



ADMINISTRATION COMMUNALE D'OUFFET

Rue du Village 3 – 4590 OUFFET

086/36.61.36 - commune@ouffet.be - www.ouffet.be

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

Conseil du 13/11/2025 - Séance publique

Présents : CASSART-MAILLEUX Caroline, Bourgmestre,
SERVAIS Emilie, PREVOT Michel, MOES Jean-Marc, Echevins,
MARECAUX Amandine, RONDELET Marie-Cécile, LOIX Julien, GRUSLIN Anne-Sophie,
GROGNA François, Conseillers communaux,
MASSIN Arnaud, Président du CPAS,
PREVOT Hélène, Directrice générale
BERTOLI Sabrina, Personne de confiance de M. LOIX,

Objet : Règlement-Taxe communale sur les secondes résidences ex. 2026

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

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 et notamment les articles L1122-30 et L3321-1 à 12 ;

Vu le décret régional wallon du 8 février 2024 (M.B. 05-04-2024) 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 articles 80 et 85 du Code Wallon de l'Habitation Durable relatifs aux « immeubles inoccupés » en Wallonie ainsi que ses arrêtés d'exécution ;

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

Vu la circulaire du 11 septembre 2025 de Monsieur le Ministre wallon du Logement, des Pouvoirs Locaux et de la Ville relative à l'élaboration des budgets communaux pour l'exercice 2026 ;

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, dûment enregistrée à la Banque Carrefour des Entreprises (B.C.E) ;



ADMINISTRATION COMMUNALE D'OUFFET

Rue du Village 3 – 4590 OUFFET

086/36.61.36 - commune@ouffet.be - www.ouffet.be

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 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 propriétaire d'un deuxième immeuble ou les propriétaires qui ne séjournent jamais dans leur seconde résidence dans la mesure où ils la loueraient sans que le locataire y soit domicilié ou alors que le locataire y exercerait une activité non déclarée à cette adresse à la B.C.E. ;

Considérant que la taxe sur les secondes résidences vise également à inciter les personnes disposant d'un logement sur le territoire communal à s'y domicilier ;

Considérant que les dispositions du CWHD 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.) ;

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 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 de 12 mois consécutifs.

et/ou

- Il s'agit d'un immeuble dans lequel la consommation annuelle d'eau est supérieure à 15m³ 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 100 kWh 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 par des agents assermentés en matière fiscale, comme le prévoient les dispositions régionales ;

Considérant que certaines exonérations de la taxe peuvent s'envisager en raison de travaux, de



ADMINISTRATION COMMUNALE D'OUFFET

Rue du Village 3 – 4590 OUFFET

086/36.61.36 - commune@ouffet.be - www.ouffet.be

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 travaux ont pour but de ne pas pénaliser les propriétaires qui réalisent des travaux nécessaires au maintien de l'immeuble dans un état compatible avec l'occupation ou l'exploitation à laquelle il est destiné, pour autant qu'il s'agisse de travaux de moins d'un an qui rendent l'occupation ou l'exploitation impossible pendant la durée de ceux-ci ;
- 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 ;

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. ;

Vu la communication du dossier au directeur financier faite en date du 31/10/2025 conformément à l'article L1124-40 §1,3° et 4° du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Vu l'avis de légalité du Directeur financier, émis en date du 03/11/2025;

Sur la proposition du Collège communal ;

Après en avoir délibéré,

Le Conseil communal, ARRETE, à l'unanimité des membres présents :

Article 1^{er}. Il est établi pour l'exercice **2026** une taxe communale sur les secondes résidences inscrites ou non à la matrice cadastrale situées sur le territoire de la Commune.

Article 2. Par seconde résidence, il faut entendre tout logement privé, autre que celui qui est affecté à la résidence principale, dont les usagers peuvent disposer à tout moment en qualité de propriétaire ou d'occupant à titre onéreux ou gratuit qu'il s'agisse de maisons de campagne, de bungalows, d'appartements, de maisons ou de maisonnettes de week-end ou de plaisance, de pied-à-terre ou de tous autres abris d'habitation fixes, en ce compris les caravanes assimilées aux chalets.

