

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

SEANCE DU 27 OCTOBRE 2025

N° : 21 suite 0

OBJET : Règlement taxe sur les secondes résidences

PRÉSENTS : Monsieur Philippe BONTEMPS, Bourgmestre

Madame Laurence JAMAGNE, Monsieur Freddy PAQUET, Monsieur Fabrice SARLET, Monsieur

Patrick BULTOT, Madame Laurence le BUSSY, Echevins

Monsieur André TASSIGNY, Président du CPAS (avec voix consultative)

Monsieur William DENIS, Monsieur Pablo DOCQUIER, Monsieur Arnaud DELZANDRE,

Monsieur Josy MAROT, Monsieur Fabrice OLIVIER, Monsieur Eric JURDANT, Monsieur-

Coréntin HENROTTE, Madame Laëtitia NUTAL, Madame Caroline BEHIN, Madame Maud-

CHABOTEAU, Monsieur Cyril BOCLINVILLE, Monsieur Arnaud BOCLINVILLE, Monsieur Thomas

SCHOLS, Monsieur Benjamin JALHAY, Madame Éloïse LECOMTE, Conseillers

Monsieur Olivier BRISBOIS, Directeur Général



013694000021848

LE CONSEIL COMMUNAL, siégeant en séance publique,

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

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

Vu le Code du Développement territorial (CoDT) ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Communauté française du 4 septembre 1991 relatif au caravagisme ;

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 11 septembre 2025 relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne pour l'année 2026 ;

Vu la décision n°33 rendue par le Collège Communal en date du 14 avril 2025 intitulée « Taxe sur les secondes résidences, Parcs résidentiels – Fixation » ;

Vu la décision du Conseil communal du 30 octobre 2024 établissant, pour l'exercice 2025, une taxe communale annuelle sur les secondes résidences ;

Considérant que ce règlement arrive à expiration et qu'il y a lieu de le renouveler ;

Considérant que la Commune peut tenir compte de la capacité contributive des contribuables ; que l'objectif de la présente taxe est de frapper un objet de luxe et que la possession et/ou la jouissance d'une seconde résidence ne revêt pas un caractère de nécessité, comme l'exercice d'une activité professionnelle ou la possession d'une première résidence, et démontre de ce fait une certaine aisance financière dans le chef du redevable ;

Considérant, en outre, que dans la grande majorité des cas, les propriétaires et/ou occupants de secondes résidences ne sont pas domiciliés sur le territoire de la Commune, que de ce fait la Commune souffre d'un manque à gagner sur la rétrocession des centimes additionnels à l'impôt des personnes physiques et que ces seconds résidents bénéficient néanmoins, comme les résidents domiciliés, des avantages découlant de l'exercice, par la Commune, de ses missions ;

Considérant qu'il est donc opportun de faire participer les seconds résidents aux charges communales afin de compenser la diminution des recettes à laquelle ils contribuent, d'assurer une répartition équitable de la charge fiscale et de maintenir l'équilibre financier de la Commune ;

Considérant que lorsqu'un propriétaire n'occupe pas personnellement son bien, il fixe les conditions d'occupation par la signature d'un bail, autorise explicitement ou tacitement l'affection donnée par l'occupant et perçoit un loyer en conséquence ; qu'en cas d'affection d'un logement à la résidence secondaire, le bailleur participe donc également à l'activité taxée et qu'il y a donc communauté d'intérêts entre le propriétaire et le locataire ;

Considérant, par ailleurs, que si les objectifs poursuivis par l'établissement d'une taxe sont d'abord d'ordre financier, il n'est pas exclu que les communes poursuivent également des objectifs d'incitation ou de dissuasion accessoires aux impératifs financiers ;

Considérant la pression croissante des secondes résidences sur le territoire de Durbuy, la Commune souhaite, à titre accessoire, protéger l'habitation résidentielle ;

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

SEANCE DU 27 OCTOBRE 2025

N° : 21 suite 1

OBJET : Règlement taxe sur les secondes résidences

Considérant que la superficie brute de plancher des constructions érigées dans les parcs résidentiels de week-end, tels que définis à l'article D.IV.45. al 2 du CoDT, est réglementairement limitée à un maximum de 60 m² ;

