

Conseil communal Jeudi 20 novembre 2025

Titre	Règlement relatif à l'enregistrement et à l'imposition des bâtiments et logements abandonnés 2026-2031
Service	Logement
Vote	Approuvé par 22 voix pour et 2 abstentions (Mireille Van Acker et Orhan Aydin)

Faits et contexte

L'actuel règlement communal relatif à l'enregistrement et à l'imposition des bâtiments et logements abandonnés est valable jusqu'à l'exercice d'imposition 2025 inclus et doit être renouvelé.

Fondements juridiques

- Articles 40, §3 et 41, 14° du décret sur l'administration locale du 22/12/2017
- Article 170, §4 de la Constitution
- Décret du 30/05/2008 relatif à l'établissement, au recouvrement et à la procédure contentieuse des taxes provinciales et communales, et ses modifications ultérieures
- Décret de gouvernance du 07/12/2018
- Livre 2, Partie 2, Titre 4, articles 2.15 à 2.20 inclus du Code flamand du Logement de 2021 relatifs au registre des bâtiments et logements abandonnés
- Livre 2, Partie 2, Titre 4 de l'arrêté du Gouvernement flamand portant exécution du Code flamand du Logement de 2021, relatif au subventionnement de projets intercommunaux à l'appui de la politique locale du logement. L'article 2.14 mentionne comme initiative de base la recherche, l'enregistrement et le traitement des immeubles et logements abandonnés.
- Décision du Conseil communal du 18/09/2025 relative à la poursuite de la participation à l'association interlocale Woonwinkel West-Brabant
- Décision du Conseil communal du 29/02/2024 portant un règlement communal relatif à l'enregistrement et à l'imposition des bâtiments et logements abandonnés + tous les règlements antérieurs sur la base desquels des immeubles figurant encore dans le registre ont été enregistrés

Avis

Le règlement a été établi en tenant compte des avis de l'association interlocale Woonwinkel Noord dont la commune fait partie.

Motivation

La commune fait actuellement partie de l'association interlocale Woonwinkel Noord et fera à partir du 1^{er} janvier 2026 partie de l'association interlocale Woonwinkel West-Brabant. La recherche, l'enregistrement et le traitement des logements et bâtiments abandonnés constituent dans le cadre du projet une initiative complémentaire (2020-2025) et une initiative de base (2026-2031), comme prévu à l'article 2.14 de l'arrêté du Gouvernement flamand portant exécution du Code flamand du Logement de 2021.

L'état d'abandon est défini par voie de décret comme la présence de vices apparents et incommodants graves notamment aux murs extérieurs, à la toiture, aux menuiseries et aux corniches ou gouttières. Les communes peuvent préciser cette définition et déterminer la procédure de constatation par le biais d'un règlement.

L'enregistrement par la commune s'applique uniquement aux bâtiments ne relevant pas du décret du 19 avril 1995, c'est-à-dire les bâtiments sans fonction économique ou les bâtiments avec fonction économique érigés sur des parcelles de moins de 500 m².

En marge de diverses reformulations et modifications de la structure des articles, il est indiqué d'adapter le règlement en fonction des éléments suivants :

Modifications au niveau des exonérations :

Les exonérations font partie de la procédure de réclamation parce que le traitement des exonérations ne peut pas être confié à un accord de coopération ou partenariat intercommunal.

