

> Boryana Nikolova, Olivier Evrard et Matthias de Cock

DOSSIER: L'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE À BRUXELLES

Dans la foulée de l'interview avec le Ministre-Président, où étaient abordées le financement des communes, nous nous attardons sur l'un de ces mécanismes, celui de la city tax, lequel change l'axe de taxation à l'égard des lieux d'hébergement touristique. Outre la question financière, nous reviendrons sur les aspects relevant plus de l'aménagement et du contrôle d'exploitation, l'année dernière ayant vu entrer en vigueur l'ordonnance de 2014 relative à celles-ci.

L'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE: QUELLE TAXATION?

I. Taxe régionale sur les établissements d'hébergement touristique

1. Contexte de la city tax

Suite à la VI^e Réforme de l'Etat, le tourisme est devenu une matière régionale. Dans l'accord du Gouvernement bruxellois de début de législature la régionalisation de la city tax était déjà pointée comme étant prioritaire¹.

Entre temps, suite aux attentats de Paris du 13 novembre 2015 suivis de ceux de Bruxelles du 22 mars 2016, le Secteur de l'Horeca a subi un préjudice économique sans précédent. La Région de Bruxelles-Capitale a décidé de venir au secours des établissements hôteliers notamment par l'exonération, durant treize mois consécutifs² au profit des exploitants

hôteliers, de toute taxe communale en la matière. Les communes ont été invitées à suspendre leurs règlements-taxes, la perte de la recette afférente étant compensée par l'autorité supérieure à la hauteur de près de 27M€³.

Au projet de budget régional de 2017 un montant de 700.000€ a été inscrit à titre de recette régionale et 30.000.000€ d'additionnels communaux. L'estimation est basée sur un tarif de 4€ additionnels inclus et hors TVA par nuitée d'occupation⁴ pour les établissements hôteliers, contre 3€ pour l'hébergement à domicile⁵ avec la même formule de calcul.

1. Vous pouvez consulter nos remarques sur l'accord du Gouvernement régional 2014-2019 sous le lien : <http://www.avcb-vsqb.be/documents/publications/analyse-accord-gouvernemental-rbc.pdf>

2. Est couverte la période du 1^{er} janvier 2016 au 1^{er} février 2017 date du début de l'exercice fiscal de la city tax régionale unique.

3. Ce montant a été établi sur base d'une estimation faite sur les recettes moyennes 2013 à 2015. Le même montant a été cité dans le Communiqué de presse du Ministre Président M. Rudi VERVOORT du 21.11.2016.

4. Doc. Parl., RBC, A-445/2, 2016-2017, p. 3.

5. Est donc bien visé le mode de location de type Airbnb.



Le 23 décembre dernier la taxe régionale sur les établissements d'hébergement touristique a vu le jour. Elle permet aux communes de lever des centimes additionnels. Le texte a été publié au Moniteur belge et entré en vigueur le 6 janvier 2017. Les communes en ont été également averties par une lettre du 23 décembre 2016 envoyée par Bruxelles Pouvoir Locaux. Une série d'obligations, à remplir à très court terme, est imposée aux communes qui souhaitent basculer vers la taxe additionnelle.

Nous analysons le mécanisme de la nouvelle taxe régionale dans les limites de ce qui concerne et conditionne l'établissement, le calcul et la perception des taxes communales. Nous faisons ensuite l'état des obligations à respecter par les communes pour percevoir les centimes à la city tax.

2. La taxe régionale sur les hôtels : définitions

L'article 2 de l'Ordonnance fournit des définitions essentielles pour comprendre l'architecture de la nouvelle taxe dont notamment :

- **Établissement touristique⁶** : la taxe vise tout logement proposé à des touristes, à titre onéreux, de façon régulière ou occasionnelle ;
- **Touriste** : « la 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 résidence⁷ » et qui y reste en continu durant moins de 90 jours.
- **hébergement à domicile** : il s'agit d'établissement d'hébergement mettant à disposition des touristes 5 unités d'hébergement au maximum. L'établissement se trouve bien dans l'immeuble⁸ dans lequel l'exploitant est domicilié.

