PROVINCE DU LUXEMBOURG
ARRONDISSEMENT D'ARLON
COMMUNE DE MARTELANGE

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

SÉANCE DU 25 SEPTEMBRE 2025

Présents : Thierry KENLER, Bourgmestre;
Cindy FELLER, Adrien CHETTER, Mathieu TRIQUOIT, Échevins;
Rolande KERGER, Laurie BUCHET, Julien DE PRIL, Julie PIERRAT, Geoffrey TRUM, Etienne DUVETTER, Conseillers;
Annick WATY, Présidente du CPAS;
Loraine GEORGES, Directrice générale;

OBJET : Approbation des la taxe sur les secondes résidences - Exercices 2026 à 2031 inclus.

Le Conseil Communal, en séance publique,

Vu la Constitution, les articles 41, 162 et 170 ;
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, l'article L1122-30 et les articles L3321-1 à 12 ;
Vu les dispositions légales et réglementaires en vigueur en matière d'établissement et de recouvrement de taxes communales ;
Vu les recommandations émises par la circulaire du ..... relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne pour l'année 2026;
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 (en 2022);
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 5 éléments suivants :

- 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 ;
- Il s'agit d'un immeuble pouvant, en tout ou en partie, servir d'habitation au moins 1 jour sur 12 mois consécutifs

et

- 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 12 mois consécutifs.

et/ou

- Il s'agit d'un immeuble dans lequel la consommation annuelle d'eau est supérieure à 15 m3 au cours des 12 mois pendant lesquels personne n'y était domicilié ou inscrit à la B.C.E. ;

ou

- Il s'agit d'un immeuble 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 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 les principes constitutionnels relatifs à l'égalité des contribuables devant l'impôt et de la non-discrimination n'excluent pas qu'une différence de traitement soit établie entre des personnes (entreprises) appartenant à la même catégorie de contribuables, pour autant qu'elle repose sur des critères objectifs et raisonnables ;
Considérant que certaines exonérations de la taxe peuvent s'envisager en raison de la mise en vente ou de la mutation entre vifs ou pour cause de décès de l'immeuble, et se justifient objectivement et raisonnablement de la manière suivante :
Les exonérations pour cause de vente, d'acquisition ou d'héritage se justifient par la nécessité de permettre à un propriétaire de vendre son immeuble « libre d'occupation » ou d'octroyer aux nouveaux propriétaires un délai pour réaliser les travaux d'aménagement avant de s'y faire domicilier ou d'y exploiter une activité ou de le louer ;
Vu la communication du dossier au directeur financier faite en date du 12 septembre 2025 conformément à l'article L 1124-40 §1er ,3°et 4° du CDLD;
Vu l'avis favorable rendu par le Directeur financier en date du 16 septembre 2025 et joint en annexe ;
Vu que la commune doit se doter des moyens nécessaires afin d'assurer l'exercice de sa mission de service public ;
Vu la situation financière de la commune et l'équilibre budgétaire à atteindre ;
Après en avoir délibéré en séance publique,

DÉCIDE À L'UNANIMITÉ

Article 1 : Il est établi, pour les exercices 2026 à 2031 inclus, une taxe communale annuelle sur les secondes résidences situées sur le territoire de la commune.
Par seconde résidence, il faut entendre tout logement privé, autre que celui affecté à la résidence principale, dont les usagers ne sont pas, pour ce logement, inscrits aux registres de population à titre de résidence habituelle et dont ils peuvent disposer à tout moment contre paiement ou non, que ce soit en qualité de propriétaire, de locataire ou de bénéficiaire d'une permission d'usage, qu'il s'agisse de maisons de campagne, de bungalows, d'appartements, de maisons ou maisonnettes de week-end ou de plaisance, de pied-à-terre, de chalets, de caravanes résidentielles ou de toutes autres installations

fixes définies comme suit à l'article D.IV. 4 du CoDT, pour autant que lesdites installations soient affectées à l'habitation et habitables. Par habitable, il faut entendre tout logement répondant aux critères établis à l'article 8, 9, 10 et 12 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité.
Par caravanes résidentielles, il faut entendre les caravanes qui n'ont pas été techniquement fabriquées pour être tractées et dont le châssis et le type de roues ne supporteraient pas le remorquage
Ne sont pas considérées comme seconde résidence :
- les locaux affectés exclusivement à l'exercice d'une activité professionnelle ;
- les tentes et caravanes mobiles installés sur un terrain de camping ;
- les remorques d'habitation ;
- les logements visés par le Code wallon du Tourisme sauf s'ils font l'objet de deux affectations distinctes.

Article 2 : Le taux de la taxe est fixé à :

- 835 € par an par seconde résidence
- 295 € par an par seconde résidence située dans un camping
- 125 € par an par kot dans les logements pour étudiants

La taxe est indivisible et est due pour l'année entière.
Pour les exercices 2027 à 2031, les montants de la taxe repris au point 2 seront indexés annuellement au 1er janvier de l'exercice d'imposition suivant le rapport entre l'indice des prix à la consommation du mois de janvier 2026 et celui du mois de janvier de l'année en cours à l'établissement de la taxe. Les taux étant arrondis à l'unité supérieure.
Les taux indexés seront publiés sur le site de la commune chaque année.

Article 3 : 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 d'indivision, tous les copropriétaires sont codébiteurs de la taxe.
En cas de démembrement du droit de propriété suite au transfert entre vifs ou pour cause de décès, l'usufruitier et le(s) nu(s)-propriétaires sont codébiteurs de la taxe dont objet.

Article 4 : La taxe ne sera pas enrôlée à charge d'un héritier ou d'un légataire (en cas de succession) d'un immeuble visé à l'article 1 s'il est entré en possession de l'immeuble dans l'année qui précède le 1er janvier de l'exercice d'imposition et pour autant qu'il en fournisse la preuve par un certificat d'hérédité délivré par le SPF Finances ou l'acte d'hérédité établi par un notaire ou, à défaut, l'acte de décès.

Article 5 : L'Administration communale adresse au contribuable une formule de déclaration que celui-ci est tenu de renvoyer, dûment remplie et signée, avant le 1er mars de l'exercice d'imposition

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.

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 de 50%.

Article 6 : La taxe est perçue par voie de role. La taxe 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 précédent, 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 : 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 8: 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 Martelange ;
- Finalité du traitement : établissement et recouvrement de la taxe ;
- Catégorie de données : données d'identification ;
- Durée de conservation : la commune 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 ;
- Méthode de collecte : déclaration des redevables ;
- 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 9 : 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.

Article 10 : La présente délibération sera transmise au Gouvernement wallon conformément aux articles L3131-1 L3132-1 et suivants du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation dans le cadre de la tutelle spéciale d'approbation.

Par le Conseil,

La Directrice générale,

L. GEORGES.

Le Bourgmestre,

T. KENLER.

Pour extrait conforme,

La Directrice générale,

L. GEORGES

Le Bourgmestre,

T. KENLER