- Les possibilités d'exonération suivantes sont formulées plus clairement :
 - Titulaire du droit réel depuis moins d'un an : cette exonération offre aux nouveaux titulaires du droit réel la possibilité de remédier à l'état d'abandon. Il est raisonnable de considérer qu'une personne qui a acquis récemment un bien n'a pas encore eu le temps de remédier aux manquements.
 - Situation dans le périmètre d'un plan d'expropriation approuvé : si un logement ou un bâtiment est situé dans le périmètre d'un plan d'expropriation approuvé par l'autorité compétente, il est logique que le titulaire du droit réel ne réalise plus d'investissements. L'administration locale reconnaît ainsi que le titulaire du droit réel n'a plus le contrôle de la destinée du bien.
 - Bien détruit ou endommagé à la suite d'une catastrophe soudaine : lorsqu'un logement ou un bâtiment est gravement endommagé ou est détruit à la suite d'une catastrophe soudaine, comme un incendie ou une inondation, il serait déraisonnable d'imposer une taxe. Le titulaire du droit réel est dans ce cas victime d'un cas de force majeure et doit se voir accorder suffisamment de temps pour réparer les dommages. Cette exonération ne s'applique que si le logement ou le bâtiment a été enregistré dans le registre des bâtiments et logements abandonnés après la catastrophe, et que la catastrophe est donc la cause de l'état d'abandon.
- L'exonération suivante est ramenée de 3 ans à maximum 1 an, avec possibilité de prolongation pour 1 an pour les travaux soumis à permis :
 - Rénovation en profondeur réalisée durant l'exercice d'imposition : lorsque des travaux substantiels sont réalisés pour mettre un terme à l'état d'abandon, la finalité de la taxe est atteinte. Réduire la période d'exonération encourage la restauration. Il n'y a que pour les travaux soumis à permis que l'exonération peut encore être prolongée de 1 an.
- La possibilité d'exonération suivante a été supprimée :
 - l'assujetti qui est à la fois propriétaire et occupant et qui remplit les conditions pour obtenir une intervention du Fonds Social Chauffage : l'accompagnement est assuré dans le cadre du trajet Mijn VerbouwBegeleiding. Lors de la séance du Collège du 17/07/2025, la commune a décidé de ne pas augmenter le budget de cet accompagnement, de sorte que cette exonération ne peut pas être maintenue.

Adaptation du tarif d'imposition :

- La taxe de base est portée de 1.750 € à 2.000 €.
- La taxe sera majorée chaque année de 2.000 €, jusqu'à atteindre un maximum au bout de 5 ans.
- Les tarifs sont indexés annuellement au 1^{er} janvier.

Implications financières

Cette taxe a été reprise dans le plan pluriannuel 2026-2031 sous la clé budgétaire 0020-00-7375000 Taudis / logements et bâtiments abandonnés, inadéquats ou inhabitables pour un montant de 9.200 € en 2026 avec une majoration annuelle de 200 € jusqu'en 2031.

Décision

Article unique

Le Conseil communal approuve le règlement relatif à l'enregistrement et à l'imposition des bâtiments et logements abandonnés pour les exercices d'imposition 2026 à 2031.

Règlement relatif à l'enregistrement et à l'imposition des bâtiments et logements abandonnés 2026-2031

Date de l'approbation par le Conseil communal : **20/11/2025**
Date de la publication sur le site Internet : **01/12/2025**

Article 1^{er} : Définitions

Dans le présent règlement, on entend par :

1° administration : les agents chargés par le Collège des Bourgmestre et Echevins ou l'organe de décision du partenariat intercommunal de repérer les bâtiments et logements abandonnés. Ces agents disposent de compétences d'examen, de contrôle et de constatation. L'administration assume toutes les tâches afférentes à l'établissement, la structure, la gestion et l'actualisation du registre des immeubles abandonnés ;

2° envoi sécurisé : l'un des modes de signification suivants :

- un courrier recommandé,
- une remise contre récépissé,
- sur le site Internet si un formulaire de notification a été prévu,
- tout autre mode de signification autorisé par l'administration et permettant de déterminer avec certitude la date de notification ;

3° bâtiment : tout bien immeuble bâti, comprenant aussi bien le bâtiment principal que les annexes, à l'exception des sites d'activité économique visés à l'article 2, 1^o du décret du 19 avril 1995 portant des mesures visant à lutter contre et à prévenir la désaffection et l'abandon de sites d'activité économique, comme stipulé à l'article 1.3, §1^{er}, 14^o du Code flamand du Logement de 2021 ;

4° titulaire (ou cotitulaire) du droit réel : la ou les personnes titulaires d'un droit de pleine propriété, de superficie, d'emphytéose ou d'usufruit relatif à un bâtiment ou à un logement ;

5° registre des bâtiments et logements abandonnés : le registre communal des bâtiments et logements abandonnés, visé à l'article 2 du présent règlement ;

6° logement : tout bien immeuble ou toute partie de bien immeuble destiné(e) principalement à héberger un ménage ou une personne isolée.

CHAPITRE 1^{ER} : ENREGISTREMENT

Article 2 : Registre des bâtiments et logements abandonnés

§1^{er}. L'administration tient un registre des bâtiments et logements abandonnés.

