



Séance du 26 mars 2025

PRESENTS : CORNILLIE Hervé, Bourgmestre-Président,  
WOUTERS Aurélie, ALTRUY Emilie, GARBIN Dany, DUMOULIN Jacques, ABRAHAM Steve,  
Echevin(s),  
BROTCORNE Christian, OLIVIER Paul, HOUREZ Willy, DEPLUS Yves, LEPAPE Mélanie,  
DUMONT Nicolas, JOURET Nicolas, BRUNEEL Annick, FOCKEDEVY Benoit, STRAGIER  
Martine, LEGRAND Charlotte, SIMUNEK Margot, DECRUYENAERE Steven, LEQUENNE  
Pierre, ROOS Sammy, DELCROIX Christine, BOULANGER Jean-François, Conseillers  
Communaux,  
HENNART Sophie, Présidente du C.P.A.S. siégeant avec voix consultative,  
BRAL Rudi, Directeur général,  
JAMART Elisabeth, Directrice générale f.f. (article L.1124-19 CDLD),

Objet : Taxe communale directe sur les logements de superficie réduite offerts en location -  
Exercices 2025 à 2031 - Examen - Décision.

---

Le Conseil communal, en séance publique ;

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

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 L.1122-30 et L.3321-  
1 à 12 ;

Vu le Code wallon du logement et de l'habitat durable ;

Vu les recommandations émises par la circulaire du 30 mai 2024 relative à l'élaboration des budgets des  
communes de la Région wallonne, pour l'année 2025 ;

Vu la communication du dossier au directeur financier faite en date du 27 février 2025 conformément à  
l'article L.1124-40, §1, 3° et 4° du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Vu l'avis rendu par le directeur financier en date du 10 mars 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 ;

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

Considérant qu'il est du devoir de la commune de lutter contre les marchands de sommeil en les décourageant de mettre sur le marché locatif des logements de trop petite taille et inadaptés ;

Considérant que la commune insiste sur le fait de mettre à disposition un logement décent en tant que lieu de vie, d'émancipation et d'épanouissement des individus et des familles ;

Sur proposition du Collège communal ;

### **Décide à l'unanimité**

**Article 1** : Il est établi au profit de la commune, pour les exercices 2025 à 2031, une taxe communale annuelle et directe sur les logements de superficie réduite offerts en location à un moment quelconque de l'exercice d'imposition.

Ne tombent pas sous l'application du règlement :

- le logement en maison de repos agréée, en résidence-service ou en internat.
- les logements étudiants de type « kot ».

**Article 2** : Pour l'application du présent règlement, on entend par :

1°) "logement de superficie réduite" : le logement dont la superficie habitable totale des pièces d'habitation à usage exclusif de l'occupant dudit logement ne dépasse pas vingt-huit mètres carrés ;

2°) "superficie habitable" : la superficie utile des pièces d'habitation ;

3°) "pièce d'habitation" : la pièce, partie de pièce ou espace intérieur autre que les halls d'entrée, les dégagements, les locaux sanitaires, les débarras, les caves, les greniers non aménagés, les annexes non habitables, les garages, les locaux à usage professionnel et les locaux qui présentent une des caractéristiques suivantes :

- une hauteur utile inférieure à cent cinquante centimètres ;
- une dimension horizontale constamment inférieure à cent cinquante centimètres ;
- un plancher en sous-sol situé à plus de cent cinquante centimètres sous le niveau des terrains adjacents ;
- une absence totale d'éclairage naturel ;

4°) "logement offert en location" : le logement loué ou proposé en location ;

5°) "administration" : le Collège communal de la Ville de Leuze-en-Hainaut, dont les bureaux sont situés à Avenue de la Résistance 1 7900 Leuze-en-Hainaut.

**Article 3** : Le taux est fixé à 250,00 € par an et par logement offert en location. En cas de mutation de propriété et pour autant que le prescrit de l'article 6 soit respecté, le taux de la taxe est réduit prorata temporis, tout mois commencé étant dû.

