

# Extrait du Registre aux Délibérations DU CONSEIL COMMUNAL SEANCE DU 22 SEPTEMBRE 2025

## Présents :

Monsieur Loïc D'HAeyer, **Bourgmestre - Président**

Madame Nathalie CODUTI, Madame Melina CACCIATORE, Monsieur Fabrice FONTAINE,  
Monsieur Lotoko YANGA, **Échevins**

Madame Querby ROTY, **Conseillère communale et Présidente du CPAS**

Monsieur Claude MASSAUX, Monsieur Philippe BARBIER, Madame Christine COLIN,  
Monsieur Jacques VANROSSOMME, Monsieur Michaël FRANCOIS, Madame Marie-  
Chantal de GRADY de HORION, Monsieur Boris PUCCINI, Monsieur Ludovic PIÉRART,  
Monsieur Hassan HAMMOUD, Monsieur Philippe PATRIS, Monsieur Vincent DE WITTE,  
Madame Vinciane SACRÉ, Monsieur Nicolas DIEUDONNÉ, Madame Sophie BRICHARD,  
Madame Loredana CASTIGLIA, Monsieur Alexandre SACRÉ, Monsieur Benjamin  
BOUYON, Madame Perrine FIEVET, Madame Isabelle DI MICHELE, Monsieur Najim  
AYNAN, **Conseillers communaux**

Madame Eva MANZELLA, **Directrice générale f.f.**

## Excusée :

Madame Ornella IACONA, **Échevine**

**Objet n°113 : Règlement-taxe communale sur les secondes résidences et les kots –  
Exercices 2026 à 2031 – Décision à prendre.**

Le Conseil communal, en séance publique

Vu le règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE (règlement général sur la protection des données) entré en vigueur le 25 mai 2018 ;

Vu la Constitution, notamment les articles 10, 11, 41, 162, 170 § 4 et 172 ;

Vu le Code des Impôts sur les revenus 1992, en particulier le titre VII, chapitres 1<sup>er</sup>, 3, 4, 7 à 10 et les articles 355 à 357 du chapitre 6 ;

Vu la loi du 24 juin 2000 (M.B. 23.9.2004, éd. 2) portant assentiment de la Charte européenne de l'autonomie locale, notamment l'article 9.1. de la Charte ;

Vu la loi du 20 novembre 2022 portant des dispositions fiscales et financières diverses ;

Vu la loi du 15 mai 2024 portant des mesures dans la lutte contre le surendettement et de protection des entreprises en difficultés ;

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, particulièrement ses articles L1122-30, L1124-40, L1133-1 et 2 ; L3131-1 §1, 3°, L3132-1, L3321-1 à L3321-12 ;

Vu l'arrêté royal du 12 avril 1999 déterminant la procédure devant le Gouverneur ou devant le Collège des Bourgmestre et Echevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale ;

Vu l'arrêté royal du 18 mai 2024 modifiant l'arrêté royal du 30 novembre 1976 fixant le tarif des actes accomplis par les huissiers de justice ;

Vu toutes autres législations applicables en matière d'établissement, de recouvrement et contentieux des taxes communales ;

Vu le décret régional wallon du 8 février 2024 remplaçant le Code wallon du Tourisme et portant des dispositions diverses, renvoyant notamment à la nomenclature et à la définition des immeubles touristiques ;

Vu les recommandations émises par la circulaire du 30 mai 2024 relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne pour l'année 2025 ;

Considérant que ladite circulaire recommande d'exclure du champ d'application du présent règlement les maisons d'hôtes et meublés de tourisme (anciennement chambres d'hôtes et chambres d'hôtes à la ferme, gîtes ruraux, gîtes à la ferme, gîtes citadins et meublés de vacances) visés par le Code wallon du Tourisme ;

Vu les articles 80 et 85 du Code Wallon de l'Habitation Durable (CWHD) relatifs aux « immeubles inoccupés » en Wallonie ainsi que ses arrêtés d'exécution ;

Considérant que ces dispositions apportent des précisions sur les caractéristiques qui permettent de distinguer un immeuble qualifié d'inoccupé d'un immeuble qualifié de seconde résidence, outre le fait que personne n'y soit domicilié ou qu'aucune entreprise n'y exerce une activité déclarée à la Banque Carrefour des Entreprises (B.C.E.) ;

Considérant qu'il ressort du CWHD qu'une seconde résidence se caractérise par les éléments suivants :

1. Il s'agit d'un immeuble dans lequel personne n'a été domicilié ou aucune activité n'y a été exercée pendant une période inférieure à 12 mois consécutifs ;
2. Il s'agit d'un immeuble pouvant, en tout ou en partie, servir d'habitation au moins 1 jour sur 12 mois consécutifs ;
3. Il s'agit d'un immeuble qui est ou a été réellement occupé, même occasionnellement, par le ou les titulaires d'un droit réel de propriété sur cet immeuble ou qui a été loué à autrui, sans que personne n'y soit domicilié ou n'y soit inscrit à la B.C.E. pendant une période d'au moins de 12 mois consécutifs ;
4. Il s'agit d'un immeuble dans lequel la consommation annuelle d'eau est supérieure à 15 m<sup>3</sup> au cours des 12 mois pendant lesquels personne n'y était domicilié ou inscrit à la B.C.E. ou dans lequel la consommation annuelle d'électricité est supérieure à 100kWh au cours des 12 mois pendant lesquels personne n'y était domicilié ou inscrit à la B.C.E. ;

