Commune de Saint-Léger
Province de Luxembourg - Arrondissement de Virton

Rue du Château, 19 - B-6747 SAINT-LEGER | 063 23 92 94

Extrait du registre aux délibérations
du CONSEIL COMMUNAL
Séance publique du 1 octobre 2025

Étaient présents : Vinciane GIGI, ***Bourgmestre***
Eric DECOLLE, ***1er échevin***
Marc HUBERT, ***2ème échevin***
~~Stéphane AGOSTINI~~, ***3ème échevin***
Chantal RONGVAUX, ***Présidente du CPAS***
Cyrille GOBERT, ***Conseiller - Président***
~~Lucie PONCELET~~, ~~Justine CLINQUART~~, Virginie SCHMIT, Alain RONGVAUX,
~~Fabian FORTHOMME~~, Christiane DAELEMAN, Alyssa GUICHART, ***Conseillers***
~~Tomaso ANTONACCI~~, ***Directeur général***
Valérie GROSJEAN, ***Directrice générale f.f.***

Point n° 14 - Règlement taxe communale sur les secondes résidences - Exercices 2026-2031 inclus

Le Conseil communal, siégeant en séance publique,

Vu la Constitution, les articles 41,162 et 170 § 4 ;

Vu le décret du 14 décembre 2000 (M.B. 18.1.2001) et la loi du 24 juin 2000 (M.B. 23.9.2004, éd. 2) portant assentiment de la Charte européenne de l'autonomie locale, notamment l'article 9.1. de la Charte ;

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation, notamment les articles L1122-30 et L3321-1 à 12 ;

Vu les dispositions légales et réglementaires en vigueur en matière d'établissement et de recouvrement des taxes communales ;

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

Considérant que la taxe 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 ;

▪ Des taxes communales qui sont généralement réclamées sur base de la domiciliation au registre national (R.N.) 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 que la taxe a aussi pour objectif de frapper un objet de luxe dont la possession démontre a priori dans le chef du redevable une certaine aisance ;

Considérant qu'il n'existe pas de camping agréé sur le territoire communal ;

Considérant que la circulaire budgétaire 2025 votée le 30/05/2024 par le Gouvernement wallon, envoyée aux communes le 14/06/2024, relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne, recommande d'exclure du champ d'application du présent règlement les maisons d'hôtes et meublés de tourisme (anc. 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 ;

Considérant qu'il existe bien une différence entre les maisons d'hôtes et meublés de tourisme et les secondes résidences visées par le règlement dès lors que la taxe porte sur des immeubles dans lesquels aucune activité n'est référencée à la B.C.E. alors que les maisons d'hôtes et meublés de tourisme sont affectés à une activité commerciale qui doit être déclarée à la B.C.E.;

Qu'en effet, la certification de ces appellations par la Région nécessite, selon le Code du Tourisme, que l'exploitant dispose d'un numéro d'entreprise auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises et d'un code NACE relatif aux activités en lien avec l'attraction touristique ;

Qu'il en découle qu'un exploitant devra déclarer les adresses de ses maisons d'hôtes et meublés de tourisme comme des unités d'établissement à la B.C.E. ;

Considérant que certaines situations particulières doivent être prises en compte afin d'éviter que la taxe ne frappe de manière injustifiée des propriétaires ou occupants d'immeubles qui, bien que non domiciliés, ne constituent pas réellement des secondes résidences ;

Considérant qu'il convient dès lors de prévoir des exonérations dans les cas suivants :

- lorsqu'un immeuble est repris depuis moins d'un an dans le cadre d'une succession, l'héritier ou le légataire n'ayant pas eu la possibilité raisonnable de disposer du bien ;
- lorsqu'un immeuble fait l'objet de travaux lourds, dûment attestés, qui rendent temporairement impossible son occupation ou son exploitation ;
- lorsque des événements indépendants de la volonté du redevable (faillite de l'entreprise, conditions météorologiques défavorables) retardent ou empêchent la réalisation des travaux de remise en état ;
- lorsqu'un immeuble est mis en vente depuis moins d'un an, sans qu'aucune offre recevable n'ait été présentée, malgré un prix demandé conforme au marché ;