Considérant qu'il est opportun de tenir compte de cette contrainte et d'établir une distinction à l'égard des secondes résidences situées dans ces parcs résidentiels de week-end ;

Considérant que les campings agréés ne sont pas des zones destinées prioritairement à l'affectation à titre de résidence principale et que, de ce fait, l'impact social et économique d'une affectation à titre de résidence secondaire dans ces zones est moindre qu'en cas d'affectation à la résidence secondaire d'un logement situé dans les autres quartiers ;

Considérant qu'il est opportun de tenir compte de ce moindre impact et d'établir une distinction à l'égard des secondes résidences établies dans des campings agréés ;

Considérant qu'il n'y a aucune mesure de comparaison entre la jouissance que peut procurer une seconde résidence par rapport au fait de résider dans un établissement hospitalier, une maison de repos ou de convalescence compte tenu du fait qu'y séjourner représente dans la grande majorité des cas une nécessité pour le(s) patient(s) concerné(s) ;

Considérant qu'il convient de tenir compte de l'utilité sociale de ces établissements ainsi que du caractère nécessaire de leur fréquentation pour les personnes qui y séjournent et de ne pas alourdir la charge financière qu'implique leur exploitation ;

Considérant que l'absence d'inscription à la date du 1er janvier de l'année d'imposition au registre de la population ou au registre des étrangers résulte parfois d'un transfert de propriété ou du départ d'un locataire et que cette situation n'est potentiellement que temporaire ;

Considérant qu'il convient de ne pas pénaliser ce type de situation exceptionnelle et temporaire en octroyant un délai raisonnable pour effectuer une nouvelle inscription au registre de la population ou au registre des étrangers et ainsi éviter une taxation en seconde résidence ;

Considérant qu'en cas de rénovation ou de reconstruction d'un logement, l'occupation, même à titre de seconde résidence, est rendue impossible par la réalisation de travaux ; qu'il est opportun de tenir compte de cette situation, mais aussi d'inciter à ce qu'elle ne se prolonge pas au-delà d'un délai raisonnable ;

Considérant qu'il n'y a aucune mesure de comparaison entre la jouissance que peut procurer un kot par rapport à une seconde résidence ; qu'au vu de la définition du Conseil d'Etat, les logements pour étudiants (kots) ne peuvent être considérés comme des secondes résidences ; qu'en effet, pour la plupart des étudiants, ce type de logement représente une nécessité pour mener à bien leurs études et éviter quotidiennement des déplacements parfois conséquents ;

Considérant qu'il convient de tenir compte de l'utilité ainsi que du caractère nécessaire de ces logements pour étudiants et de ne pas alourdir la charge financière qu'implique leur occupation ;

Considérant que la présente taxe ne peut s'appliquer aux hébergements touristiques et logements soumis à la taxe de séjour ;

Considérant que la présente taxe ne peut s'appliquer aux immeubles bâtis (l'entièreté ou partie d'un immeuble bâti), qui rentrent dans le champ d'application de la taxe sur les immeubles bâtis inoccupés et ou délabrés ;

Considérant que l'objectif poursuivi par la présente taxe est de procurer à la Commune les moyens financiers nécessaires à ses missions et aux politiques qu'elle entend mener, ainsi que d'assurer son équilibre financier ;

Vu la situation financière de la commune ;

Sur proposition du Collège communal ;

Vu que l'avis de légalité est exigé conformément à l'article L 1124-40, § 1er, 3^e et 4^e du CDLD, qu'une demande afin d'obtenir l'avis de légalité a été soumise le 19/09/2025 ;

Vu l'avis "Positif" de légalité remis par la Directrice financière en date du 03/10/2025 ;

Après en avoir délibéré,

ARRÊTE, à l'unanimité

ARTICLE 1

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

Par seconde résidence, il faut entendre tout logement (meublé ou non), occupé même de façon occasionnelle ou intermittente, dont la ou les personne(s) pouvant l'occuper à la date du 1er janvier de l'exercice, que ce soit en qualité de propriétaire, locataire ou usager à titre gratuit, n'est ou ne sont pas inscrite(s) pour ce logement au registre de la population ou au registre des étrangers à cette même date du 1er janvier de l'exercice.

