

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE  
COMMUNE DE WOLUWE-SAINTE-LAMBERT

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

**Présents**

Ariane Calmeyn, *Présidente* ;  
Olivier Maingain, *Bourgmestre* ;  
Delphine De Valkeneer, Jacqueline Destrée-Laurent, Eric Bott, Tamara Liénart, Gregory Matgen,  
Philippe Jaquemyns, Charles Six, Michaël Loriaux, *Echevin(e)s* ;  
Fabienne Henry, Jean-François Thayer, Amélie Pans, Kurt Deswert, Marie-Jeanne Peti Mpangi ,  
Elsa Boonen, Jorge Diaz Cornejo, Ariane Wautelet, Eléonore Simonet, Myriam Wallaert-Gob,  
Louise Ngandu Lukusa, Adeline Westerling, Isabelle Delacroix, Isabelle Gobert, Francine Brunin,  
Gaëtan Mestag, Sarah Bouchetob, Gaëtane Lurquin, Alain Neufcoeur, Martial Van Den Broeck,  
Jean-Louis Hanff, Anne Broche, Aurore Le Gal, Catherine de Buck van Overstraeten, Fanny  
Rateau née Grossin, Els Philips, Isabelle Hannepin, Fabrice Dury, Fiona Bastien, *Conseillers* ;  
Patrick Lambert, *Secrétaire communal*.

**Séance du 16.12.24**

---

**#Objet : Règlement-taxe sur les chambres d'étudiants, les logements garnis et les appart-hôtels -  
Renouvellement - Modifications - Approbation. #**

---

Séance publique

LE CONSEIL,

Vu le règlement-taxe sur les chambres d'étudiants, les logements garnis et les appart-hôtels arrêté le 20/12/2021 pour un terme expirant le 31/12/2024 ;

Vu l'article 252 de la nouvelle loi communale imposant aux communes de réaliser l'équilibre budgétaire ;

Vu la situation financière de la commune ;

Vu la compétence fiscale des communes visée par les articles 41, 162 et 170 § 4 de la Constitution qui consacrent l'autonomie fiscale des communes sous réserve des exceptions prévues par la loi ;

Vu l'ordonnance du 03/04/2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales ;

Vu les dispositions du Titre VII, chapitres 1<sup>er</sup>, 3, 4 et 6 à 9bis du Code des impôts sur les revenus ainsi que les articles 126 à 175 de l'arrêté royal d'exécution de ce Code ;

Vu le Code du recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Communauté française du 24/12/1990 déterminant les conditions d'exploitation, la procédure d'obtention et de retrait de l'autorisation d'exploitation, la classification et le modèle de l'écusson des établissements hôteliers ;

Vu l'arrêté du ministre flamand des Affaires administratives, de l'Administration intérieure, de l'Intégration civile, du Tourisme et de la Périphérie flamande modifiant les annexes de l'arrêté ministériel du 27/11/2009 instituant des normes de classification en matière de confort pour un hébergement touristique autorisé ;

Vu sa décision d'établir, au profit de la commune, des centimes additionnels à la taxe régionale sur les établissements d'hébergement touristique ;

Considérant que la perception de la taxe visée au présent règlement assure une répartition équitable de la

charge fiscale entre les différents contribuables ;

Considérant qu'il y a lieu de renouveler et de modifier ce règlement ;

Vu les articles 117, alinéa 1<sup>er</sup> et 119 de la nouvelle loi communale ;

Sur proposition du Collège des bourgmestre et échevins du 05/12/2024 ;

DECIDE de renouveler et de modifier comme suit le règlement-taxe sur les chambres d'étudiants, les logements garnis et les appart-hôtels tel que repris ci-dessous :

## **I. DUREE ET ASSIETTE DE LA TAXE**

### Article 1.

Il est établi, du 01/01/2025 au 31/12/2027, une taxe sur les chambres d'étudiants, les logements garnis et les appart-hôtels.