Ne sont pas visés les kots d'étudiants (car les étudiants y passent plus de 90 jours). Ne sont pas non plus visées les maisons closes ou autres lieux de ce type étant donné que le client n'a pas l'intention d'y passer une nuit⁹.

- **l'unité d'hébergement comprend** (pour tous les établissements d'hébergement touristique à l'exception des terrains de camping) : la chambre à coucher ou l'espace aménagé à cet effet. Pour les terrains de camping il s'agit de l'emplacement de camping ;

- **l'intermédiaire¹⁰** : toute personne qui, contre rémunération, intervient pour mettre à disposition une unité d'hébergement sur le marché touristique (soit en en faisant la promotion, soit en mettant en contact les exploitants et les touristes). L'intermédiaire a également une obligation envers l'autorité régionale taxatrice. Conformément à l'article 12 de l'ordonnance, sous peine d'une amende administrative de 10.000€, il communique, sur demande écrite : « les données de l'exploitant et les coordonnées des établissements d'hébergement touristique, ainsi que le nombre de nuitées et d'unités d'hébergement exploitées durant l'année écoulée, aux fonctionnaires¹¹ désignés par le gouvernement. »

3. Redevable de la taxe et solidarité

La taxe est mise à charge de l'exploitant de l'établissement d'hébergement touristique. S'il est insolvable, la taxe (et donc les centimes communaux qui s'y greffent) pourrait être mise à charge du propriétaire de l'immeuble dans lequel se situe l'établissement. Pour que cette solidarité puisse être mise en œuvre, il faut prouver « qu'il existe un faisceau d'indices, qui fait raisonnablement présumer qu'il y a collusion entre le propriétaire et l'exploitant¹². »

Enfin, si l'exploitant est inconnu, la taxe peut être enrôlée au nom du propriétaire de l'immeuble dans lequel l'établissement d'hébergement touristique concerné est exploité.

4. Taux de la taxe régionale (hors centimes communaux) et exonérations

Un tarif unique par nuitée et par chambre occupée (on vise les chambre à coucher, peu importe le nombre de touristes qui occupent la chambre¹³) a été retenu par

6. Sont également taxés les campings, les hébergements à domicile mais pas l'échange de logements à des fins touristiques ni les appart-hôtels qui sont, quant à eux, taxés en tant que logements meublés offerts en location.

7. Le délai de 90 jours est lié à la durée des visas touristiques délivrés généralement pour cette période.

8. Les travaux préparatoires précisent qu'il s'agit d'un immeuble qui constitue un ensemble architectural bâti. Plusieurs structures liées par une passerelle seront considérées comme étant un seul immeuble bâti.

9. Doc. Parl., *op.cit.*, p. 2.

10. Les intermédiaires tels Booking et Airbnb seront donc amenés à coopérer avec l'autorité régionale taxatrice.

11. AGRBC du 19.01.2017 portant désignation des fonctionnaires visés dans l'ordonnance du 23.12.2016 relatif à la taxe régionale sur les établissements d'hébergement touristique, M.B., 27.01.2017, Inforum n° 307335.

12. Voir l'article 4 de l'Ordonnance.

13. Les travaux préparatoires précisent aussi que ne seront pas comptés les canapés-lits présents dans un living d'un hébergement qui contient déjà une chambre à coucher à proprement parler. Voir : Doc. parl., *op. cit.*, p. 3.

la Région. Le montant ne varie donc plus selon le standing, comme c'était le cas avec le système reposant sur les étoiles.

Tarif de base

Le montant de base (hors additionnels communaux) est de 0,0892 euros par unité d'hébergement occupée par des touristes multiplié par le nombre de nuitées que les touristes concernés ont passé dans l'unité d'hébergement.

