuble propre à l'usage d'accueil ont été réalisés ou sont en cours de réalisation, ce délai prend cours le jour où le propriétaire s'est acquitté du remboursement du solde éventuel des frais exposés et non récupérés qui occasionnent une plus-value ou à la date d'un accord écrit fixant les modalités et les conditions de ce remboursement.

§ 2

L'occupation par le propriétaire ou par une personne visée au § 1<sup>er</sup>, l'alinéa 2, doit être effective dans les trois mois de la restitution et continue pendant au moins deux années. Le propriétaire verse à l'autorité fédérale une indemnité en cas de retard dans l'occupation ou de défaut de continuité de celle-ci. Cette indemnité est proportionnelle au juste dédommagement visé à l'[article 5](#). Elle est calculée prorata temporis, par jour de retard ou par jour de défaut d'occupation par rapport à la période minimale de deux années.

## Art. 9

Notre Vice-Premier Ministre et Ministre du Budget, de l'Intégration sociale et de l'Economie sociale et Notre Ministre de la Justice sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

---

### A propos de cet acte

## Arrêté royal du 11 décembre 2001 réglant le droit de réquisition d'immeubles abandonnés, visé à l'article 74 de la loi du 2 janvier 2001 portant des dispositions sociales, budgétaires et diverses

Date de publication	22/12/2001
Date de promulgation	11/12/2001
N° Kluwer	49686
Source	Moniteur belge
Mots-clés:	
Candidat-réfugié (aide du C.P.A.S.)	Logement (aide du C.P.A.S.) Hébergement du demandeur d'asile
Réquisition civile	

Séance publique du 13 NOVEMBRE 2013

Sont présents : Madame Laura IKER, Bourgmestre-Présidente;  
Mesdames et Messieurs, Christie MORREALE, Léon MARTIN, Vincent LEVEQUE, Anne-Catherine FLAGOTHIER, Pierre GEORIS, Bernard MARLIER, Membres du Collège communal ;  
Mesdames et Messieurs Michel VEILLESSE, Philippe LAMALLE, Philippe DETROZ, Géraldine SENTERRE, François MAGIS, ~~Marie-Dominique SIMONEF~~, Anne DISTER, ~~Adeline FRAIPONT-HUTSE~~, Pierre JEGHERS, Stéphane BALTHAZAR, Alexia MAINJOT, Adrien CALVAER, Manon COLLIGNON, ~~Noémie DARAS-PEETERS~~, François GOFFART, Cécile VERCHEVAL, Conseillers ;  
Monsieur Stefan KAZMIERCZAK, Directeur général.

**43. Taxe sur les immeubles inoccupés (N°70) (Art. budg. 040/367-15) – 2013/070/PG**

LE CONSEIL,

Vu l'article 170, §4 de la Constitution ;  
Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et notamment l'article L1122-30 ;  
Vu les dispositions légales et réglementaires en matière d'établissement et de recouvrement des taxes communales (Art. L3321-1 et suivants du CDLD) ;  
Vu la circulaire relative à l'élaboration du budget des communes de la Région wallonne à l'exception des communes de la Communauté germanophone pour 2014 ;  
Considérant que, en vue de veiller à une bonne gestion du bâti de son territoire, de dynamiser la politique de logement et afin de poursuivre l'action entreprise par la Région wallonne en la matière, il importe d'établir une taxe communale sur les immeubles inoccupés ;  
Considérant que la Commune doit se doter des moyens financiers nécessaires afin d'assurer l'exercice de ses missions de service public ;  
Vu l'avis du Directeur Général repris au dossier ;  
Vu l'avis du Directeur Financier repris au dossier ;  
Attendu que l'impact financier de la présente taxe est difficile à estimer précisément et dépendra du nombre de redevables qui seront concernés ;  
Considérant cependant que les recettes globales afférentes à cette redevance pour l'exercice 2012 s'élèvent à 11.100,00 € ;  
Que sur base des nouveaux tarifs proposés, le rendement pourrait augmenter d'environ 5.000,00€ ;  
Sur proposition du Collège communal ;  
Après en avoir délibéré,  
A l'unanimité  
Revu son règlement du 8 novembre 2010 sur les immeubles inoccupés ;

ARRETE :

**Article 1 :** Il est établi pour les exercices 2014 à 2019, une taxe communale sur les immeubles inoccupés sis sur le territoire de la Commune d'Esneux.

On entend par immeuble inoccupé, tout immeuble, qui , à la fois, est :

1. Bâti :

Est considéré comme immeuble bâti, tout bâtiment, ouvrage ou installation, 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.

