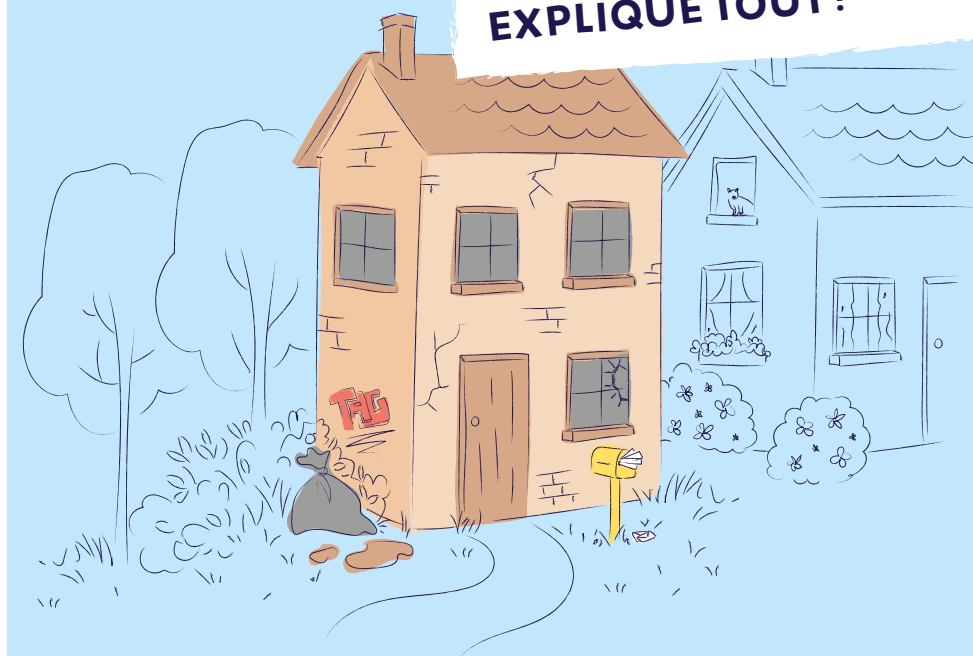


# VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE D'UN LOGEMENT INOCCUPÉ?

**ENJEUX, RISQUES,  
SOLUTIONS : ON VOUS  
EXPLIQUE TOUT !**





Cette brochure a pour but d'**informer** les propriétaires de **logements inoccupés** sur les **enjeux** liés à leur situation et sur les **risques** encourus tant sur le plan financier que sanitaire et sécuritaire.

Elle vise également à renseigner les **aides et structures disponibles** pour encourager les propriétaires à mettre fin à l'inoccupation de leur logement.

Parmi ces dispositifs, le projet **pilote Renov'Inoc** porté par le **Pôle Habitat Énergie** de Seraing propose un **accompagnement spécifique** aux propriétaires souhaitant mettre fin à l'inoccupation.

# 1.

## Qu'est-ce qu'un logement présumé inoccupé ?

Selon le Code wallon de l'habitation durable, un logement est **présumé inoccupé** s'il répond au minimum à **l'un des quatre critères suivants** :



- **Il a été déclaré inhabitable** par les autorités communales pour cause d'insalubrité depuis au moins 12 mois.
- **Il n'est pas garni du mobilier indispensable** à son affectation pendant une période de 12 mois consécutifs.
- **Sa consommation annuelle** d'eau est inférieure à 15 m³ ou sa consommation annuelle d'électricité est inférieure à 100 kWh.
- **Aucune personne n'y est domiciliée** pendant une période d'au moins 12 mois consécutifs.

La taxe communale relative aux immeubles inoccupés et délabrés peut avoir sa propre définition des immeubles visés. Celle-ci se trouve dans le règlement-taxe de votre commune.



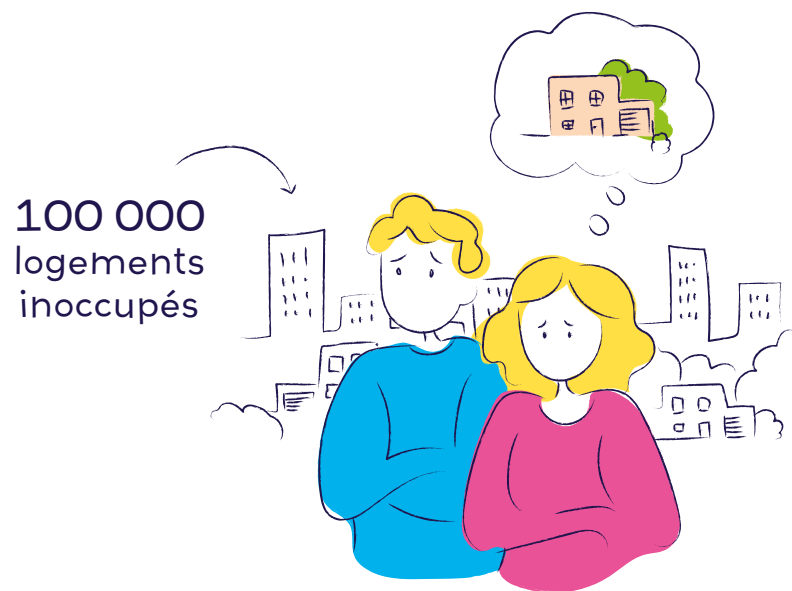
## 2.