L'ordonnance prévoit aussi que lorsque plusieurs unités d'hébergement forment un ensemble qui est destiné à être mis globalement en location, toutes ces unités d'hébergement sont irréfragablement présumées être occupées par les touristes qui occupent l'ensemble.

Tarif pour les terrains de camping

La formule est la même, mais le montant de départ est réduit à 0,0669 euros par unité d'hébergement occupée par des touristes.

Tarif pour les lieux d'hébergement à domicile

La formule du calcul est la même que pour les deux cas visés supra mais le montant de base est réduit à 0,0669 euros par unité d'hébergement et multiplié par le nombre de nuitées que les touristes concernés ont passé dans l'unité d'hébergement.

Il appartient au redevable d'apporter la preuve que son établissement d'hébergement touristique tombe sous la définition d'hébergement à domicile. Par ailleurs, l'ordonnance stipule que :

« Lorsque l'hébergement à domicile comporte plusieurs unités d'hébergement qui forment un ensemble destiné à être mis globalement en location, toutes ces unités sont irréfragablement présumées être occupées par les touristes qui occupent l'ensemble. ».

Le législateur motive cette démarche comme suit :

« cette présomption est nécessaire car il est difficile voire impossible pour l'administration (ou même pour

l'exploitant...) de contrôler l'occupation réelle de ces unités¹⁴ (...) »

Le législateur régional n'a pas instauré un régime d'indexation automatique de la taxe.

Exonérations

Une exonération de la taxe est prévue pour les auberges de jeunesse et ce avec l'observation, au préalable, de certaines formalités¹⁵ et dans un but de stimuler l'épanouissement et la découverte de la Région par les jeunes.

Les hébergements de tourisme social doivent demander expressément d'être exonérés par la taxe et ce conformément à l'article 5 de l'Ordonnance.

5. L'exercice d'imposition

La taxe est due pour tout l'exercice qui court du 1^{er} janvier au 31 décembre d'une année.

Par dérogation, l'exercice d'imposition 2017 court du 1^{er} février 2017 jusqu'au 31 décembre 2017¹⁶.

6. Identification, déclaration, rectification et sanctions

Tout établissement hôtelier doit signaler son existence, activités, coordonnées aux fonctionnaires régionaux compétents et ce dans les 31 jours de l'ouverture¹⁷. Il en est même pour les établissements existants au 1^{er} février 2017. En cas d'omission de remplir cette obligation, une amende de 1000€ par unité d'hébergement sera perçue par le fonctionnaire régional et suivant les modalités à fixer par l'autorité régionale¹⁸.

La Région met à disposition des établissements hôteliers un formulaire de déclaration mensuelle à compléter et renvoyer avec une possibilité de signer par voie électronique¹⁹.

Sans rentrer dans les détails de la procédure fiscale régionale, rappelons qu'une procédure de rectification en cas d'omission ou d'erreur est appliquée par les fonctionnaires régionaux ad hoc²⁰. Par ailleurs, une procédure de taxation d'office, de réclamation et de demande de paiement anticipé sont

14. Doc. parl., *op. cit.*, p. 5.

15. Pour plus de détail voir l'article 3, §4 de l'ordonnance qui prévoit que : (...) Lorsque des unités d'hébergement sont occupées par un ou plusieurs membres mineurs d'un groupe scolaire, ces nuitées ne sont pas prises en compte pour le calcul de la taxe. Afin de pouvoir bénéficier de cet abattement, le redevable doit fournir au fonctionnaire visé à l'article 7, §3, une attestation délivrée par l'école concernée, en annexe à la déclaration complétée du mois concerné. Cette attestation doit indiquer le nombre de nuitées concernées.

16. Voir l'article 16 de l'Ordonnance.

17. Voir l'article 6, §1^{er} de l'Ordonnance.

18. Voir l'article 6, §1^{er} de l'Ordonnance.

19. Pour plus de détail sur la déclaration mensuelle, voir l'article 7.

20. Voir l'article 8 de l'Ordonnance.

également prévues²¹. Une procédure particulière est décrite à l'article 14 de l'ordonnance en matière de fraude à la city tax. Nous renvoyons le lecteur vers le texte légal pour plus de précisions.