N'est pas visé par la taxe l'immeuble bâti, visé par le décret du 27 mai 2004 relatif aux sites d'activité économique désaffectés, de plus de 1000 m<sup>2</sup> ,

2. Inoccupé :

- soit d'un immeuble pour lequel aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population ou d'attente ;
- soit d'un immeuble pour lequel il n'y a pas d'inscription à la Banque Carrefour des Entreprises.

N'est pas considéré comme étant occupé, l'immeuble occupé sans droit ni titre.

**Article 2 :** §1<sup>er</sup>. Le fait générateur de la taxe est le maintien en l'état d'un immeuble visé à l'article 1.

§2. Pour le premier exercice d'imposition, le maintien en l'état doit exister pendant la période comprise entre deux constats consécutifs d'inoccupation, qui doivent être distants d'une période minimale de 6 mois.

§3. Ces constats sont dressés par un agent communal et communiqué au propriétaire de l'immeuble ou à son ayant droit par la voie recommandée .

§4. L'immeuble est considéré comme maintenu en l'état, au sens du § 1<sup>er</sup>, pour les exercices d'imposition ultérieurs, sauf mise en œuvre par le contribuable de la procédure déterminée à l'article 8.

**Article 3** : La taxe est due solidairement par le(s) propriétaire(s), indivisaire ou titulaire d'un droit réel emportant la jouissance de tout ou partie de l'immeuble inoccupé à la date prescrite ci-après.

Pour le premier exercice d'imposition, la taxe est due à la date du second constat.

Pour les exercices d'imposition suivants, la taxe est due au premier janvier de l'année donnant son nom à l'exercice.

**Article 4** : Ne donne pas lieu à la perception de la taxe, l'immeuble inoccupé pour lequel le redevable démontre que l'immeuble est inoccupé pour des raisons qui sont indépendantes de sa volonté, conformément à la procédure décrite à l'article 7.

**Article 5** : L'application de la présente taxe, pour un exercice déterminé, exclut l'application de la taxe sur les secondes résidences pour le même exercice.

**Article 6** : § 1<sup>er</sup>. La base imposable est déterminée par la multiplication du nombre de mètres courants de façade par le nombre de niveaux inoccupés autres que les caves, les sous-sols et les greniers non aménagés. Tout mètre commencé est dû en entier.

Lorsque l'immeuble possède plusieurs façades, la mesure est la plus grande longueur du bâti.

Lorsque l'immeuble possède plusieurs parties distinctes, le calcul de la base imposable s'effectue au prorata de la surface détenue par chaque propriétaire par rapport à la surface totale de l'ensemble des parties inoccupées.

§ 2. Le taux de la taxe est fixé à 180 € par mètre courant de façade pour le premier exercice d'imposition.

§ 3. Le taux de la taxe est fixé à 180 € par mètre courant de façade en cas de maintien de l'inoccupation pour les exercices ultérieurs.

**Article 7** : § 1<sup>er</sup>. Les constats doivent être notifiés au redevable par le Collège communal ou par un Fonctionnaire désigné par ce dernier, par voie recommandée, et dans les soixante jours de la date du constat.

Le redevable peut faire connaître, par écrit, ses remarques et ses observations dans les trente jours à dater de la notification du premier constat au signataire de celle-ci.

§ 2. La notification du second constat est accompagnée d'un formulaire de déclaration que le contribuable est tenu de renvoyer sous pli affranchi, ou de déposer à l'Administration, dûment signé et contenant tous les éléments nécessaires à la taxation conformément aux indications qui y figurent, dans les quinze jours de la date d'envoi mentionnée sur la notification.

§ 3. Le contribuable qui n'a pas reçu de formulaire de déclaration comme prévu supra est tenu de donner spontanément à l'Administration tous les éléments nécessaires à la taxation dans le même délai de quinze jours de la date d'envoi mentionnée sur la notification.

Lorsqu'une déclaration a été effectuée au cours d'une année antérieure à celle donnant son nom à l'exercice, dans le cadre du règlement ou d'un règlement abrogé en la matière, le contribuable est dispensé de souscrire une déclaration pour l'exercice d'imposition en cours.

Dans ce cas, le contribuable est réputé, de manière irréfragable, avoir opté pour cette dispense et confirmer ainsi les termes de sa déclaration, valables à partir du 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice d'imposition.

**Article 8** : § 1<sup>er</sup>. Nonobstant les termes de l'article 7, 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.

§ 2. À cet effet, le contribuable doit informer l'Administration par écrit, par voie recommandée ou par dépôt à l'Administration pendant les heures d'ouverture, de la modification intervenue à l'immeuble en identifiant clairement le bien visé, la partie éventuelle à considérer et la date de la modification.