Considérant qu'à défaut de répondre à ces caractéristiques, il est présumé que l'immeuble tombe dans la catégorie des immeubles inoccupés et ne peut, par conséquent, pas être taxé comme une seconde résidence ;

Considérant que ces caractéristiques représentent une présomption qui pourrait être contredite par des vérifications ou des contrôles effectués par des agents assermentés en matière fiscale, comme le prévoient les dispositions régionales ;

Considérant, dès lors, que la taxe sur les secondes résidences vise par nature les immeubles pouvant servir d'habitation qui sont occupés soit par leur(s) propriétaire(s), soit par un locataire ;

Considérant toutefois que cette habitation peut être utilisée de manière occasionnelle et ne doit pas avoir fait l'objet d'une domiciliation au registre de la population ou au registre des étrangers à la date déterminée dans le dispositif du règlement ;

Considérant que l'absence de domiciliation dans un immeuble peut aussi s'expliquer par l'exercice d'une activité professionnelle dans cet immeuble, dument enregistrée à la Banque Carrefour des Entreprises (B.C.E.) ;

Considérant que l'absence de domiciliation et l'absence d'inscription à la B.C.E. dans des immeubles qui sont pourtant occupés et qui peuvent servir d'habitation est précisément ce que vise le règlement ;

Considérant que ces immeubles occupés dans lesquels il n'y a pas de domiciliation ou d'inscription à la B.C.E. privent la commune de certains moyens financiers en raison d'une diminution de la dotation régionale (dont le calcul dépend notamment du nombre de personnes domiciliées sur le territoire communal) et des taxes communales qui sont

généralement réclamées sur base de la domiciliation au registre national ou de l'inscription à la B.C.E. ;

Considérant que les termes « taxe sur les secondes résidences » peuvent prêter à confusion par rapport à la définition usuelle d'une « seconde résidence », laquelle correspond généralement à un second immeuble détenu par un propriétaire qui y séjourne occasionnellement et/ou l'utilise comme maison de vacances sans y être domicilié ;

Considérant que le règlement vise effectivement ce cas de figure, mais aussi la situation des propriétaires qui ne sont pas propriétaires d'un deuxième immeuble ou les propriétaires qui ne séjournent jamais dans leur seconde résidence dans la mesure où il la louerait sans que le locataire y soit domicilié, ou alors que le locataire y exercerait une activité non déclarée à cette adresse la B.C.E. ;

Considérant, de plus, que la taxe a pour objectif de frapper un objet de luxe dont la possession démontre a priori dans le chef du redevable une certaine aisance ;

Considérant la situation financière de la commune et la nécessité de se doter de moyens financiers en vue de financer ses activités et son fonctionnement et d'équilibrer son budget ;

Sur proposition du Collège communal du 09 juillet 2025 ;

Considérant la transmission du dossier au Directeur financier pour avis préalable en date du **03/09/2025**,

**Considérant l'avis Positif "référéncé Conseil 27/2025 - Séance du 22/09/2025" du Directeur financier remis en date du 16/09/2025,**

A l'unanimité ;

**DECIDE :**

Article 1 : Il est établi, pour les exercices 2026 à 2031, une taxe communale sur les secondes résidences et les kots.

Article 2 : Sont visés les immeubles bâtis au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice d'imposition, structurellement destinés au logement mais qui pourraient accessoirement aussi servir de lieu d'activités économiques de nature industrielle, artisanale, agricole, horticole, commerciale, sociale, culturelle ou de services, dont une personne physique ou une entreprise, que ce soit en qualité de titulaire d'un droit réel sur l'immeuble ou de locataire à titre gratuit ou onéreux, l'occupe de façon permanente ou intermittente, et qui, à la date du 1<sup>er</sup> janvier n'est pas inscrite à cette adresse dans le registre de la population ou au registre des étrangers ou n'a pas son siège social ou son unité d'établissement à cette adresse à la B.C.E..

Au sens du présent règlement, sont considérés comme :

1. Immeubles bâtis : 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.
2. Secondes résidences : Tout immeuble ou partie d'immeuble avec une référence cadastrale et/ou un numéro d'habitation repris au registre national des adresses qui peut servir de logement et qui n'a pas été déclaré inhabitable pendant la période d'au moins 12 mois accomplis qui précède le 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice d'imposition :
  - Dans lequel aucune personne n'est domiciliée au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice d'imposition ou dans lequel aucune entreprise n'a inscrit à l'adresse son siège social ou son unité d'établissement à la Banque-Carrefour des Entreprises au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice d'imposition ;
  - Dans lequel la consommation d'eau est supérieure à 15 m<sup>3</sup> ou dans lequel la consommation d'électricité est supérieure à 100 kWh, sur base des index disponibles de l'année précédente repris sur un relevé des compteurs ou sur la base d'une estimation de la consommation par un fournisseur, pendant une période d'au moins 12 mois accomplis qui précèdent le 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice d'imposition ;

- Dans lequel du mobilier indispensable à son affectation d'habitation ou d'usage commercial est présent pendant une période d'au moins 12 mois accomplis qui précèdent le 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice d'imposition.