L'autorité régionale a été attentive à inciter à la simplification administrative en prévoyant la possibilité d'envoyer une lettre recommandée électronique et une communication électronique du formulaire de la déclaration mensuelle de la taxe, pour reprendre un extrait des travaux préparatoires :

« Lors de l'opérationnalisation de la taxe, Bruxelles Fiscalité, encouragera fortement la déclaration par voie électronique (Irisbox) de sorte que la charge administrative soit limitée au maximum²². »

II. Les additionnels communaux à la taxe régionale sur les établissements d'hébergement touristique

1. Généralités

La nouvelle et unique city tax se substitue aux anciennes taxes levées par les 19 communes bruxelloises. La Région a estimé opportun d'harmoniser *« le paysage de la taxation des établissements d'hébergement touristique »* et *« d'apporter une lisibilité de la fiscalité au bénéfice des investisseurs²³ »* en offrant la possibilité pour les communes d'opter pour des centimes additionnels à l'impôt régional.

S'est posée la question de l'éventuelle coexistence entre la taxe régionale et les règlements-taxes communaux sur les hôtels ou - autrement dit - la commune peut-elle percevoir les additionnels et en même temps taxer les hôtels par ailleurs ?

Les travaux préparatoires de l'ordonnance apportent la réponse suivante :

« Bien que le projet ne le prévoit pas expressément, il est (...) évident que les communes ne peuvent pas combiner les centimes additionnels avec une taxes communale similaire... cela sera contraire à la règle non bis in idem²⁴. ...les communes doivent choisir entre établir des centimes additionnels à la taxe régionale ou le maintien du règlement communal²⁵. »

L'article 13 du texte régional laisse la liberté aux communes d'opter ou pas pour les centimes additionnels à la city tax :

« Les communes de la Région de Bruxelles-Capitale sont libres d'établir des centimes additionnels à la taxe dont il est question dans la présente ordonnance. »

Revenons à présent aux modalités propres à la nouvelle taxe communale ainsi créée et aux formalités auxquelles divers organes communaux sont appelés à se conformer.

2. La taxe additionnelle et les conditions à respecter par les communes

Les communes ont toutes signé un contrat avec l'autorité régionale pour adhérer au mécanisme du *« Fonds de compensation fiscale »* qui vise à les associer au développement économique de la Régionale de Bruxelles-Capitale²⁶ et - partant - au système d'additionnels proposé.

Le contrat prévoit que la commune s'engage à créer sur son territoire un climat fiscal propice au développement de l'activité économique de la Région notamment en adoptant un taux de centimes et un modèle de règlement-taxe préétablis par l'autorité supérieure :

- le nombre de centimes à ajouter est de 4384 centimes pour 2017-2018 ;
- les anciens règlements sont abrogés au profit d'un règlement sommaire qui prévoit d'une part le taux ainsi établi et d'autre part que la perception de la taxe s'effectue par les services de la Région de Bruxelles-Capitale. Le règlement ne doit prévoir aucune autre modalité, exonération ou taux différent.

Le modèle de règlement à voter a été communiqué aux communes par la lettre du 23 décembre 2016 précitée, disponible sur le site de BPL.

Un calendrier d'actions transitoires est imposé aux pouvoirs locaux par l'Ordonnance²⁷ :

- Les conseils communaux étaient obligés de voter les nouvelles taxes additionnelles pour le 25 janvier

21. Voir les articles 9 et suiv. de l'Ordonnance.

22. Doc. parl., op. cit., p.3. Pour les modalités de la déclaration à introduire via l'Irisbox, voir : Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26.01.2017 établissant les modalités de certains actes prévus par l'Ordonnance du 23 décembre 2016 relative à la taxe régionale sur les établissements l'hébergement touristique, M.B., 31.01.2017, p. 15211-15214.

