



## VILLE D'AUBANGE

### EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL.

**Séance du :** 10 novembre 2025

**Présents :** Monsieur François KINARD, Bourgmestre  
Mesdames Renée SANCOVA, Échevine et Catherine HABARU, Présidente du CPAS;  
Messieurs Christian-Raoul LAMBERT, Stéphane GOOSSE, Luc WEYDERS et Robin ROSMAN, Échevins.  
Mesdames Véronique BIORDI, Brigitte CORDONNIER, Sophie EISCHEN, Françoise JULIEN, Sandrine MARTIN-SAULAS, Monique MAYSCHAK, Conseillères communales et  
Messieurs Arnold BAILLIEUX, Christian BINET, Richard GAUDIER, Kyllian GOEDERT, David HIMPE, Eric JANSON, Bilal LAABOUDI, Dany LUCAS, Olivier MURRU, Claude RETTIGNER, Alain SPOIDEN, Conseillers communaux.  
Monsieur Adrien LESPAGNARD, Directeur général f.f.

**Excusée :** Madame Delphine GUELFF, Conseillère communale.

### **Délibération n°558 : Délibérations relatives à l'approbation de règlements taxes – exercices 2026-2031 : - sur les résidences non-principales**

Le Conseil,

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

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, notamment les articles L1122-30 et L3321-1 à L3321-12 ;

Vu le Décret du 14 décembre 2000 et la loi du 24 juin 2000 portant assentiment de la Charte européenne de l'autonomie locale, notamment l'article 9.1. de la charte ;

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

Considérant les recommandations émises par la circulaire du 11 septembre 2025 relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne pour l'année 2026 ;

Considérant que la taxe sur les secondes résidences et la taxe de séjour pour les personnes non inscrites en vigueur sont susceptibles de s'appliquer à une même situation et représentent de ce fait une source de confusion possible dans leur application ;

Considérant que la taxe sur les secondes résidences en vigueur est établie sur base des déclarations de redevables ; que la résidence principale ou secondaire est une situation de fait qui ne peut se vérifier sur base d'une déclaration ; qu'une majorité des redevables enrôlés renseigne l'adresse de cette seconde résidence comme adresse d'expédition du courrier émanant de la Ville dans ce cadre ; qu'une majorité des résidences principales renseignées dans ce cadre le sont au Grand-Duché de Luxembourg ; que de faux certificats de résidence principale émanant du Grand-Duché de Luxembourg ont été détectés par la Ville ; qu'il existe de nombreux incitants, notamment fiscaux, à la conservation d'une adresse principale au Grand-Duché de Luxembourg ; que la majorité des redevables enrôlés ne sollicite pas le taux substantiellement réduit applicable à la condition de fournir la preuve par comparaison qu'il s'agit bien d'une résidence secondaire ; qu'il y a dès lors lieu de remettre en cause la véracité d'une part substantielle des déclarations des redevables enrôlés pour la taxe sur les secondes résidences ; que la terminologie de taxe sur les secondes résidences ne semble de ce fait pas appropriée aux faits générateurs de cette taxe ;

Considérant qu'une taxe de séjour, dans son acceptation traditionnelle, vise des situations de séjour touristique ; que la taxe de séjour pour les personnes non inscrites en vigueur exclut ces situations et représente de ce fait une source supplémentaire de confusion pour le citoyen ;

Considérant qu'il n'est pas souhaitable de maintenir l'application d'un règlement taxe impliquant de la confusion dans son application et ne permettant pas d'atteindre le but poursuivi ;

Considérant que la résidence effective sur le territoire de la Ville d'AUBANGE sans inscription aux Registres de la population implique une perte de recettes, notamment en ce qui concerne le fonds des communes qui est réparti sur base du nombre d'habitants et représente environ 700 euros par habitant, ou la taxe additionnelle à l'impôt des personnes physiques qui représente une recette variable mais non négligeable ; que les usagers concernés bénéficient pourtant des services et infrastructures communaux ;