§2. Les données suivantes sont reprises dans le registre des bâtiments et logements abandonnés :

1° l'adresse du logement ou du bâtiment abandonné,

2° le numéro de dossier,

3° la date de l'enregistrement dans le registre des bâtiments et logements abandonnés.

Article 3 : Constatation de l'état d'abandon

§1^{er}. Un bâtiment ou logement est considéré comme abandonné lorsqu'il présente des vices apparents et incommodants graves ou des marques de délabrement aux murs extérieurs, joints, cheminées, couverture ou charpente de toiture, menuiseries extérieures, corniches ou gouttières. Le nombre d'indications d'abandon est établi sur la base de l'attestation d'enregistrement. Il est question d'un état d'abandon à partir de 3 manquements ou plus de catégorie I (manquements mineurs) ou d'au moins 1 manquement de catégorie II (manquement grave).

§2. Un logement ou bâtiment abandonné est enregistré dans le registre des bâtiments et logements abandonnés sur la base d'une attestation d'enregistrement numérotée à laquelle est jointe au moins une photo. L'attestation d'enregistrement comporte une énumération de tous les manquements qui justifient l'enregistrement dans le registre des bâtiments et logements abandonnés. La date de la constatation est la date de l'attestation d'enregistrement et tient lieu de date de l'enregistrement du bien dans le registre des bâtiments et logements abandonnés.

§3. Un logement qui figure dans l'inventaire régional des logements inadéquats et/ou inhabitables peut également être enregistré dans le registre des bâtiments et logements abandonnés, et inversement.

§4. Un logement ou un bâtiment qui figure dans le registre communal des immeubles inoccupés peut également être enregistré dans le registre des bâtiments et logements abandonnés, et inversement.

§5. Un logement qui figure dans le registre communal des secondes résidences peut également être enregistré dans le registre des bâtiments et logements abandonnés, et inversement.

Article 4 : Notification de l'enregistrement

§1^{er}. Tous les titulaires du droit réel, tels qu'ils sont connus de l'Administration du cadastre, de l'enregistrement et des domaines, sont informés par le biais d'un envoi sécurisé de la décision d'enregistrement dans le registre des bâtiments et logements abandonnés.

§2. L'envoi sécurisé est envoyé au domicile du titulaire du droit réel. Si le domicile d'un titulaire du droit réel n'est pas connu, l'envoi sécurisé est envoyé à l'adresse de sa résidence. Si la résidence d'un titulaire du droit réel n'est pas connue, l'envoi sécurisé est envoyé à l'adresse du logement ou du bâtiment auquel l'attestation d'enregistrement a trait.

Article 5 : Recours contre l'enregistrement

§1^{er}. Le formulaire type servant à introduire un recours contre l'enregistrement dans le registre des bâtiments et logements abandonnés est disponible sur le site Internet de la commune ou peut être obtenu auprès de l'administration.

Le recours doit comporter au moins les données suivantes :

1. l'identité et l'adresse de la personne qui introduit le recours ;
2. l'adresse du logement ou du bâtiment auquel le recours a trait ;
3. les pièces justificatives qui prouvent que l'enregistrement du bâtiment ou du logement dans le registre des bâtiments et logements abandonnés ne se justifiait pas. L'enregistrement peut être contesté par tous les moyens de preuve de droit commun, à l'exception du serment.

Si le recours est introduit par une personne qui agit au nom du titulaire du droit réel, le titulaire du droit réel joint au dossier un mandat de représentation écrit, sauf si cette personne agit en qualité de conseil inscrit au barreau en tant qu'avocat ou avocat stagiaire.

§2. Le titulaire du droit réel complète le formulaire type pour introduire un recours contre l'enregistrement dans le registre des bâtiments et logements abandonnés dans un délai de trente jours civils à compter du troisième jour ouvrable suivant la date de l'envoi sécurisé portant notification de l'enregistrement dans le registre des bâtiments et logements abandonnés.

§3. Le recours est irrecevable s'il n'a pas été introduit conformément aux dispositions du §1^{er}. L'introduction d'un recours adapté ou d'un nouveau recours est possible aussi longtemps que le délai de recours visé au §2 n'est pas expiré. Le recours précédent deviendra alors caduc.