Article 3 : La taxe est due par toute personne occupant ou pouvant occuper l'immeuble.

En cas de location, la taxe est due solidairement par le propriétaire.

En cas de démembrement du droit de propriété par acte entre vifs ou pour cause de décès, la taxe sera due solidairement par l'usufruitier et le(s) nu(s)-propriétaires(s).

Article 4 : La taxe est fixée à 300,00 € par seconde résidence.

Le taux est ramené à 100,00 € par kot dans des logements pour étudiants.

Le taux est ramené à 65,00 € pour les secondes résidences établies dans un camping agréé.

La taxe est indivisible et est due pour l'année entière.

Article 5 : Seront exonérés de la taxe, les maisons d'hôtes et les meublés de tourisme (anciennement chambres d'hôtes et chambres d'hôtes à la ferme, gîtes ruraux, gîtes à la ferme, gîtes citadins et meublés de vacances), visés par le Code wallon du Tourisme.

Article 6 : La taxe est perçue par voie de rôle.

Article 7 : L'Administration communale adresse au contribuable un formulaire de déclaration que celui-ci est tenu de renvoyer, dûment rempli et signé, dans un délai de 15 jours à dater de l'envoi dudit formulaire. A défaut d'avoir reçu ce formulaire de déclaration, le contribuable est tenu de le demander à l'Administration communale ou de déclarer à cette dernière tous les éléments nécessaires à la taxation, et ce, au plus tard le 1<sup>er</sup> septembre de l'exercice d'imposition.

Conformément à l'article L3321-6 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, la non-déclaration dans les délais prévus, la déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise entraîne l'enrôlement d'office de la taxe. En cas d'enrôlement d'office, le montant de la majoration correspond à une fois l'impôt.

Si le contribuable fournit, par écrit, des observations pertinentes dans un délai de 30 jours à dater de l'envoi de la notification de la taxation d'office, la majoration n'est pas appliquée.

Article 8 : En cas de non-paiement à l'échéance, une sommation de payer, interruptive de prescription, est envoyée au redevable, conformément à l'article L3321-8bis du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation. Celle-ci se fait par courrier recommandé ou via eBox. En cas d'envoi via service postal, les frais postaux de cet envoi sont mis à charge du redevable et sont recouverts de la même manière que la taxe à laquelle ils se rapportent.

Article 9 : Les clauses concernant l'établissement, le recouvrement et le contentieux sont celles des articles L3321-1 à L3321-12 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et de l'arrêté royal du 12 avril 1999, déterminant la procédure devant le Gouverneur ou devant le Collège des Bourgmestre et Echevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

Article 10 : Règlement Général sur la Protection des Données (R.G.P.D.)

Le traitement de données à caractère personnel nécessaires à l'exécution du présent règlement se fera suivant les règles suivantes :

- Responsable de traitement : le Collège communal, jusqu'à ce que les rôles soient rendus exécutoires, et la Directrice financière, à date de la réception des rôles ;
- Finalité du traitement : établissement et recouvrement de la taxe ;
- Catégorie de données : données d'identification ;
- Durée de conservation : les données seront conservées pendant toute la durée de traitement du dossier ou durant toute la période de contrôle prévue par le droit fiscal ou durant la procédure judiciaire en cas de recours (jusqu'à ce qu'une décision coulée en force de chose jugée soit rendue) ou pendant une durée de 30 ans si les pièces représentent des archives communales. La commune s'engage à

supprimer les données au-delà des délais précités ou à les transférer aux archives de l'État ;

- Méthode de collecte : bases de données authentiques (registres de la population, Banque-Carrefour des Entreprises, Banque-Carrefour de la Sécurité Sociale,...) ou déclaration (informations fournies par le contribuable) ou recensement par l'Administration communale ;
- Communication des données : les données ne seront communiquées qu'à des tiers autorisés par ou en vertu de la législation, notamment en application de l'article 327 du CIR92 et de l'article 77 §1<sup>er</sup> du Code de recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales, ou à des sous-traitants de la Ville.

Article 11 : Le présent règlement sera transmis au Gouvernement wallon conformément aux articles L3131-1 et suivants du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation pour exercice de la tutelle spéciale d'approbation.

Article 12 : La présente décision entrera en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2026 après accomplissement des formalités de publication prévues aux articles L1133-1 et L1133-2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation

EN SEANCE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS.

PAR LE CONSEIL COMMUNAL :

La Directrice générale f.f.,  
Eva MANZELLA

Le Bourgmestre - Président,  
Loïc D'HAEYER

POUR EXTRAIT CONFORME :

Délivré à Fleurus, le 23 septembre 2025

La Directrice générale f.f.,

Eva MANZELLA



Par délégation,  
La Présidente du C.P.A.S. en charge  
des Finances,

  
Querby ROTY