### Article 2.

Pour l'application des présentes dispositions, il faut entendre par :

a) « Chambre d'étudiant » : logement comportant une ou plusieurs pièces destinées à l'habitation et occupée(s) par une (des) personne(s) qui, dans le courant de l'exercice d'imposition, sui(ven)t, en qualité d'élève régulier ou libre, un enseignement dans un établissement d'enseignement supérieur belge reconnu (cours du jour), ce qu'elle peut prouver par une attestation écrite, délivrée par les autorités académiques. Si un logement comporte plusieurs pièces, ce logement sera considéré comme composé d'autant de « chambres d'étudiant » qu'il y a de pièces destinées au couchage d'un étudiant.

b) « Logement garni » : logement ayant été loué ou mis à disposition au cours de l'exercice d'imposition, à une ou plusieurs personne(s) autre(s) que des touristes (au sens de l'article 2.d)), garni même partiellement d'un ou plusieurs meubles par une personne autre que le locataire, même différente du propriétaire ou du locataire principal du bien immobilier, et même si une partie des meubles est la propriété du locataire et qui ne rentre ni dans la catégorie « appart-hôtel » ni dans la catégorie « chambre d'étudiant ».

c) « Appart-hôtel » : établissement d'hébergement, quelle que soit sa dénomination (appart-hôtel, flat-hôtel, résidence, studio...), ayant offert le logement payant au cours de l'exercice d'imposition, à une ou plusieurs personne(s) autre(s) que des touristes (au sens de l'article 2.d)), avec la mise à disposition d'une cuisine ou kitchenette (privative) et comprenant la faculté pour le client d'obtenir des prestations de services proposés par son exploitant ou accessibles par son intermédiaire, tels que la mise à disposition de draps et/ou de linge, le nettoyage du logement, la prise de repas ou de boissons, dans ledit établissement.

d) « Touriste » : toute personne qui, dans le cadre de ses activités privées ou professionnelles, séjourne au moins une nuit dans un milieu autre que son environnement habituel sans y établir sa résidence et pour autant qu'il n'ait pas l'intention d'y rester pour une durée continue de plus de 90 jours au moment de son arrivée.

## **II. TAUX**

### Article 3.

3.1. Le taux annuel des taxes pour la location d'une chambre d'étudiant est fixé comme suit :

- par chambre d'étudiant,
  - 130 EUR pour l'exercice 2025 ;
  - 133 EUR pour l'exercice 2026 ;
  - 136 EUR pour l'exercice 2027.

La taxe est due pour l'année entière.

Toutefois, en cas de début ou de cessation d'exploitation en cours d'exercice fiscal, la taxe est établie sur base du nombre de trimestres d'exploitation. Le vide locatif n'est pas considéré comme une cessation d'exploitation. Tout trimestre entamé est considéré comme un trimestre entier.

3.2. Les taux de la taxe pour la location ou la mise à disposition de logements garnis sont fixés comme suit :

- par nuitée d'occupation et par unité d'hébergement par une ou plusieurs personnes qui ne sont pas des touriste(s), pour les logements garnis de moins de 50 m<sup>2</sup>,
  - 1,30 EUR pour l'exercice 2025 ;
  - 1,33 EUR pour l'exercice 2026 ;
  - 1,36 EUR pour l'exercice 2027.
- par nuitée d'occupation et par unité d'hébergement par une personne ou plusieurs personnes qui ne sont pas des touristes, pour les logements garnis de 50 m<sup>2</sup> ou plus :
  - 2,60 EUR pour l'exercice 2025 ;
  - 2,65 EUR pour l'exercice 2026 ;
  - 2,72 EUR pour l'exercice 2027.

3.3. Le taux des taxes pour la location de chambres et/ou d'appartements dans les appart-hôtels :

- par nuitée d'occupation et par unité d'hébergement par une ou plusieurs personnes qui ne sont pas des touristes, pour les logements de moins de 50 m<sup>2</sup> :
  - 2,59 EUR pour l'exercice 2025 ;
  - 2,65 EUR pour l'exercice 2026 ;
  - 2,71 EUR pour l'exercice 2027.
- par nuitée d'occupation et par unité d'hébergement par une ou plusieurs personnes qui ne sont pas des touristes, pour les logements de 50 m<sup>2</sup> ou plus :
  - 5,17 EUR pour l'exercice 2025 ;
  - 5,30 EUR pour l'exercice 2026 ;
  - 5,42 EUR pour l'exercice 2027.

### III. REDEVABLES

#### Article 4.

La taxe est due solidairement par le propriétaire du bien ou par le titulaire d'un droit réel sur le bien, personne physique ou morale, quelle que soit sa forme ou sa dénomination, ou par la personne qui met à disposition et/ou donne les logements en location.

En cas d'indivision, d'emphytéose ou de superficie, la taxe est due solidairement par les copropriétaires, le tréfoncier et, respectivement, par l'emphytéote et le superficiaire.