### Pourquoi est-il interdit de maintenir un logement inoccupé ?

#### La Wallonie fait face à une crise du logement :

Plus de 100 000 logements restent inoccupés alors que la demande est très élevée et ne cesse de croître.

L'absence de logement décent pour ces demandeurs ne leur permet pas de mener une vie conforme à la dignité humaine, comme prévu dans la constitution belge.



Un logement inoccupé, en plus de se dégrader rapidement, a des incidences sur les immeubles voisins et sur le quartier en général en termes de salubrité, de sécurité et d'attractivité.



#### Salubrité

- Un logement inoccupé et non entretenu **risque de présenter des infiltrations ou fuites non traitées**, pouvant causer des dégradations importantes au bâtiment lui-même mais également aux bâtiments voisins. Cela peut aller jusqu'à l'effondrement.
- L'absence d'entretien et de chauffage **favorise le développement de moisissures et champignons** néfastes pour la santé (dont la mûre) et/ou pour la structure du bâtiment, pouvant contaminer les immeubles voisins.
- Un logement vide invite aux **actes d'incivilités** : dépôts de déchets, vandalisme, graffitis et squat.



#### Sécurité

- Un immeuble inoccupé est **plus susceptible d'être squatté**, augmentant le **risque d'incendie** pour lui-même et les bâtiments voisins.
- Un bâtiment non entretenu peut représenter un danger pour les usagers du domaine public : **chutes d'éléments de façade, trottoirs glissants en hiver...**



#### Attractivité du quartier

- Quand le bâtiment présente des signes de dégradations (délabrement) et d'incivilités (dépôts sauvages, squat, graffiti) ou lorsque plusieurs bâtiments restent inoccupés, **l'image du quartier est ternie, réduisant son attractivité**. Cela entraîne la **dévaluation financière** des habitations voisines.
- Plus largement, cela conduit également à une **perte de population dans le quartier**, préjudiciable aux commerces et services de proximité ainsi qu'aux finances communales.

# 3.

## Quels sont les risques si je maintiens un logement inoccupé ?



### Responsabilités juridiques

Si le bien dégradé crée des dommages à autrui (personne ou bien), **le propriétaire peut voir sa responsabilité civile et/ou pénale engagée.**

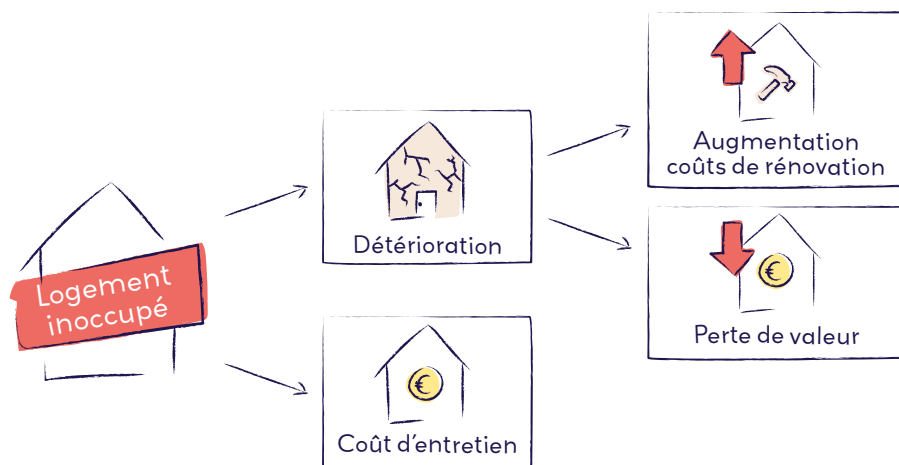


### Risques financiers

**Des logements non entretenus se détériorent rapidement.** Cela entraîne l'augmentation des coûts de rénovation ou la diminution du prix de vente espéré.