Est considéré comme logement tout bien immeuble affecté de facto à l'habitation, qu'il soit ou non identifié à la documentation patrimoniale (plan cadastral et base de données des informations patrimoniales) et quel que soit le type

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

SEANCE DU 27 OCTOBRE 2025

N° : 21 suite 2

OBJET : Règlement taxe sur les secondes résidences

d'immeuble, notamment un bâtiment, une construction, un appartement, un bungalow, une maison de campagne, une maison ou maisonnette de weekend ou de plaisance, un pied-à-terre, un chalet, une caravane de type résidentiel, telle que définie à l'article 1er de l'arrêté de l'exécutif de la Communauté française relatif au caravanage du 04/09/1991, et toute autre installation fixe telle que définie à l'article D.IV.4. du CoDT.

Pour l'application de la présente taxe, sont assimilés aux secondes résidences :

- Les logements occupés dans le cadre de l'exercice d'une activité commerciale ou professionnelle, à l'exception des fonctionnaires et agents des Communautés européennes ainsi que des membres de leur famille qui résident à titre principal dans la Commune et qui sont dispensés, en raison de leur statut particulier, de l'inscription dans les registres de population.

Ne sont pas considérés comme logement :

- Les locaux affectés exclusivement à l'exercice d'une activité commerciale ou professionnelle ;
- Les tentes, les caravanes routières telles que définies à l'article 1er de l'arrêté de l'exécutif de la Communauté française relatif au caravanage du 04/09/1991, les motor-homes et les remorques d'habitation.

ARTICLE 2

La taxe est due par la personne physique ou morale qui dispose de la seconde résidence à la date du 1er janvier de l'exercice d'imposition que ce soit à titre de propriétaire, locataire ou à tout autre titre.

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

En cas d'indivision, tous les copropriétaires sont codébiteurs de la taxe.

En cas de démembrement du droit de propriété à la suite du transfert entre vifs ou pour cause de mort, l(es) usufruitier(s) et le(s) nu(s)-propriétaires sont codébiteurs de la taxe.

Par codébiteur, il faut entendre la personne qui n'est pas reprise au rôle et qui est tenue au paiement des taxes en vertu du CRAF ou des lois fiscales.

La taxe est indivisible et est due pour toute l'année, quelle que soit la période pendant laquelle la seconde résidence est occupée.

ARTICLE 3

Le taux de la taxe est fixé comme suit :

- 850€ par an par seconde résidence ;
- 620€ par an par seconde résidence située dans un parc résidentiel de weekend tel que défini à l'article D.IV.45. al 2 du CoDT ;
- 295€ par an par seconde résidence établie dans un camping agréé.

ARTICLE 4

La taxe n'est pas due pour :

- Les établissements hospitaliers, maisons de repos ou maisons de convalescence ;
- Le logement qui, à la date du 1er janvier de l'exercice d'imposition, ne fait plus l'objet d'une inscription au registre de la population ou au registre des étrangers, consécutivement à un transfert de propriété (vente, succession, donation, etc.) à condition que la période d'absence d'inscription ne dépasse pas la date du **1er avril** de l'exercice d'imposition ;
- Le logement qui, à la date du 1er janvier de l'exercice d'imposition, ne fait plus l'objet d'une inscription au registre de la population ou au registre des étrangers, consécutivement au départ d'un locataire à condition que la période d'absence d'inscription ne dépasse pas la date du **1er avril** de l'exercice d'imposition ;
- Les logements qui, à la date du 1er janvier de l'exercice d'imposition, font l'objet de travaux rendant l'occupation impossible, à condition que ceux-ci soient exécutés dans le cadre d'un permis d'urbanisme portant sur la reconstruction de tout ou partie dudit logement, et ce, exclusivement pendant la période de validité de ce permis d'urbanisme ;

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

SEANCE DU 27 OCTOBRE 2025

N° : 21 suite 3

OBJET : Règlement taxe sur les secondes résidences

- Les logements qui, à la date du 1er janvier de l'exercice d'imposition, font l'objet de travaux rendant l'occupation impossible, mais qui ne sont pas exécutés dans le cadre d'un permis d'urbanisme. Cette exonération ne vaut que pour la première année des travaux. L'administration peut réclamer les preuves matérielles des travaux (factures, photographies, visite de contrôle sur les lieux, ...) ;
- Les logements pour étudiants (kots) ;
- Les hébergements touristiques et logements tombant sous l'application du règlement communal relatif à la taxe de séjour.
- Les immeubles bâtis (l'entièreté ou partie d'un immeuble bâti), qui rentrent dans le champ d'application de la taxe sur les immeubles bâtis inoccupés et ou délabrés.