**Article 4** : La taxe est due solidairement par les personnes qui offrent les logements en location et celles qui perçoivent les loyers. Lorsque le contribuable est une association non dotée de la personnalité juridique, la taxe est due solidairement par les membres de l'association.

**Article 5** : L'Administration communale adresse au contribuable une formule de déclaration que celui-ci est tenu de renvoyer, dûment remplie et signée, dans les 30 jours à compter de la date de 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 janvier suivant l'exercice d'imposition. Les déclarations sont valables jusqu'à révocation.

Lorsque la personne devient imposable en cours d'exercice au-delà du délai susvisé, l'échéance reprise ci-dessus est remplacée par le dernier jour du deuxième mois suivant celui au cours duquel la personne devient imposable.

En application de l'article L.3321-6 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation, la non-déclaration dans les délais prévus ou la déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise de la part du redevable entraîne l'enrôlement d'office de la taxe. En cas d'enrôlement d'office, la taxe qui est due est majorée de la manière suivante :

- 1ère infraction : majoration de 10 % du montant de la taxe initiale ;
- 2e infraction : majoration de 50 % du montant de la taxe initiale ;
- à partir de la 3e infraction : majoration de 200 % du montant de la taxe initiale.

**Article 6** : Il appartient au contribuable de signaler à l'administration toute modification de la base imposable. A cet effet, le contribuable doit informer l'administration par écrit, par voie recommandée ou par dépôt à l'administration pendant les heures d'ouverture, de la modification intervenue en révoquant sa déclaration et en souscrivant une nouvelle déclaration contenant les éléments nécessaires à la taxation. Cette formalité doit intervenir dans les quinze jours de la date de la modification.

Il appartient également au contribuable de signaler immédiatement à l'administration tout changement d'adresse, de raison sociale, de dénomination. Toute mutation de propriété doit également être signalée immédiatement à l'administration par le propriétaire cédant.

**Article 7** : La taxe est perçue par voie de rôle et est payable dans les deux mois de l'avertissement-extrait de rôle.

**Article 8** : Les clauses concernant l'établissement, le recouvrement et le contentieux sont celles des articles L.3321-1 à L.3321-12 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.

En cas de non-paiement de la taxe à l'échéance fixée à l'article 5, conformément à l'article L.3321-8bis 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 recouverts de la même manière que la taxe à laquelle ils se rapportent.

**Article 9** : 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 Leuze-en-Hainaut ;
- 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 30 ans et à les supprimer par la suite;

- Méthode de collecte : Déclaration et contrôles ponctuels et/ou 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 10** : A défaut de paiement à l'échéance par les personnes visées à l'article 4, la taxe pourra être recouvrée sur les biens du (des) codébitteur(s) suivant: Les membres du ménages majeurs qui faisaient partie du ménage de la personne enrôlée au 1<sup>er</sup> janvier de l'année de l'exercice.

**Article 11** : La présente délibération est transmise au Gouvernement wallon pour exercice de la tutelle spéciale d'approbation, conformément à l'article L.3131-1, §1, 3° du Code de la démocratie locale et de la décentralisation.

**Article 12** : En application de l'article L.1133-1 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation, le présent règlement est publié, par voie d'affiche, après son approbation par l'autorité de tutelle ou l'expiration du délai qui lui est imparti pour statuer.

**Article 13** : Le présent règlement entrera en vigueur après accomplissement des formalités de la publication faites conformément aux articles L.1133-1 et 2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

**Article 14** : Le présent règlement abroge tous les règlements antérieurs portant sur le même objet.

**Article 15** : Expéditions de la présente seront transmises à Madame la Directrice Financière et aux Services Secrétariat et Finances.

POUR LE CONSEIL COMMUNAL :

La Directrice générale f.f.,  
(art. L.1124-19 CDLD)  
JAMART Elisabeth

Le Président,

CORNILLIE Hervé

POUR EXTRAIT CONFORME, LE 01/04/2025 :

PAR LE COLLEGE :

La Directrice générale f.f.,  
(art. L.1124-19 CDLD)

La Bourgmestre f.f.,  
(Art. L.1123-5 CDLD)

JAMART Elisabeth



WOUTERS Aurélie