Considérant que la résidence effective sur le territoire de la Ville d'AUBANGE sans inscription aux Registres de la population ne permet pas d'identifier ni de contacter de façon officielle les usagers concernés ; qu'il est constaté davantage d'incivilités, de risques de sécurité, de gestion irrégulière des déchets ménagers émanant de ces situations ; que ces problématiques impliquent des coûts à charge de la Ville et donc des citoyens régulièrement inscrits ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une taxe applicable aux situations de séjour sans inscription sur le territoire de la Ville ; que cette taxe, outre l'objectif financier, doit être un incitant à la régularisation de ces situations et comportements indésirables ; qu'un taux suffisamment élevé permet de rencontrer ces deux objectifs ;

Considérant qu'une taxe sur les résidences non principales n'existe pas dans la nomenclature des taxes wallonnes mais est en vigueur dans de nombreuses communes de la Région de Bruxelles-Capitale ; qu'elle a pour objectif de traiter des situations spécifiques rencontrées sur le territoire frontalier de la Ville d'AUBANGE qui peuvent être assimilées à différents égards à celles visées en Région de Bruxelles-Capitale ; qu'il n'y a dès lors aucun élément permettant de penser qu'ils puissent violer la loi ou blesser l'intérêt général ;

Considérant qu'il appartient à l'autorité communale, dans le cadre de son autonomie fiscale, de déterminer les bases et l'assiette des impositions dont elle apprécie la nécessité au regard des besoins qu'elle estime devoir pourvoir sous la seule réserve imposée par la Constitution, à savoir la compétence du législateur d'interdire aux communes d'établir certaines impositions : que, sous réserve des exceptions déterminées par la loi, l'autorité communale choisit sous le contrôle de l'autorité de tutelle, la base des impositions établies par elle ;

Considérant les taux fixés dans les communes de la Région Bruxelloise qui appliquent une taxe sur les résidences non principales (ANDERLECHT 1.607€/an/résidence, BRUXELLES-VILLE 1.600€/an/personne, ETTERBEEK 1.400 €/an, JETTE 2.537 €, MOLENBEEK 1.077 €, SAINT-GILLES 1.350 €/an/personne, SCHAERBEEK 1.620€/an, UCCLE 1.732€/an/résidence, WOLUWÉ-SAINT-LAMBERT 1.060€/an/personne,...) ; qu'un taux raisonnable peut être établi au départ de ces informations, sans négliger la réalité foncière des communes concernées traduite par le prix de vente médian d'un appartement (AUBANGE 260.000€, ANDERLECHT 209.188€, BRUXELLES-VILLE 250.000€, ETTERBEEK 290.000 €, Jette 215.000 €, MOLENBEEK 205.000 €, SAINT-GILLES 300.000€, SCHAERBEEK 236.000€, UCCLE 330.000 €, WOLUWÉ-SAINT-LAMBERT 300.000€, données Baromètre de l'immobilier 2023, notaire.be) ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu de permettre à des usagers non-inscrits aux Registres de la population d'AUBANGE qui résident effectivement à titre principal à une autre adresse et sont en mesure de le prouver, de ne pas se voir appliquer le taux maximal de la taxe dès lors qu'ils contribuent aux finances communales de leur lieu de résidence principale et font réellement un usage de seconde résidence sur le territoire de la Ville d'AUBANGE ;

Considérant que les situations de séjour touristique ne peuvent être par nature assimilées aux situations indésirables visées par le présent règlement en raison de leur courte durée ; que la réalité touristique de la Ville d'AUBANGE n'est pas de nature à générer des charges significatives pour la collectivité ;

Considérant que les situations de séjour en maison de repos (et de soins) ne peuvent être par nature assimilées aux situations indésirables visées par le présent règlement en raison de la faible capacité contributive de ces usagers et de ce que ces situations sont généralement temporaires et/ou indépendantes de leur volonté ;

Considérant que les situations de séjour en logement étudiant ne peuvent être par nature assimilées aux situations indésirables visées par le présent règlement en raison de la faible capacité contributive de ces usagers ;