23. Parlement RBC, Question du 15.11.2016 de Mme J. MILQUET, Session 2016-2017, p. 26. Dans la même interpellation est aussi visée la taxe sur les antennes gsm qui suivrait en 2018 un mécanisme similaire de contractualisation.

24. C.C., 20.01.2010, n°4/2010.

25. Doc. Parl., A-445/1, 2016-2017, p. 1.

26. Ce mécanisme de contrat et plus globalement de formalisation des rapports entre la Région et les communes dans un esprit de stimuler l'essor économique ont déjà été posés en 2007 par l'ordonnance du 19.07.2007 visant à associer les communes dans le développement économique de la Région de Bruxelles-Capitale, M.B., 24.08.2007. Les premiers engagements des communes ont porté notamment sur l'abolition de la taxe sur la force motrice et l'informatique.

27. Voir l'article 16 de l'Ordonnance.

2017. Le règlement nouveau est entré en vigueur le 1^{er} février ;

- Le collège notifie à la Région l'adoption par le conseil communal du règlement décrit ci-avant pour le 28 février au plus tard. Le législateur régional a pris le soin d'indiquer que le non-respect de cette formalité ne pourra pas être invoqué par le redevable ou un tiers.
- Pour le 28 février toujours, la commune soumet à l'administration fiscale régionale un dossier pour l'aider à examiner que la commune a bien rempli toutes ces obligations au moment d'enrôlement de la taxe. Dans ce dossier la commune doit aussi indiquer les coordonnées d'une personne de contact disponible pour fournir toute information utile à l'administration fiscale régionale et ce durant tous les jours ouvrable entre le 28 février 2017 et le 15 mars 2017, de 9h à 18h.

3. Exercice fiscal

L'exercice fiscal s'étend du 1^{er} janvier au 31 décembre d'une année donnée.

Exceptionnellement pour 2017, l'exercice fiscal débutera le 1^{er} février et se terminera le 31 décembre vu l'entrée en vigueur de l'Ordonnance le 6 janvier 2017 et le principe de la non-rétroactivité de l'impôt. Comme détaillé *infra*, le mois de janvier 2017 sera « *couvert* » par la compensation régionale.

A partir du 1^{er} janvier 2018 un exercice « *normal* » sera respecté. A cet effet, les communes adopteront leur règlement-taxe pour l'année 2018 en sorte qu'il soit effectivement en vigueur pour le 1^{er} janvier 2018. Ce règlement sera transmis à Bruxelles Fiscalité avant le 15 janvier de l'année de l'exercice pour assurer le bon enrôlement de la taxe.

4. La perception de la taxe additionnelle

La taxe additionnelle se greffe sur la taxe régionale « *principale* » et en suit les modalités de traitement et de perception.

La Région de Bruxelles-Capitale se charge gratuitement de la perception et de la rétrocession des centimes et ce pour les communes ayant rempli toutes les modalités qui entourent le basculement vers l'impôt additionnel.

Pour résumer, depuis février 2017 les communes auront été dotées d'un règlement-taxe permettant de lever des centimes additionnels. Le contenu du règlement, le nombre de centimes et l'abrogation des anciennes taxes locales sur les établissements d'hébergement sont prédéfinis par la Région de Bruxelles-Capitale. Cette dernière s'occupera de toutes les démarches liées à l'enrôlement, la perception et la rétrocession de la recette de la city tax vers les pouvoirs locaux. Le sort de l'impôt communal suivra celui de l'impôt régional et sera conditionné par le bon déroulement et la perception des montants dus par les redevables de la city tax au profit de l'autorité régionale.

