

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 l'occupation d'une résidence par un occupant qui n'est pas inscrit dans les registres de la population - Renouvellement - Modifications - Approbation. #**

---

Séance publique

LE CONSEIL,

Vu le règlement-taxe sur l'occupation d'une résidence par un occupant qui n'est pas inscrit dans les registres de la population 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 ;

Considérant que le Conseil communal a jugé nécessaire d'imposer les occupants d'une résidence qui ne sont pas inscrits dans les registres de la population visés par le présent règlement de manière à pouvoir se procurer des recettes additionnelles destinées à financer les dépenses d'utilité générale auxquelles la commune doit faire face ;

Considérant que les occupants d'une résidence qui ne sont pas inscrits dans les registres de la population génèrent des dépenses pour la commune, notamment au niveau de la sécurité, de la gestion des déchets et de l'infrastructure ; qu'il est donc légitime de financer une partie de ces dépenses par un règlement-taxe dès lors qu'ils ne contribuent pas au financement des services communaux par le biais de la taxe additionnelle sur l'impôt sur le revenu des personnes physiques ;

Considérant qu'il y a lieu d'exonérer de la taxe les étudiants qui suivent en qualité d'élèves réguliers ou libres un enseignement dans un établissement d'enseignement supérieur (cours du jour) ainsi que les

personnes qui, le premier janvier de l'exercice d'imposition, n'ont pas atteint l'âge de 18 ans, eu égard à l'absence ou au niveau peu élevé de leurs revenus ;

Considérant que les règles constitutionnelles d'égalité et de non-discrimination n'excluent pas qu'une différence de traitement puisse être établie entre certaines catégories de contribuables, pour autant que cette distinction repose sur des critères objectifs et raisonnables, à apprécier à la lumière des buts et des effets de l'impôt instauré (Cour d'arbitrage, 13 janvier 1997, arrêt n° 1/97) ;

Considérant que la perception de la taxe visée au présent règlement assure une répartition équitable de la charge fiscale entre les différents contribuables ;

Considérant que les personnes morales doivent être soumises aux mêmes obligations de transparence que les personnes physiques ;

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 l'occupation d'une résidence par un occupant qui n'est pas inscrit dans les registres de la population :

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

### Article 1.

Il est établi, du 01/01/2025 au 31/12/2027, une taxe sur l'occupation d'une résidence par un occupant qui n'est pas inscrit dans les registres de la population de Woluwe-Saint-Lambert.

### Article 2.

2.1. Pour l'application des présentes dispositions, il faut entendre par occupation d'une résidence par un occupant qui n'est pas inscrit dans les registres de la population de Woluwe-Saint-Lambert, l'occupation de tout logement privé pour lequel l'usager n'est pas inscrit dans les registres de la population de la commune et dont l'usager peut disposer à tout moment, même de façon intermittente, que ce soit en qualité de propriétaire, de locataire ou d'usager à titre gratuit.

2.2. Le propriétaire, le locataire ou l'usager principal des lieux sera censé s'en réserver l'occupation s'il ne peut faire la preuve de leur location à des tiers ou de leur inoccupation totale pendant toute l'année d'imposition.

2.3. Il en est de même s'il cède gratuitement au cours de l'exercice fiscal l'occupation à un ou plusieurs tiers.

## **II. TAUX**

### Article 3.

Le taux annuel de la taxe pour toute personne qui occupe (au sens de l'article 2.1) un logement sur le territoire de la commune de Woluwe-Saint-Lambert dans les conditions prévues par le présent règlement est fixé à :

- 1.240 EUR pour l'exercice 2025 ;
- 1.275 EUR pour l'exercice 2026 ;
- 1.310 EUR pour l'exercice 2027.

En cas de début ou de fin d'occupation au sens de l'article 2.1 au cours de l'exercice fiscal, la taxe est due au prorata du nombre de mois d'occupation.

Pour le calcul de la taxe, tout mois entamé compte pour un mois entier.

Toute cessation d'occupation d'un logement par un occupant qui n'est pas inscrit dans les registres de la population de Woluwe-Saint-Lambert doit être notifiée à l'administration communale. Les éléments probants justifiant la cessation d'occupation du logement devront être apportés à l'administration communale par le redevable dans les 15 jours de la cessation.

### III. REDEVABLES

#### Article 4.

Sont redevables de la taxe :

4.1. Les personnes non inscrites aux registres de population de la commune de Woluwe-Saint-Lambert et qui réunissent une des conditions ci-après au cours de l'exercice d'imposition :

4.1.1. Etre propriétaire sur le territoire de la commune de Woluwe-Saint-Lambert d'un logement privé quelconque et l'occuper (au sens de l'article 2.1) à titre de résidence ou de pied-à-terre ;

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-propriétaire et l'usufruitier.

4.1.2 Occuper ou avoir occupé (au sens de l'article 2.1) un logement sur le territoire de la commune de Woluwe-Saint-Lambert à usage de résidence ou de pied-à-terre ;

4.1.3. Exercer ou avoir exercé sur le territoire de la commune de Woluwe-Saint-Lambert une activité commerciale ou une profession libérale et y disposer d'un logement privé, en plus des locaux destinés à l'exercice de cette activité professionnelle, pour lequel l'occupant n'est pas inscrit dans les registres de la population ;

4.2. Les propriétaires d'un logement privé situé sur le territoire de la commune de Woluwe-Saint-Lambert qui sont en défaut de communiquer l'identité de son (ses) occupant(s), l'adresse de son (leur) domicile légal et son (leur) numéro national (à défaut, leur date de naissance pour les résidents belges, et copie de leur carte d'identité pour les personnes résidant à l'étranger) alors même que l'administration communale leur en a fait la demande sur la base de l'article 8 du présent règlement ;

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-propriétaire et l'usufruitier.

4.3. Les personnes morales locataires d'un logement privé situé sur le territoire de la commune de Woluwe-Saint-Lambert qui sont en défaut de communiquer l'identité de leur(s) occupant(s), l'adresse de leur(s) domicile(s) légal (légaux) et leur(s) numéro(s) national (nationaux) (à défaut, leur date de naissance pour les résidents belges, et copie de leur carte d'identité pour les personnes résidant à l'étranger) alors même que l'administration communale leur en a fait la demande sur la base de l'article 8 du présent règlement.

### IV. EXONERATIONS

#### Article 5.

5.1. Sont exonérées de la taxe, pour autant qu'elles en apportent la preuve, les personnes qui suivent, en qualité d'élève régulier ou libre, un enseignement dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur (cours du jour), au cours de l'exercice d'imposition concerné.

La preuve du statut d'étudiant doit consister en une attestation écrite, délivrée par les autorités académiques

reconnues, de son inscription en qualité d'élève régulier ou libre dans un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur (cours du jour).

Lorsque la personne perd, en cours d'exercice d'imposition, son statut d'étudiant, le bénéfice de l'exonération reste acquis pour le restant de l'exercice d'imposition.

Les preuves dont question à l'article 5 du présent règlement doivent être annexées à la déclaration visée à l'article 6 du présent règlement et/ou être envoyées d'initiative à la commune de Woluwe-Saint-Lambert.

5.2. Sont exonérées de la taxe les personnes qui le 1er janvier de l'exercice d'imposition n'ont pas atteint l'âge de 18 ans.

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

### 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 propriétaire 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-taxa, les membres du personnel 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 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.

La présente taxe est enrôlée et rendue exécutoire par le Collège des bourgmestre et échevins.

#### Article 10.

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 deux mois de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.

#### Article 11.

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 12.

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 : 39 votes positifs.

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