En cas d'usufruit, la taxe est due solidairement par le nu-propiétaire et l'usufruitier.

### IV. EXONERATIONS

#### Article 5.

Sont exonérés de la taxe :

5.1. Les hôpitaux, cliniques, dispensaires, œuvres de bienfaisance et les logements affectés à des activités d'aide sociale et de santé et subventionnées ou agréées par les pouvoirs publics.

5.2. Les logements affectés, par des personnes publiques ou privées, subventionnées ou agréées par les pouvoirs publics, à l'hébergement collectif d'orphelins, de personnes handicapées ou de jeunes dans le cadre d'activités sportives, culturelles ou récréatives, de l'aide sociale ou de l'enseignement obligatoire (« internats »).

5.3. Les logements affectés à l'hébergement de personnes âgées (maisons de repos et résidences services) et subventionnés ou agréés par les pouvoirs publics.

## V. DECLARATIONS, TAXATION D'OFFICE ET MESURES DE CONTRÔLE

### Article 6.

§ 1. L'administration communale adresse au redevable un formulaire de déclaration.

A défaut d'avoir reçu le formulaire de déclaration pour le 30/09 de l'exercice d'imposition et/ou dans l'hypothèse où le redevable entre, en cours d'exercice d'imposition, dans le champ d'application de présent règlement, le redevable est tenu d'en réclamer un à l'administration communale au plus tard le 31/12 de l'exercice d'imposition.

§ 2. En cas de modification d'un ou plusieurs éléments devant servir à l'établissement de la taxe, le redevable est tenu de réclamer un formulaire de déclaration à l'administration communale dans un délai de 30 jours à compter de la date de modification d'un ou plusieurs éléments devant servir à l'établissement de la taxe.

Dans l'hypothèse où, au cours de l'exercice fiscal, le redevable cède la propriété de l'immeuble, il est tenu de notifier l'identité et les coordonnées du nouveau propriétaire à l'administration communale par courrier recommandé dans un délai de 30 jours calendrier à dater de la cession.

§ 3. Le redevable est tenu de renvoyer le formulaire de déclaration, dûment complétée et signée, dans un délai de 30 jours à compter du troisième jour ouvrable qui suit sa date d'envoi par l'administration communale.

§ 4. Tout redevable est, en tout état de cause, tenu de déclarer spontanément à l'administration les éléments nécessaires à la taxation au plus tard le 31/01 de l'exercice qui suit l'exercice d'imposition.

§ 5. Les déclarations introduites en application du présent règlement restent valables pour l'exercice en cours jusqu'à révocation par le redevable.

§ 6. A défaut de déclaration dans les délais visés au présent article ou en cas de déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise, le redevable peut être imposé d'office, d'après les éléments dont l'administration dispose.

Avant de procéder à la taxation d'office, l'administration notifie au redevable le recours à cette procédure, les éléments sur lesquels la taxation est basée, le mode de détermination de ces éléments ainsi que le montant de la taxe, conformément aux dispositions de l'article 7 de l'ordonnance du 03/04/2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales. Le redevable dispose d'un délai de 30 jours calendrier à compter du troisième jour ouvrable suivant la date d'envoi de la notification pour faire valoir ses observations par écrit.

Le redevable est tenu de produire la preuve de l'exactitude des éléments qu'il invoque.

L'administration communale procède à l'enrôlement d'office de la taxe si, au terme du délai précité, le redevable n'a émis aucune observation qui justifie l'annulation de cette procédure.

Les taxes enrôlées d'office sont majorées comme suit :

- premier enrôlement d'office : 10 % du droit dû ou estimé comme tel ;
- deuxième enrôlement d'office : 30 % du droit dû ou estimé comme tel ;
- à partir du troisième enrôlement d'office : 50 % du droit dû ou estimé comme tel.

La notion de récidive s'apprécie dans le chef du redevable, pour toute taxe enrôlée d'office au maximum pour les trois exercices précédant l'exercice d'imposition.

Le montant de cette majoration est enrôlé simultanément et conjointement avec la taxe enrôlée d'office.

#### Article 7.

Le redevable est tenu de fournir à l'administration communale tous les renseignements qui lui sont réclamés aux fins de vérifier l'exacte perception de la taxe.

Toute personne disposant de livres ou documents nécessaires à l'établissement de la taxe a l'obligation, lorsqu'elle en est requise par les membres du personnel communal désignés par le Collège des bourgmestre et échevins, de les produire sans déplacement.