RÉGLEMENTATION DE L'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE : LE RÔLE DES COMMUNES

1. Contexte

Depuis près d'un an, une **nouvelle réglementation régionale**²⁸ encadre plus strictement l'exploitation d'établissements d'hébergement à Bruxelles²⁹. Elle s'applique à tous les hébergements proposés à titre onéreux, de manière régulière ou occasionnelle, pour un séjour de minimum une nuit et de maximum nonante jours, à des touristes (c'est-à-dire à des personnes voyagent, pour des raisons privées ou professionnelles, dans un milieu autre que leur environnement habituel, et sans y établir leur résidence).

Le principe est le suivant: tout (candidat) exploitant est tenu de faire enregistrer son établissement avant de pouvoir l'exploiter. Pour ce faire, il convient de procéder à une déclaration préalable auprès du fonctionnaire compétent. Ce dernier vérifie si le demandeur respecte les conditions d'exploitation et délivre un numéro d'enregistrement et un logo à apposer sur le bien. La réglementation fixe les conditions à remplir par l'exploitant ainsi que les conditions liées à l'hébergement touristique en tant que tel. Les conditions sont générales ou spécifiques à l'une des catégories ou sous-catégories définies par l'ordonnance. Les catégories sont au nombre de six :

- hôtel,
- appart-hôtel,
- résidence de tourisme,
- centre d'hébergement de tourisme social,
- terrain de camping,
- hébergement chez l'habitant.

Plus particulièrement, l'hébergement chez l'habitant est défini comme *« tout établissement disposant d'une ou de plusieurs chambres ou d'espaces séparés et aménagés à cet effet, qui font partie de l'habitation personnelle et habituelle de l'exploitant ou de ses annexes attenantes. »*

L'enregistrement est effectué par le fonctionnaire régional désigné par le

gouvernement, tandis que le contrôle du respect des conditions d'exploitation est confié à des agents habilités par le gouvernement. En pratique, les dossiers sont gérés par le service public régional Bruxelles Economie et Emploi.

En cas d'infraction à l'ordonnance du 8 mai 2014 relative à l'hébergement touristique ou à ses arrêtés d'exécution, les fonctionnaires désignés par le gouvernement pour contrôler le respect des dispositions de l'ordonnance peuvent, après mise en demeure préalable et après avoir offert à l'intéressé ou - le cas échéant - à son délégué le droit d'être entendu, ordonner sur place la cessation immédiate de l'exploitation d'un hébergement touristique.

Lorsqu'ils ordonnent la cessation immédiate de l'activité conformément à l'alinéa précédent, les fonctionnaires y visés dressent un procès-verbal faisant foi jusqu'à preuve du contraire, qui est transmis au fonctionnaire délégué par le gouvernement ainsi qu'au ministre compétent.

Une copie en est adressée au contrevenant ainsi qu'au bourgmestre de la commune où est située l'exploitation de l'hébergement touristique concerné. Les fonctionnaires désignés par le gouvernement sont habilités à prendre toute mesure, y compris l'apposition des scellés et la saisie des matériaux et du matériel, afin de pouvoir exécuter l'ordre de cessation.

La cessation est ordonnée au moyen d'un ordre écrit de cessation immédiate de l'exploitation. Lorsque les fonctionnaires désignés par le gouvernement ne trouvent personne sur les lieux, ils affichent l'ordre susvisé à un endroit visible³⁰.

Sous peine de déchéance, l'ordre de cessation de l'exploitation est confirmé par le ministre compétent, dans un délai de 30 jours calendrier de la réception du procès-verbal et après avoir offert à l'exploitant la possibilité de présenter ses moyens de défense.

28. Ordonnance du 8 mai 2014 relative à l'hébergement touristique; Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 24 mars 2016 portant exécution de l'ordonnance du 8 mai 2014 relative à l'hébergement touristique; Arrêté ministériel du 18 avril 2016 déterminant les modèles visés aux articles 4, 16, 19 et 28 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 24 mars 2016 portant exécution de l'ordonnance du 8 mai 2014 relative à l'hébergement touristique.