Article 5.

L'Administration communale adresse au contribuable une formule de déclaration que celui-ci est tenu de renvoyer, dûment remplie et signée, pour le 30 septembre de l'exercice d'imposition.

Le contribuable qui n'a pas reçu de formule de déclaration est tenu de transmettre spontanément à l'Administration communale tous les éléments nécessaires à la taxation, et ce, au plus tard le 30 septembre de l'exercice d'imposition.

Article 6.

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.

Les taxes enrôlées d'office sont majorées selon l'échelle de graduation suivante :

- 25% pour le 1er enrôlement d'office
- 50% pour le 2ème enrôlement d'office
- 100% pour le 3ème enrôlement d'office
- 200% à partir du 4ème enrôlement d'office

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

Pour la détermination de l'échelle à appliquer, il y a 2ème enrôlement ou enrôlement subséquent si, au moment où une nouvelle infraction est commise, il a été donné connaissance depuis plus de trente jours au contrevenant, à travers la notification prévue à l'article L3321-6 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation, de l'application de la sanction concernant l'infraction antérieure.

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

Les infractions antérieures sont négligées si aucune infraction en la matière n'est sanctionnée pour les trois derniers exercices d'imposition qui précèdent celui pour lequel la nouvelle infraction doit être pénalisée.

Article 7.

La taxe est perçue par voie de rôle.

Le rôle de la taxe sera dressé et rendu exécutoire par le Collège communal. Elle est payable dans les deux mois de la délivrance de l'avertissement-extrait de rôle.

En cas de non-paiement de la taxe à l'échéance, conformément à l'article L3321-8bis du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation, une sommation de payer sera envoyée au contribuable par courrier recommandé et les frais de cet envoi seront à charge du redevable. Le montant de ces frais sera fixé au coût des frais postaux de l'année de référence et sera recouvré de la même manière que la taxe à laquelle ils se rapportent.

Article 8.

Les clauses relatives à l'enrôlement, au recouvrement et au contentieux sont celles des articles L3321-1 à L3321-12 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation, du Code judiciaire 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.

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

SEANCE DU 27 OCTOBRE 2025

N° : 21 suite 4

OBJET : Règlement taxe sur les secondes résidences

Article 9.

Le présent règlement sera transmis au Gouvernement Wallon conformément aux articles L3131-1 et L3132-1 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation pour exercice de la tutelle spéciale d'approbation.

Article 10.

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

Article 11.

Les données à caractère personnel nécessaires à la mise en œuvre du présent règlement seront traitées dans le respect des législations applicables et notamment dans le respect du règlement sur la protection des données (RGPD) :

- Responsable du traitement : Ville de Durbuy ;
- Finalités du traitement : établissement, perception, recouvrement, contestation, contrôle de la taxe sur les secondes résidences ;
- Catégories de données : données d'identifications, données financières, données patrimoniales, données professionnelles, et autres ;
- Durée de conservation : la Commune de Durbuy s'engage à conserver les données pour un délai de 30 ans et à les supprimer ou à les transférer aux Archives de l'Etat sur base de leurs instructions ;
- Méthode de collecte : déclarations et contrôles ponctuels ;
- 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 Code des impôts sur les revenus, ou à des sous-traitants de la ville.

Par le Conseil Communal :

Le Directeur Général,
(s) Olivier BRISBOIS

Le Directeur Général

Olivier BRISBOIS.

Le Bourgmestre,
(s) Philippe BONTEMPS

Le Bourgmestre

Philippe BONTEMPS.

Pour extrait conforme, le 28 octobre 2025 :