- lorsqu'un immeuble a été refusé par une agence immobilière sociale (AIS) ou par le Fonds du logement au motif que sa remise en état serait financièrement insoutenable ;
- lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une procédure judiciaire de sortie d'indivision, rendant impossible son occupation effective ou son exploitation par un seul des indivisaires ;

Considérant que ces exonérations permettent d'assurer une application équitable de la taxe, en distinguant les véritables secondes résidences des situations involontaires ou transitoires ne relevant pas de la volonté du propriétaire ou de l'occupant ;

Considérant que le taxe permettra à la commune de se doter des moyens nécessaires pour l'exercice de ses missions de service public et d'atteindre l'équilibre budgétaire ;

Vu l'avis favorable rendu par le Directeur financier en date du 10.09.2025 et joint en annexe ;

Considérant la transmission du dossier au Receveur régional pour avis préalable en date du 29/08/2025 ;

Considérant l'avis Positif du Receveur régional remis en date du 10/09/2025 ;

Sur proposition du Collège,

Par ces motifs et après en avoir délibéré,

À l'unanimité des membres présents,

ARRÊTE

Article 1er

Il est établi, pour les **exercices 2026 à 2031 inclus**, une **taxe communale sur les secondes résidences.**

Sont visés les immeubles ou parties d'immeubles au 1er 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 1er janvier n'es 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.;

Article 2

La taxe est due par celui qui dispose de la seconde résidence.

En cas de location, le propriétaire est**codébiteur de la taxe**.

En cas de démembrement du droit de propriété suite au transfert entre vifs ou pour cause de mort, la taxe sera due par l'usufruitier et le(s) nu(s)-propriétaires**, chacun en qualité de codébiteur**.

Article 3

Taux : La taxe est fixée, par an, comme suit :

- **600,00 euros** par seconde résidence,
- **110,00 euros** par seconde résidence établie dans un logement pour étudiant (kot).

Article 4

Exonérations : Ne sont pas considérés comme secondes résidences :

a. les gîtes ruraux, gîtes à la ferme, meublés de tourisme et chambres d'hôte visés par le Code wallon du Tourisme ;

b. le local dans lequel une personne exerce à titre exclusif une activité professionnelle dument enregistrée à la Banque Carrefour des Entreprises

c. l'immeuble repris depuis moins d'un an dans le cadre d'une succession, pour autant que l'héritier ou le légataire en fournisse la preuve par un certificat d'hérédité délivré par le SPF Finances, par un acte d'hérédité établi par un notaire ou, à défaut, par l'acte de décès ;

d. l'immeuble faisant l'objet d'un contrat de travaux conclu avec une entreprise, daté de moins de 30 jours avant le 1er janvier de l'exercice d'imposition, et pour autant que l'entreprise atteste d'une durée d'exécution d'au moins 30 jours de travail nécessaires pour rendre l'immeuble occupable ou exploitable ;

e. l'immeuble visé par une attestation de l'entreprise établissant que les travaux prévus sur base d'un permis d'urbanisme n'ont pas pu débuter ou être terminés en raison des mauvaises conditions météorologiques dans les deux mois qui précèdent le 1er janvier de l'exercice d'imposition ;

f. l'immeuble faisant l'objet d'un mandat de vente toujours en cours et ayant moins d'un an au 1er janvier de l'exercice d'imposition, conclu avec une agence immobilière agréée ou une étude notariale, pour autant que l'opérateur atteste par écrit n'avoir reçu aucune offre ou uniquement des offres inférieures au prix demandé, tout en confirmant que le prix demandé s'inscrit dans la moyenne des prix estimés du marché pour un immeuble similaire ;

g. l'immeuble faisant l'objet d'une action judiciaire en sortie d'indivision en cours au 1er janvier de l'exercice d'imposition, qu'il s'agisse d'une citation en justice par un indivisaire ou d'une action menée par un notaire chargé de réaliser la sortie forcée d'indivision.

Article 5

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

Article 6

La taxe est perçue par voie de rôle et est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement extrait de rôle.

En cas de non-paiement de la taxe à l'échéance fixée à l'alinéa 1er, conformément à l'article L3321-8bis du Code de la démocratie locale et de la décentralisation, une sommation de payer sera envoyée au contribuable.