En rendant le quartier moins attractif, le logement inoccupé **perd également en valeur foncière.**

**Un logement inoccupé représente un coût** (précompte immobilier, assurance, compteurs maison vide, taxes...) **mais également un manque à gagner.**



### Sanctions

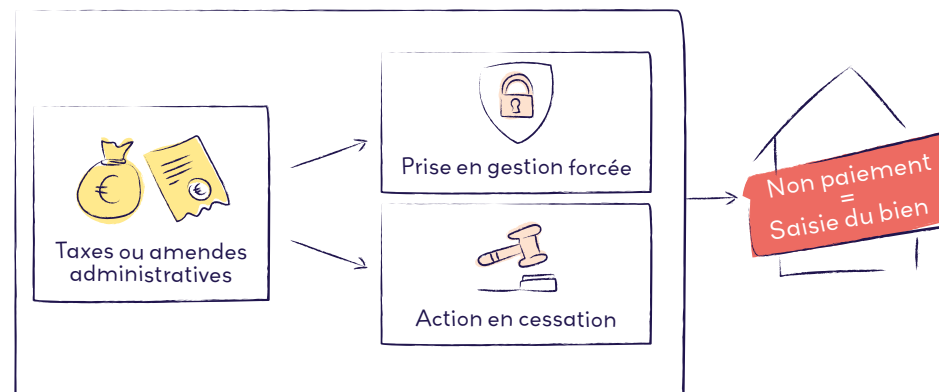
Vu qu'il est illégal de posséder un logement inoccupé, **les communes et/ou les opérateurs immobiliers peuvent appliquer:**

- Une **taxe communale.**
- Une **amende administrative** (jusqu'à 12 500€/an).
- Une **prise en gestion forcée**: une entité comme une autorité publique, prend temporairement en charge la gestion locative d'un bien, contre la volonté du propriétaire.

Si des travaux sont nécessaires pour la mise en location, le montant de ceux-ci sera déduit des loyers perçus par le propriétaire.

- Une **action en cessation**: décision de justice imposant la fin de l'in-occupation dans un laps de temps donné. Si le délai n'est pas respecté, des astreintes journalières sont d'application.

**En cas de non-paiement des sommes dues, le bien pourrait être saisi.**





## Risques si mon logement inoccupé se situe à Flémalle

**Dans votre commune, une taxe est appliquée aux immeubles bâtis inoccupés ou délabrés, tels que définis dans le règlement taxe.**

Les informations ci-dessous se basent sur la réglementation en vigueur jusqu'au 31 décembre 2031 et sont susceptibles d'être modifiées par décision communale.

### Comment ça fonctionne ?

Vous avez reçu un courrier vous indiquant que **votre logement a été recensé comme inoccupé**.

Un 1<sup>er</sup> constat a été réalisé: des agents communaux ont effectué un contrôle sur place depuis l'extérieur.

**Si un bâtiment reste inoccupé pendant au moins 6 mois entre deux constats, son propriétaire doit s'acquitter de la taxe.**



### Combien coûte la taxe ?

Le montant dépend de la largeur de la façade et du nombre de niveaux habitables concernés (hors cave et grenier si non aménagé).

**Montant par mètre courant de façade et par niveau pour 2025:**

**1<sup>ère</sup> année: 150€**

**2<sup>ème</sup> année: 165€**

**3<sup>ème</sup> année ou plus: 180€**

Ces montants sont automatiquement revus chaque année sur base de l'indice des prix à la consommation.

*Exemple de calcul:*

*Maison de 8 m de façade sur 2 niveaux:*

*150€x8x2 = 2.400€ la 1<sup>ère</sup> année.*

*165€x8x2 = 2.640€ la 2<sup>ème</sup> année.*

*180€x8x2 = 2.880€ la 3<sup>ème</sup> année.*

## Vous souhaitez contester la taxe ?

À la lettre de notification est annexée un formulaire. Ce formulaire est à retourner dans les 30 jours calendrier.

**La taxe sera évitée si vous pouvez prouver que le bâtiment est :**

- Occupé (contrat de bail, factures, photos...).
- Mis en vente ou en location.
- En travaux.
- Destiné à un relogement d'urgence (CPAS).

Un courrier vous confirmant l'exonération temporaire ou la non-application de la taxe vous sera envoyé.

Sans réponse, un 2<sup>ème</sup> constat sera effectué 6 mois après le premier.

Si l'inoccupation est confirmée, la taxe sera due.

### Infos et contestation

Auprès du service Logement de Flémalle

Mme Jasselette

04/234.89.16

Christine.jasselette@flemalle.be

Grand'route 267 à 4400 Flémalle

## Mettre fin à l'inoccupation, c'est donc :

- Sécuriser votre bien par rapport aux actes d'incivilité, squat...
- Éviter que votre logement ne se dégrade par manque de chauffage ou d'entretien.
- Éviter des conflits de voisinage.
- Percevoir des loyers ou le gain de la vente.
- Éviter des sanctions (taxes, amendes...).