§4. Le Collège des Bourgmestre et Echevins décide du bien-fondé des recours recevables. La décision est prise sur la base des pièces justificatives visées au §1^{er} si les faits permettent une constatation simple et directe. Si une décision sur la base des pièces justificatives ne suffit pas, la décision sera prise sur la base d'une enquête sur les faits menée par l'administration. Le recours est réputé non fondé si l'accès à un bâtiment ou à un logement est refusé ou entravé dans le cadre de l'enquête sur les faits.

§5. Le Collège des Bourgmestre et Echevins statue sur le recours et signifie sa décision à la personne qui a introduit le recours dans un délai de 90 (nonante) jours prenant cours le lendemain de l'introduction du recours. La décision est signifiée par le biais d'un envoi sécurisé.

§6. Si la décision d'enregistrement dans le registre des bâtiments et logements abandonnés n'est pas contestée dans le délai imparti ou si le recours est déclaré irrecevable ou non fondé, le logement ou le bâtiment restera enregistré dans le registre des bâtiments et logements abandonnés.

Article 6 : Radiation du registre des bâtiments et logements abandonnés

§1^{er}. Un bâtiment ou un logement est radié du registre des bâtiments et logements abandonnés si le titulaire du droit réel apporte la preuve :

- que le logement ou le bâtiment présente deux manquements de catégorie I ou moins et ne présente pas de manquements de catégorie II tels que mentionnés dans l'attestation d'enregistrement, de sorte que cette situation n'implique plus un état d'abandon ;
- que le logement a été démolie et que les constatations objectives le confirment, dont l'évacuation complète de tous les gravats.

Le titulaire du droit réel peut apporter ces preuves sous forme de pièces justificatives. Si cela s'avère insuffisant, l'administration peut mener une enquête sur les faits complémentaire.

L'administration peut radier de sa propre initiative un logement ou un bâtiment du registre des bâtiments et logements abandonnés lorsqu'il apparaît lors d'un contrôle sur place que le logement ou le bâtiment présente deux manquements de catégorie I ou moins et ne présente pas de manquements de catégorie II tels que mentionnés dans l'attestation d'enregistrement.

§2. Le formulaire type servant à demander la radiation est disponible sur le site Internet de la commune ou peut être obtenu auprès de l'administration. La demande de radiation comporte :

- l'identité et l'adresse de la personne qui introduit la demande de radiation ;
- l'adresse du logement ou du bâtiment auquel la demande de radiation a trait ;
- les pièces justificatives conformément au paragraphe 1^{er} qui prouvent que le logement ou le bâtiment peut être radié du registre des bâtiments et logements abandonnés.

La date de réception du formulaire de demande de radiation complété tient lieu de date de la demande de radiation.

Si la demande est introduite par une personne qui agit au nom du titulaire du droit réel, un mandat de représentation écrit est joint au dossier, sauf si cette personne agit en qualité de conseil inscrit au barreau en tant qu'avocat ou avocat stagiaire.

§3. L'administration examine s'il existe des motifs justifiant la radiation du registre des bâtiments et logements abandonnés et prend une décision dans un délai de 90 (nonante) jours à compter de la réception de la demande. L'administration informe la personne qui a introduit la demande de radiation de sa décision par le biais d'un envoi sécurisé. Si la demande est accordée, le logement ou le bâtiment est radié du registre des bâtiments et logements abandonnés.

La date d'introduction de la demande de radiation tient lieu de date à laquelle le logement ou le bâtiment est radié du registre des bâtiments et logements abandonnés.

§6. Le titulaire du droit réel peut introduire un recours contre la décision prise concernant la demande de radiation en suivant la procédure décrite à l'article 6. Les mêmes délais et procédures s'appliquent.

CHAPITRE 2 : TAXE SUR LES BATIMENTS ET LOGEMENTS ABANDONNES

Article 7 : Élément imposable et période d'imposition

§1^{er}. Il est établi du 1^{er} janvier 2026 au 31 décembre 2031 inclus une taxe communale sur les logements et bâtiments qui ont été enregistrés dans le registre des bâtiments et logements abandonnés. La taxe est due pour la première fois à partir du moment où le logement ou le bâtiment a figuré pendant six mois consécutifs au registre des bâtiments et logements abandonnés. Par la suite, la taxe est due à chaque fois qu'un nouveau délai de 12 mois arrive à expiration, aussi longtemps que le logement ou le bâtiment n'a pas été radié du registre des bâtiments et logements abandonnés.