Cette formalité doit intervenir dans les quinze jours de la date de la modification.

À défaut, la date de la modification sera censée être le quinzième jour précédant la réception de l'information.

§ 3. Le Fonctionnaire désigné par le Collège communal procède à un constat dans les trois mois afin de prendre acte des éléments indiqués par le contribuable et de vérifier si ceux-ci sont de nature à modifier ou annuler la base imposable.

§ 4. Dans ce but, s'il échet, le contribuable est tenu de faire visiter audit Fonctionnaire le bien faisant l'objet de la taxe aux jour et heure fixés par l'Administration, entre le lundi et le jeudi de 9 à 16 heures, exceptés les jours fériés. La date et l'heure de la visite sont communiqués par l'Administration au contribuable au moins un mois avant celle-ci.

§ 5. Si la visite ne peut avoir lieu du fait du contribuable, la procédure initiée par ce dernier est nulle.

§ 6. Le constat visé au paragraphe 3 est formalisé dans les soixante jours, soit à dater de la visite, soit de la réception de l'information visée au paragraphe 2 s'il n'y a pas lieu d'effectuer une visite, et est notifié au contribuable par le Collège communal ou par un Fonctionnaire désigné par le Collège communal.

**Article 9** : § 1<sup>er</sup>. L'absence de déclaration dans le délai prévu, ou la déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise de la part du contribuable entraîne l'enrôlement d'office de la taxe pour l'exercice d'imposition en cours.

§ 2. L'enrôlement de la taxe pour les exercices d'imposition suivants est également effectué d'office sur une base identique tant que l'article 11 ne sort pas ses effets.

**Article 10** : En cas d'imposition d'office, une majoration sera appliquée. Le montant de cette majoration est le suivant :

- 20 % du montant de la taxe, pour le premier enrôlement d'office ;
- 50 % du montant de la taxe, pour le deuxième enrôlement d'office ;
- 100 % du montant de la taxe, pour le troisième enrôlement d'office ;
- 200 % du montant de la taxe, à partir du quatrième enrôlement d'office.

Pour la détermination de l'échelle à appliquer en vertu du § 1<sup>er</sup>, on considère qu'il y a seconde infraction ou infraction subséquente si, au moment où une nouvelle infraction est commise, il a été donné connaissance depuis plus de trente jours au contrevenant, à travers la notification prévue à l'article L3321-6 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation, de l'application de l'alinéa précédent, qui a sanctionné l'infraction antérieure.

Les infractions commises dans le cadre des règlements de taxe précédents ainsi que les infractions commises dans le cadre d'autres taxes communales, sont comptabilisées pour l'application des échelles.

**Article 11** : L'envoi ou le renvoi en dehors du délai fixé à l'article 7, §§ 2 et 3, d'une déclaration correcte, complète et précise du contribuable implique la taxation sur base des éléments contenus dans cette déclaration, sans majoration, à partir de l'exercice d'imposition suivant l'année au cours de laquelle la déclaration a été rentrée et acceptée.

**Article 12** : 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 13** : Le contribuable est tenu de signaler immédiatement à l'Administration tout changement d'adresse, de raison sociale ou de dénomination.

**Article 14** : Toute mutation de propriété d'un immeuble (ou partie) visé, dès la date de réception de la notification du premier constat, doit également être signalée immédiatement à l'Administration par le propriétaire cédant.

**Article 15** : La taxe est recouvrée par voie de rôle. Le rôle de la taxe sera rendu exécutoire par le Collège communal.

**Article 16** : Le recouvrement de la taxe sera poursuivi conformément aux dispositions des articles L3321-1<sup>er</sup> et suivants du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, relatifs à l'établissement et au recouvrement des taxes provinciales et communales.

Les contribuables recevront sans frais, par les soins du Directeur financier, les avertissements extraits de rôle mentionnant les sommes pour lesquelles ils sont portés au rôle.

**Article 17** : Le paiement devra s'effectuer dans les deux mois à dater de l'envoi de l'avertissement extrait de rôle. A défaut de paiement dans le délai précité, les sommes dues sont productives au profit de la Commune, pour la durée du retard, d'un intérêt qui est appliqué et calculé suivant les règles en vigueur pour les impôts de l'Etat fédéral.

**Article 18** : 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 six mois à compter du troisième jour ouvrable qui suit la date de l'envoi de l'avertissement extrait de rôle.

Quant aux erreurs matérielles provenant de doubles emplois, erreurs de chiffre, 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 19** : Le présent règlement entrera en vigueur au plus tôt le premier jour de sa publication.