Chacun est tenu d'accorder le libre accès aux immeubles, bâtis ou non, susceptibles de constituer ou de contenir un élément imposable ou dans lesquels s'exerce une activité imposable, aux membres du personnel désignés par le Collège des bourgmestre et échevins et munis de leur preuve de désignation, et ce, en vue de déterminer l'assujettissement ou d'établir ou de contrôler l'assiette de la taxe. Ces membres du personnel ne peuvent toutefois pénétrer dans les bâtiments ou les locaux habités que de cinq heures à vingt et une heures et uniquement avec l'autorisation du juge du tribunal de police, à moins que cet accès ne soit donné de plein gré.

De même, sur demande expresse de l'administration communale, le redevable visé à l'article 4 est tenu de communiquer par écrit l'identité et les coordonnées de son ou ses occupant(s). Cette communication devra se faire dans les 30 jours à compter du troisième jour ouvrable suivant la date d'envoi du courrier recommandé contenant la demande de l'administration communale.

#### Article 8.

Dans le cadre du contrôle ou de l'examen de l'application du présent règlement-taxe, les membres du personnel communal désignés par le Collège des bourgmestre et échevins sont autorisés à exercer toutes les compétences de contrôle fiscal qui s'appliquent aux taxes communales en vertu de l'article 11 de l'ordonnance du 03/04/2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales.

Les membres du personnel communal désignés par le Collège des bourgmestre et échevins sont qualifiés pour procéder à l'établissement et/ou contrôle des assiettes fiscales et constater les contraventions aux dispositions du présent règlement.

Les procès-verbaux qu'ils rédigent font foi jusqu'à preuve du contraire.

## **VI. RECOUVREMENT ET CONTENTIEUX**

#### Article 9.

Le redevable de la taxe recevra, sans frais pour lui, un avertissement-extrait de rôle. La notification lui en sera faite sans délai.

L'avertissement-extrait de rôle sera daté et portera les mentions indiquées à l'article 4 § 2 de l'ordonnance du 03/04/2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales.

La taxe est payable dans les 2 mois de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.

#### Article 10.

Le recouvrement de la taxe est poursuivi conformément à l'article 11 de l'ordonnance du 03/04/2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales.

#### Article 11.

Le redevable de l'imposition ou son représentant peut introduire une réclamation par écrit, signée et motivée,

auprès du Collège des bourgmestre et échevins de la commune de Woluwe-Saint-Lambert, avenue Paul Hymans 2 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert, dans les trois mois à dater du troisième jour ouvrable qui suit la date d'envoi de l'avertissement-extrait de rôle mentionnant le délai de réclamation, telle qu'elle figure sur ledit avertissement-extrait de rôle.

La réclamation peut également être introduite auprès du Collège des bourgmestre et échevins par courriel, à l'adresse [taxclaim@woluwe1200.be](mailto:taxclaim@woluwe1200.be).

L'accusé de réception de la réclamation peut être envoyé par voie postale ou par courriel. Dans ce dernier cas, il est envoyé à l'adresse électronique mentionnée dans la réclamation, dans la déclaration ou à celle utilisée pour l'envoi de la réclamation.

Si le redevable ou son représentant en a fait la demande dans la réclamation, il est invité à être entendu lors d'une audition. Dans ce cas, la date de son audition, ainsi que les jours et heures auxquels le dossier pourra être consulté, lui sont communiqués quinze jours calendrier au moins avant le jour de l'audition.

Le redevable ou son représentant doit confirmer au Collège des bourgmestre et échevins sa présence à son audition au moins 7 jours calendrier avant le jour de l'audition.

La présente délibération sera transmise, pour disposition, à M. le Ministre-Président de la Région bruxelloise.

39 votants : 29 votes positifs, 8 votes négatifs, 2 abstentions.

*Non : Amélie Pans, Kurt Deswert, Eléonore Simonet, Aurore Le Gal, Catherine de Buck van Overstraeten, Els Philips, Fabrice Dury, Fiona Bastien.*

*Abstentions : Ariane Wautelet, Isabelle Hannepin.*

AINSI DÉCIDÉ EN SÉANCE.

Le Secrétaire communal,  
(s) Patrick Lambert

La Présidente,  
(s) Ariane Calmeyn

POUR EXTRAIT CONFORME  
Woluwe-Saint-Lambert

Le Secrétaire communal,

Par délégation, L'Echevin(e),

Patrick Lambert

Michaël Loriaux