Article 8. Assujetti

§1^{er}. La taxe est due par le titulaire du droit réel relatif au logement abandonné ou au bâtiment abandonné.

§2. En cas de copropriété, la taxe est partagée au prorata selon la part de propriété, mais tous les copropriétaires sont solidairement responsables du paiement de la totalité du montant. Un copropriétaire

bénéficiant d'une exonération liée à la personne est exonéré du paiement ; les autres copropriétaires restent solidairement responsables du paiement du montant restant.

§3. En cas de cession du droit réel, le vendeur ou son notaire informe au préalable le cessionnaire du fait que le bien a été enregistré dans le registre des bâtiments et logements abandonnés.

Dans les deux mois de la passation de l'acte authentique de cession, le vendeur ou son notaire informe par courrier sécurisé l'administration de la cession. La notification comporte au moins les données suivantes :

- l'adresse du logement ou du bâtiment cédé ;
- le nom et l'adresse du nouveau titulaire du droit réel et la part de propriété ;
- la date de l'acte de vente ;
- le nom et l'adresse de l'étude du notaire.

L'assujettissement à la taxe est transféré au nouveau titulaire à partir de la date de l'acte de vente.

A défaut d'une telle notification, le cédant d'un droit réel est, par dérogation au §1^{er}, considéré comme assujetti pour la première taxe établie après la cession du droit réel.

Quoi qu'il en soit, il ne sera pas tenu compte d'un quelconque accord conclu entre les parties au sujet de la taxe due.

Article 9 : Tarif de la taxe

§1^{er}. La taxe s'élève à :

- au bout de 6 mois consécutifs d'enregistrement dans le registre des bâtiments et logements abandonnés : 2.000 euros ;
- au bout de 18 mois consécutifs d'enregistrement : 4.000 euros ;
- au bout de 30 mois consécutifs d'enregistrement : 6.000 euros ;
- au bout de 42 mois consécutifs d'enregistrement : 8.000 euros ;
- à partir de 54 mois consécutifs d'enregistrement : 10.000 euros par an.

Ces montants seront adaptés annuellement au 1^{er} janvier en fonction de l'indice des prix à la consommation au moyen du coefficient obtenu en divisant l'indice du mois de décembre précédent l'exercice d'imposition par l'indice du mois de décembre 2025. Les montants seront toujours arrondis au nombre entier le plus proche.

§2. Lorsqu'une exonération de la taxe est accordée, on examinera à nouveau, à l'expiration de la période d'exonération, le nombre total de mois consécutifs durant lesquels le bâtiment ou le logement a figuré au registre des bâtiments et logements abandonnés.

§3. En cas de cession du droit réel, le nombre de périodes durant lesquelles le bâtiment ou le logement a figuré au registre des bâtiments et logements abandonnés devient caduc. En vertu de l'article 11, §3, 1^o, un nouveau titulaire du droit réel peut demander une exonération pour la première année suivant l'obtention du droit réel. A partir de la deuxième année, le nouveau titulaire du droit réel sera imposé pour la première fois.

Article 10 : Modalités de recouvrement

La taxe est recouvrée par le biais d'un rôle établi et déclaré exécutoire par le Collège des Bourgmestre et Echevins. La taxe doit être payée dans les deux mois suivant l'expédition de l'avertissement-extrait de rôle.

Article 11 : Réclamation

§1^{er}. L'introduction et le traitement de la réclamation se font conformément aux dispositions du décret du 30 mai 2008 relatif à l'établissement, au recouvrement et à la procédure contentieuse des taxes provinciales et communales et ses modifications ultérieures.

§2. La réclamation doit être introduite par écrit, signée et motivée, par l'assujetti ou son représentant. La réclamation peut être introduite par le biais de l'un des canaux suivants :

- par e-mail : fin@wemmel.be ;

- par la poste : Administration communale de Wemmel - Collège des Bourgmestre et Echevins, avenue Dr. H. Follet 28, 1780 Wemmel ;
- par le biais du formulaire électronique disponible sur le site Internet de l'administration communale.