29. Voir: Rue, G., « Réglementation bruxelloise des hébergements touristiques chez l'habitant », B.S.J., 2015/548, p. 11; Belmessieri, M., « Chapitre 35 - Tourisme et accès à la profession en matière de tourisme - Des matières complexes avant et après la Sixième Réforme de l'État » in Le droit bruxellois, Bruxelles, Bruylant, 2015, p. 1221-1254.

30. Art. 26, § 1 de l'ordonnance du 8 mai 2014 relative à l'hébergement touristique.



En cas de contestation, la suppression de la mesure peut être demandée au moyen d'une procédure comme en référé³¹.

Il s'agit donc d'une compétence essentiellement exercée par la Région de Bruxelles-Capitale. Cependant, l'ordonnance charge le pouvoir communal de délivrer deux attestations nécessaires à l'introduction d'une déclaration préalable, aux fins de vérifier le respect de deux conditions d'exploitation : l'ordre public ainsi que l'urbanisme.

2. L'ordre public

L'établissement d'hébergement touristique doit détenir une attestation de sécurité d'incendie qui témoigne que l'hébergement satisfait aux normes de sécurité en matière de protection contre l'incendie spécifique aux établissements d'hébergement applicables au bâtiment ou à la partie de bâtiment concernée. L'attestation de sécurité d'incendie est délivrée par le bourgmestre de la commune où l'hébergement touristique se situe, sur avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale et délivré par Bruxelles - Prévention & Sécurité ou par le gouvernement en cas de recours.

Pour les établissements d'hébergement touristique visés à l'article 3, 6° et 7° de l'ordonnance du 8 mai 2014 relative à l'hébergement touristique et dans les conditions déterminées par le gouvernement, l'attestation de contrôle simplifié qui témoigne que l'hébergement satisfait aux normes de sécurité concernant l'installation électrique, le chauffage et le gaz peut se substituer à l'attestation de

sécurité d'incendie. L'attestation de contrôle simplifié est délivrée par le bourgmestre de la commune où l'hébergement touristique se situe sur la base de certificats de conformité délivrés par un organisme agréé ou par le gouvernement en cas de recours.

Le gouvernement détermine le modèle, les modalités d'octroi et la durée de validité de l'attestation et de l'attestation de contrôle simplifié, ainsi que la possibilité de recours contre une décision de refus ou de retrait d'une attestation de sécurité d'incendie ou contre l'absence d'une pareille décision.

En outre, l'hébergement touristique doit en permanence être maintenu dans un bon état d'hygiène et d'entretien. Le gouvernement arrête les exigences à ce sujet.

3. L'aménagement du territoire et l'urbanisme

L'hébergement touristique doit être établi dans le respect de la réglementation relative à l'aménagement du territoire et aux règles urbanistiques en vigueur. Le respect de ces normes est constaté par une attestation délivrée par la commune concernée³².

L'ordonnance et son arrêté d'exécution ont institué un régime propre aux hébergements touristiques et constituent à ce titre une police administrative spéciale, que l'on pourrait dénommer « *police du tourisme* ». Par application du principe de l'autonomie des polices administratives spéciales, il convient, dans le cadre de cette attestation, d'apprécier la légalité de l'établissement uniquement à l'aune des critères relevant de la police administrative de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, sans avoir égard aux catégories relevant de la police du tourisme.

Pour ce faire, la commune examine la conformité du projet par rapport aux dispositions du règlement régional d'urbanisme (RRU), éventuellement complétées par celles plus précises d'un règlement communal (RCU). En outre, la commune apprécie si

31. Art. 26, § 2 de l'ordonnance du 8 mai 2014 relative à l'hébergement touristique.

32. Sur ces questions, voir : CARNOY, G., « De la location immobilière à l'hébergement », Carnet de route en droit immobilier ; ainsi que MILLER, S., « Les hébergements touristiques en Belgique - Examen dans les trois Régions », Jurim Pratique, 2010/2, p. 229-353.

33. Voir : CoBAT, art. 98, §1^{er}, 5°.