Considérant que la taxe sur les secondes résidences et la taxe de séjour pour les personnes non inscrites, en vigueur pour l'exercice 2023, s'appliquent à des situations de personnes séjournant dans un bien situé sur le territoire communal sans inscription aux Registres de la population, que ce soit en qualité de propriétaire ou de locataire ;

Considérant que le champ d'application du présent règlement sur les résidences non principales englobe les situations visées au cours de l'exercice 2023 par la taxe sur les secondes résidences ou la taxe de séjour pour les personnes non inscrites ; que le fait générateur de ces taxes est donc identique ;

Considérant qu'il convient de prévoir des modalités transitoires accompagnant cette modification réglementaire dans la mesure où les propriétaires des logements concernés par ces situations seront solidairement tenus au paiement de la taxe à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2024 alors que la taxe sur les secondes résidences s'appliquait dans un certain nombre de cas à des locataires ; qu'un propriétaire est présumé connaître le statut d'occupation de son bien dans le cadre d'une location mais qu'il est de bonne administration d'informer tout redevable potentiel de la mise en place ou de la modification d'une imposition communale et de vérifier les informations utiles à la taxation ; qu'il est dès lors opportun d'octroyer un délai de vérification initial de 3 mois dans lequel le propriétaire pourra communiquer à l'Administration tout changement de la situation d'occupation de son bien qui soit de nature à intervenir sur l'applicabilité ou le montant de la taxe sur les résidences non principales ;

Vu la communication du dossier au directeur financier en date du 13 octobre 2025 conformément à l'article L1124-40 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Vu l'avis favorable n°2025-129 rendu par le directeur financier en date du 13 octobre 2025 et joint en annexe ;

Considérant la nécessité pour la commune de se doter des moyens financiers nécessaires à l'exercice de sa mission de service public ;

Sur proposition du Collège communal et après en avoir délibéré en séance publique ;  
A l'unanimité ;

## **ARRÊTE :**

### **Article 1<sup>er</sup>. Champ d'application**

Il est établi, pour les exercices 2026 à 2031 inclus, une taxe communale sur les résidences non-principales.

Par résidence non-principale, il faut entendre tout logement privé dont au minimum un usager peut disposer à tout moment en qualité de propriétaire, de locataire, ou à titre gratuit, sans être inscrit pour ce logement aux registres de la population. Est censé disposer d'une résidence non-principale un usager qui peut l'occuper, même d'une façon intermittente, durant l'exercice fiscal.

### **Article 2. Redevable(s)**

La taxe est due par le propriétaire du logement, qu'il l'occupe personnellement, le donne en location ou le mette à disposition à titre gratuit

Tout copropriétaire, usufruitier, nu-propriétaire ou locataire du logement visé est solidairement tenu au paiement de la taxe.

### **Article 3. Montant**

Le montant de la taxe est fixé comme suit :

- **530 EUR** pour tout semestre entamé d'occupation d'une résidence non-principale, multiplié par le nombre de chambres concernées dans le bien, sur base des situations connues au 1<sup>er</sup> janvier et au 1<sup>er</sup> juillet de chaque exercice. Ce nombre de chambres sera établi dans le respect des surfaces minimales définies par les règles urbanistiques en vigueur.
- **265 EUR** pour tout semestre entamé d'occupation d'une résidence non principale, quel que soit le nombre d'occupants, sur base des situations connues au 1<sup>er</sup> janvier et au 1<sup>er</sup> juillet de chaque exercice concerné, lorsque le redevable prouve par comparaison que la résidence visée par le présent règlement se fait à titre secondaire (relevé des consommations d'énergies, contrats d'assurance habitation, lieu de travail, inscriptions scolaires ou en milieu d'accueil ou tout autre document probant)

Ces montants sont fixés pour l'exercice 2026. A partir de 2027, ils seront adaptés chaque année sur base de l'évolution de l'indice des prix à la consommation **entre l'exercice 2026 et l'exercice en cours**. L'adaptation n'est opérée que si l'évolution ainsi calculée conduit à une augmentation/diminution d'au moins cinq euros, le montant révisé étant alors arrondi au multiple de cinq euros le plus proche. L'indice des prix à la consommation utilisé pour un exercice donné est celui communiqué par Statbel pour le mois de décembre de l'exercice précédent.