Ne sont pas considérés comme secondes résidences :

- Le local dans lequel une personne exerce une activité professionnelle déclarée à la B.C.E. ;
- Les tentes, caravanes mobiles et remorques d'habitation.
- Les gîtes ruraux, gîtes à la ferme, meublés de tourisme et chambre d'hôte visés par le décret wallon du 18/12/2003 ;

Article 3. Est censé disposer à tout moment d'une seconde résidence celui qui durant l'année d'imposition peut l'occuper, contre paiement ou non, au moins pendant neuf mois, même si l'occupation est intermittente.



ADMINISTRATION COMMUNALE D'OUFFET

Rue du Village 3 – 4590 OUFFET

086/36.61.36 - commune@ouffet.be - www.ouffet.be

Il en est de même s'il en cède gratuitement l'usage :

- Soit à un tiers, occasionnellement ou durant une période supérieure à trois mois mais inférieure à neuf mois, non nécessairement consécutifs, pendant l'année d'imposition ;
- Soit à plusieurs tiers, occasionnellement ou durant une période quelconque de l'année d'imposition.
- S'il fait état d'une location s'étendant sur moins de neuf mois dans l'année d'imposition, il lui appartient de faire la preuve de l'existence d'un contrat de location à titre onéreux. La taxe est due si cette preuve n'est pas apportée.

Article 4. Le taux de la taxe est fixé à **700,00 EUR** par an et par seconde résidence.

Article 5. Exonérations :

- Les secondes résidences faisant l'objet de travaux rendant l'occupation impossible pendant moins d'un an ;
- Les immeubles en cours de vente, d'acquisition ou de succession dans un délai raisonnable (moins d'un an) ;
- Les immeubles rendus temporairement inhabitables pour cause de force majeure.

Ne disposant pas de camping ni de logements étudiants sur le territoire de la commune aucune disposition n'est prise à cet effet.

Article 6. La taxe est due par celui qui dispose de la seconde résidence. Dans les cas de location, la taxe est due solidairement par le propriétaire.

Article 7. L'Administration communale adresse au contribuable une formule de déclaration que celui-ci est tenu de renvoyer, dûment remplie et signée, dans le mois de la réception. 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 décembre de l'exercice d'imposition.

Article 8. La non-déclaration dans les délais prévus ou la déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise de la part du contribuable entraîne l'enrôlement d'office de la taxe. En cas d'enrôlement d'office, la taxe qui est due est majorée d'un montant égal au double de celle-ci.

Article 9. Le rôle de la taxe sera dressé et rendu exécutoire par le Collège communal.

Article 10. Le recouvrement de la taxe sera poursuivi conformément aux articles L3321-1 à L3321-12 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation.

Les contribuables recevront sans frais, par les soins du directeur financier, les avertissements-extraits mentionnant les sommes pour lesquelles ils sont portés au rôle.

Article 11. Le paiement devra s'effectuer dans les deux mois à dater de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.



ADMINISTRATION COMMUNALE D'OUFFET

Rue du Village 3 – 4590 OUFFET

086/36.61.36 - commune@ouffet.be - www.ouffet.be

A défaut de paiement dans le délai précité, les sommes dues sont productives au profit de la commune, pour la durée du retard, d'un intérêt qui est appliqué et calculé suivant les règles en vigueur pour les impôts de l'Etat.

Article 12. Le redevable de la présente imposition peut introduire auprès du Collège communal une réclamation. Les réclamations doivent être motivées et introduites, sous peine de déchéance, dans un délai d'un an à compter du troisième jour ouvrable qui suit la date d'envoi de l'avertissement-extrait de rôle mentionnant le délai de réclamation.

Quant aux erreurs matérielles provenant de doubles emplois, erreurs de chiffres, etc... les contribuables pourront en demander le redressement au Collège communal conformément aux dispositions de l'article 376 du Code des impôts sur les revenus.

Article 13. 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 d'Ouffet ;
- 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 ;
- Méthode de collecte : recensement par l'administration ;
- 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 14. Le présent règlement sera transmis au Gouvernement Wallon conformément aux articles L3131-1 et suivants pour exercice de la tutelle spéciale d'approbation.

Article 15. La présente délibération 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.

Pour le Conseil,

(s) La Directrice générale,
Hélène PREVOT


La Directrice générale,
Hélène PREVOT

Pour extrait conforme,
14/11/2025



(s) La Bourgmestre
Caroline CASSART-
MAILLEUX


La Bourgmestre,
Caroline CASSART-
MAILLEUX