§3. L'assujetti peut invoquer les possibilités d'exonération suivantes, liées à la personne ou liées au logement ou au bâtiment. Les exonérations liées à la personne ne sont pas transférées au nouveau titulaire du droit réel en cas de cession. Une exonération doit être demandée chaque année.

Exonérations liées à la personne :

Est exonéré de la taxe sur les bâtiments et logements abandonnés :

1° l'assujetti qui est titulaire du droit réel du logement ou du bâtiment depuis moins d'un an, pour la première imposition suivant l'obtention du droit réel. Cette exonération doit être étayée par la présentation d'une attestation du notaire ou de l'acte notarié établissant la date d'acquisition.

Exonérations liées au logement ou au bâtiment :

Est exonéré de la taxe sur les bâtiments et logements abandonnés, le logement ou bâtiment qui :

2° a fait l'objet d'une rénovation en profondeur durant l'année à laquelle la taxe se rapporte. Les travaux réalisés doivent avoir pour but de remédier à l'état d'abandon. Pour les travaux soumis à permis, l'exonération peut être prolongée au maximum une fois à condition que l'avancement des travaux soit prouvé par la présentation des pièces justificatives suivantes :

- pour les travaux soumis à permis – preuve à présenter lors de la première demande de l'exonération : un permis d'urbanisme ou d'environnement approuvé (pas un permis de démolition) ;
- pour les autres travaux de rénovation ou pour la prolongation de l'exonération pour des travaux soumis à permis, il faudra établir un dossier de rénovation contenant les documents suivants :
 - un croquis ou un plan sur lequel les travaux réalisés sont indiqués ;
 - une description des travaux réalisés ;
 - des factures des travaux réalisés ;
 - des photos d'avant et après la rénovation ;

3° se situe dans le périmètre d'un plan d'expropriation approuvé par l'instance compétente, ou pour lequel il n'est plus possible de délivrer de permis en raison d'un plan d'expropriation provisoire ou définitif. Cette exonération s'applique à partir de l'approbation du plan et au maximum aussi longtemps que le plan d'expropriation n'a pas été abrogé. Le plan d'expropriation approuvé doit être présenté ;

4° a été détruit ou endommagé à la suite d'une catastrophe soudaine (incendie ou inondation). L'exonération est accordée sur la base d'un arrêté du Bourgmestre (article 135 de la nouvelle loi communale) et s'applique jusqu'à l'abrogation de cet arrêté. Cette exonération s'applique uniquement si le logement ou le bâtiment ne figurait pas au registre des bâtiments et logements abandonnés avant la catastrophe.

Article 12 : Disposition transitoire

§1^{er}. Le présent règlement entre en vigueur au 1^{er} janvier 2026 et abroge et remplace à partir de cette date le règlement communal relatif à l'enregistrement et à l'imposition des bâtiments et logements abandonnés du 29 février 2024. Les logements et bâtiments qui sont enregistrés dans le registre communal des bâtiments et logements abandonnés y restent repris avec la même date d'enregistrement. Cet enregistrement reste valable et constitue la base de l'application du présent règlement, à moins que le propriétaire ne prouve, conformément aux dispositions du présent règlement, que le logement ou le bâtiment n'est plus à l'abandon.

§2. La détermination du tarif de la taxe se base sur le nombre de mois durant lesquels le logement ou le bâtiment a figuré au registre des bâtiments et logements abandonnés, indépendamment du fait qu'une exonération s'applique ou non. Ce régime est applicable à partir de l'exercice d'imposition 2026.

§3. Pour les logements et bâtiments qui ont été enregistrés dans le registre des bâtiments et logements abandonnés avant l'entrée en vigueur du présent règlement, la première taxe ne sera levée qu'au bout

de douze mois d'enregistrement, et non au bout de six mois d'enregistrement. La taxe suivante sera levée au bout de 18 mois d'enregistrement et ainsi de suite comme prévu à l'article 9 du présent règlement.

§4. Pour les exonérations pour lesquelles un nombre maximum de prolongations a été fixé, les exonérations accordées dans le passé en application de règlements antérieurs sur les bâtiments et logements abandonnés ne seront pas prises en compte. Si une exonération a été accordée en 2025 pour la prochaine imposition, le titulaire du droit réel bénéficiera d'une exonération d'office pour la prochaine imposition en 2026.