### **Article 4. Etablissement**

#### **§1. Etablissement**

L'Administration communale adresse au contribuable un formulaire de déclaration que celui-ci est tenu de renvoyer, dûment rempli et signé, dans les 30 jours de la date d'envoi. Le contribuable n'ayant pas reçu ce formulaire de déclaration est tenu de donner à l'Administration communale, au plus tard le 31 mars de l'exercice suivant l'exercice d'imposition, tous les éléments nécessaires à la taxation.

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. Tout nouveau recensement d'une situation entrant dans le champ d'application du présent règlement est notifié au propriétaire du bien concerné par courrier recommandé. Cette notification est accompagnée d'un formulaire de déclaration.

Avant de procéder à la taxation d'office, l'Administration notifie au contribuable, par lettre recommandée, les motifs du recours à la procédure et les éléments sur lesquels la taxation est basée, ainsi que le montant de la taxe. Le contribuable dispose alors d'un délai de trente jours à compter de la date d'envoi de la notification pour faire valoir ses observations par écrit.

En cas d'enrôlement d'office, la taxe due est majorée selon l'évolution suivante :

- Absence de déclaration due à des circonstances indépendantes de la volonté du contribuable : **NEANT**
- Absence de déclaration sans intention d'éluder l'impôt :
  - Premier enrôlement d'office (compte non tenu des absences de déclaration visées sub A): **majoration de 10 %**
  - Deuxième enrôlement d'office : **majoration de 20 %**
  - Troisième enrôlement d'office : **majoration de 30 %**
  - A partir de la 4<sup>ème</sup> infraction, les infractions de cette nature sont classées sub C et sanctionnées comme telles.
- Absence de déclaration avec intention d'éluder l'impôt :
  - Premier enrôlement d'office: **majoration de 50 %**
  - Deuxième enrôlement d'office : **majoration de 100 %**
  - Troisième enrôlement d'office et suivants : **majoration de 200 %**

- Absence de déclaration accompagnée soit d'une inexactitude ou omission par faux ou d'un usage de faux au cours de la vérification de la situation fiscale, soit d'une corruption ou d'une tentative de corruption de fonctionnaire :

Dans tous les cas : **200%**

Pour apprécier la récurrence de l'enrôlement d'office, il y a lieu de remonter jusqu'au premier exercice fiscal au cours duquel la taxe a été établie, que les taxations soient ou non faites sur base de différents règlements qui se sont succédé au fil du temps.

## **§2. Recouvrement et contentieux**

La taxe établie en application du présent règlement est perçue par voie de rôle et est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle. A défaut de paiement de la taxe dans le délai prévu, le redevable se verra adresser un premier rappel sans frais.

Ensuite, conformément à l'article L 3321-8bis 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.

Le montant réclamé sera majoré des intérêts de retard au taux légal à dater de la sommation de payer.

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.

## **Article 5. Traitement des données**

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 Ville d'AUBANGE
- Finalité du traitement : établissement et recouvrement de la taxe
- Catégorie de données : données d'identification directes, coordonnées de contact, données financières et transactionnelles liés à l'établissement (l'exonération), au recouvrement et au contentieux de la taxe.
- Durée de conservation : la commune s'engage à ne conserver les données que pour une durée de 10 ans et à les supprimer par la suite ou à les transférer aux archives de l'Etat ;
- Méthode de collecte : formulaire de déclaration de la taxe
- 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 6. Tutelle**

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 7. Publication**

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

Par le Conseil :

Le Directeur général F.F.  
(s) LESPAGNARD A.

Le Président  
(s) KINARD F.

Pour extrait conforme,  
Athus, le 12 novembre 2025

Le Directeur général F.F.

Le Bourgmestre,

LESPAGNARD A.

KINARD F.