**Article 20** : La présente délibération sera transmise au Gouvernement wallon.

Par le Conseil,

Le Directeur général,  
**Stefan KAZMIERCZAK**

La Présidente,  
**Laura IKER**

Pour extrait conforme,

Le Directeur général,  
**Stefan KAZMIERCZAK**



La Bourgmestre,  
**Laura IKER**



ADMINISTRATION COMMUNALE  
DIVISION FISCALE

SÉANCE DU 1<sup>er</sup> février 2011  
N° 30

## *Le Conseil,*

### RÈGLEMENT RELATIF À LA TAXE SUR LES IMMEUBLES BÂTIS INOCCUPÉS

*Vu l'article 170, § 4, de la Constitution ;*

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

*Revu sa délibération du 26 janvier 2010 portant sur le même objet ;*

*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 le financement de ses missions de service public ;*

*Vu le dossier administratif justifiant l'établissement de cette taxe ;*

*Sur la proposition du Collège communal (réf. 110121 – V.A.1), et après examen du dossier par la Commission du budget du Conseil communal ;*

*Après en avoir délibéré,*

### *décide :*

**Article 1<sup>er</sup>.** Il est établi au profit de la Ville de Liège, pour les exercices d'imposition 2011 à 2013, une taxe communale annuelle sur les immeubles bâtis inoccupés.

**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 cinq mille mètres carrés ;

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 prononcé en vertu du décret susmentionné ;

b) dont l'occupation relève d'une activité soumise à autorisation d'implantation commerciale en vertu de la loi du 29 juin 1975 relative aux implantations commerciales ou de la loi du 13 août 2004 relative à l'autorisation d'implantations commerciales, lorsque ladite implantation fait l'objet d'un ordre de fermeture, d'un retrait ou d'une suspension d'autorisation prononcé en vertu des dispositions de la loi du 13 août 2004 susmentionnée ;

- 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 ;
  - e) dont l'état du clos ou du couvert 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 ;
- 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° « 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 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 d'un immeuble inoccupé visé ci-dessus qui a fait l'objet d'un constat établi et notifié conformément aux articles 8 et 9.

**Art. 6. § 1<sup>er</sup>.** La taxe est due pour la première fois à la date de la notification du constat visé à l'article 8 établissant qu'un immeuble bâti est inoccupé.

§ 2. Pour les exercices d'imposition ultérieurs, la taxe est due au 1<sup>er</sup> janvier de chaque exercice d'imposition.

**Art. 7.** La taxe est due aussi longtemps que le redevable ne met pas en œuvre la procédure déterminée à l'article 17.

**Art. 8.** Le constat établissant qu'un immeuble est inoccupé est dressé par le Fonctionnaire visé à l'article 2, 5° et intervient au minimum six mois après un constat préalable.

**Art. 9. § 1<sup>er</sup>.** Les constats doivent être notifiés au titulaire du droit réel sur tout ou partie de l'immeuble par ledit Fonctionnaire par voie recommandée. L'intervalle de temps entre les notifications du constat préalable et du constat visé à l'article 8 est de six mois minimum.

Le titulaire du droit réel peut faire connaître, par écrit, ses remarques et ses observations dans les trente jours à dater de la notification au signataire de celle-ci.

**Art. 10.** La taxe est due par le titulaire du droit réel de jouissance sur tout ou partie de l'immeuble inoccupé aux dates visées à l'article 6.

**Art. 11.** En cas de pluralité de titulaires du droit réel de jouissance, chacun d'entre eux est solidairement redevable de la taxe.

**Art. 12.** Ne donne pas lieu à la perception de la taxe, l'immeuble inoccupé pour lequel le titulaire du droit réel de jouissance démontre que l'inoccupation ou l'état de délabrement est indépendant de sa volonté.



**Art. 13. § 1<sup>er</sup>.** La base imposable de la taxe est établie par le produit de la longueur en mètre courant ou fraction de mètre courant de façade du bâtiment par le nombre de niveaux inoccupés autres que les caves, sous-sols et greniers non aménagés que comporte le bâtiment.

Lorsque l'immeuble est à rue, la mesure de la façade s'effectue sur la longueur de la façade principale, à savoir celle où se situe la porte d'entrée principale, tandis que s'il possède plusieurs façades, la mesure est la plus grande longueur du bâti.

§ 2. Le calcul de la base visé au paragraphe 1<sup>er</sup> s'effectue au prorata du revenu cadastral lorsque l'immeuble comporte plusieurs parties distinctes.