Cette sommation de payer se fera par courrier recommandé et les frais postaux de cet envoi seront à charge du redevable.

Ces frais seront recouvrés de la même manière que la taxe à laquelle ils se rapportent.

Article 7

L'Administration communale adresse au contribuable une formule de déclaration que celui-ci est tenu de renvoyer, dûment remplie et signée, dans les 30 jours au plus tard qui suivent la date d'envoi de ladite formule. A défaut d'avoir reçu cette déclaration, le contribuable est tenu de donner à l'Administration communale tous les éléments nécessaires à la taxation, et ce, au plus tard le 31 mars de l'exercice d'imposition.

Si le contribuable déclare le logement non habitable, il est tenu d'indiquer les motifs pour lesquels il évoque cette non-habitabilité. Dans ce cas, s'applique alors le règlement sur les immeubles bâtis inoccupés.

Sont exemptés de la taxe les bâtiments pour lesquels le propriétaire est en recherche de locataire ou d'acquéreur. Tout document probant doit être joint à la demande d'exonération.

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, la taxe qui est due sera majorée de la façon suivante :

- 1ère infraction : majoration de 10% ;
- 2ème infraction : majoration de 50% ;
- 3ème infraction majoration de100% ;
- à partir de la 4ème infraction : majoration de 200%.

En cas de première infraction commise de bonne foi, aucune majoration ne sera due.

Article 8

Les clauses concernant l'établissement, le recouvrement et le contentieux sont celles des articles L3321-1 à L3321-12 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation et de l'arrêté royal du 12 avril 1999, déterminant la procédure devant le Gouverneur ou devant le Collège des bourgmestre et échevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale. Toute réclamation doit être introduite par écrit dans les douze mois à compter du troisième jour ouvrable qui suit la date de l'envoi.

Article 9

Le traitement de données à caractère personnel nécessaire à la mise en œuvre du présent règlement se fera suivant les règles suivantes :

- Responsable de traitement : la commune de Saint-Léger ;

- Finalité du traitement : établissement et recouvrement de la redevance ;

- Catégorie de données : données d'identification ;

- Durée de conservation : la commune/ville s'engage à conserver les données pour un délai de 10 ans et à les supprimer par la suite ou à les transférer aux archives de l'Etat selon les instructions reçues de cette administration ;

- Méthode de collecte : recensement par la commune ;

- Communication des données : les données ne seront communiquées qu'à des tiers autorisés par ou en vertu de la loi, notamment en application de l'article 327 du CIR92, ou à des sous-traitants de la Commune.

Article 10

A la date d'entrée en vigueur du présent règlement, tous les règlements antérieurs dont l'objet est réglé par les dispositions de la présente réglementation sont abrogés de plein droit.

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 dans le cadre de la tutelle spéciale d'approbation.

Article 12

Le présent règlement entrera en vigueur après accomplissement des formalités de la publication faite conformément aux articles L1133-1 et L1133-2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

Fait en séance susmentionnée,
Par le Conseil communal,

(s) Valérie GROSJEAN
Directrice générale f.f.

(s) Vinciane GIGI
Bourgmestre

Pour extrait conforme, Saint-Léger, le 14 octobre 2025

Tomaso ANTONACCI
Directeur général

Administration Communale – ST-LEGER (LUX.)

Vinciane GIGI
Bourgmestre

Avis

AVIS : Positif

DATE DU PRÉSENT AVIS : 10/09/2025 à 09:21

OBJET : Règlement taxe communale sur les secondes résidences - Exercices 2026-2031 inclus

SERVICE : Service taxes & redevances

AGENT : FINELLI Vanessa

TYPE D'AVIS : ≥ 30.000€

DÉLAI (jours ouvrables) : 10

DATE DE RÉCEPTION DU DOSSIER : 29/08/2025

DATE LIMITE DE REMISE D'AVIS : 12/09/2025

COMMENTAIRE :
Conformément à l'article L1124-40 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation et à la circulaire budgétaire 2025, j'ai examiné le projet de règlement-taxe soumis.

Les bases légales sont respectées, les taux proposés demeurent dans les plafonds recommandés, les motivations sont dûment exposées et les modalités de perception sont conformes aux prescriptions en vigueur.

En conséquence, je rends un **avis favorable** sur ce projet.

,