**Art. 14. § 1<sup>er</sup>.** Le taux de la taxe est fixé, par an, à 175,26 euros par mètre.

§ 2. Pour les premier et deuxième exercices d'imposition, le taux de la taxe est ramené respectivement à 23,36 et 58,42 euros.

**Art. 15.** La taxe est indivisible et est due pour toute l'année.

**Art. 16.** La taxe est recouvrée par voie de rôle.

**Art. 17. § 1<sup>er</sup>.** Il appartient au titulaire du droit réel de jouissance 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.

§ 2. À cet effet, il y a lieu d'indiquer à l'Administration le bien visé, la partie éventuelle à considérer et la date de la modification.

Cette formalité doit intervenir dans les quinze jours de la date de la modification.

À défaut, la date de la modification sera censée être le quinzième jour précédant la réception de l'information.

§ 3. Le Fonctionnaire visé à l'article 2, 5<sup>o</sup> procède à un constat dans les trois mois afin de prendre acte des éléments indiqués par le contribuable et de vérifier si ceux-ci sont de nature à modifier ou annuler la base imposable.

§ 4. Dans ce but, s'il échet, le contribuable est tenu de faire visiter audit Fonctionnaire le bien faisant l'objet de la taxe aux jour et heure fixés par l'Administration, entre le lundi et le jeudi de 9 à 16 heures, exceptés les jours fériés.

La date et l'heure de la visite sont communiqués par l'Administration au contribuable au moins un mois avant celle-ci.

§ 5. Si la visite ne peut avoir lieu du fait du contribuable, la procédure initiée par ce dernier est nulle.

§ 6. Le constat visé au paragraphe 3 est formalisé dans les soixante jours, soit à dater de la visite, soit de la réception de l'information visée au paragraphe 2 s'il n'y a pas lieu d'effectuer une visite, et est notifié au contribuable par le Fonctionnaire.

**Art. 18.** Le contribuable est tenu de signaler dans les quinze jours à l'Administration tout changement d'adresse, de raison sociale, de dénomination.

**Art. 19.** Toute mutation de propriété du bien immeuble (ou partie d'immeuble) bâti visé doit également être signalée dans les quinze jours à l'Administration par le propriétaire cédant.

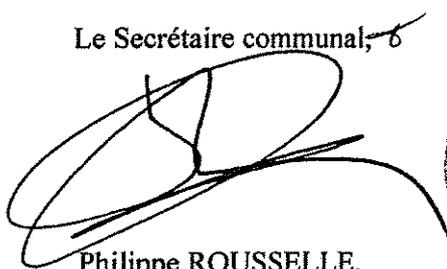
Art. 20. Les délais prévus, lorsqu'ils expirent un samedi, un dimanche ou un jour férié légal, sont prorogés jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

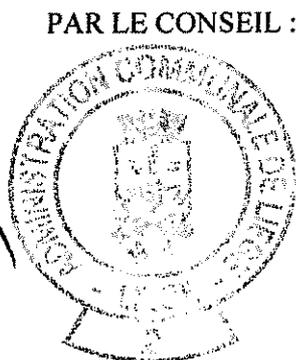
Art. 21. La charge de la preuve du dépôt de toute pièce à l'Administration incombe au contribuable.

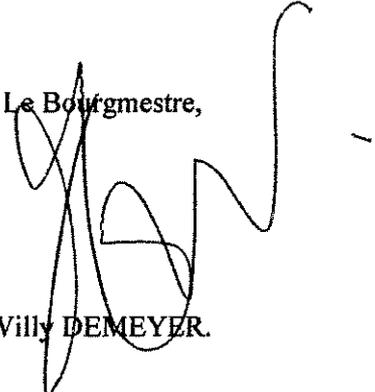
Art. 22. Les dispositions du règlement relatif à la taxe sur les immeubles bâtis inoccupés du 26 janvier 2010 sont abrogées.

Art. 23. Le règlement est obligatoire le lendemain du jour de sa publication par voie d'affichage conformément aux articles L1133-1 et -2 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation.

La présente décision a recueilli .....41..... voix pour, .....0..... voix contre, .....6..... abstention.  
~~La présente décision a recueilli l'unanimité des suffrages.~~

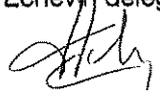
Le Secrétaire communal,  
  
Philippe ROUSSELLE.



Le Bourgmestre,  
  
Willy DEMEYER.

Pour ampliation:  
PAR LE COLLÈGE:

L'Inspecteur général délégué,  
  
Benoît BOOGAERTS

L'Échevin délégué,  
  
André SCHROYEN

