



**RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE**  
**COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN**

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

**Présents**

Catherine Moureaux, *Présidente du Conseil* ;  
Françoise Schepmans, Abdellah Achaoui, Amet Gjanaj, Jef Van Damme, Olivier Mahy, Houria Ouberrri, Jamel Azaoum, Georges Van Leeckwyck, Maria Gloria Garcia-Fernandez, *Échevin(e)s* ;  
Jamal Ikazban, Paulette Piquard, Ahmed El Khannouss, Michel Eylenbosch, Danielle Evraud, Dirk De Block, Ann Gilles-Goris, Tania Dekens, Leonidas Papadiz, Hassan Ouassari, Hicham Chakir, Carine Liekendael, Hind Addi, Mohamed Daif, Saliha Raiss, Mohamed El Bouazzati, Rachid Mahdaoui, Khalil Boufraquech, Leila AGIC, Mohammed EL BOUZIDI, Luc Vancauwenberge, Laurent Mutambayi, Laetitia KALIMBIRIRO NSIMIRE, Mohamed Amine Akrouh, Khadija Zamouri, Pascal Paul Duquesne, Rajae Maouane, Théophile Emile Talemans, Didier Fabien Willy Milis, Abdallah Kanfaoui, Emre Sumlu, Rachid Ben Salah, Taoufik Hamzaoui, *Conseillers communaux* ;  
Gilbert Hildgen, *Secrétaire adjoint*.

**Excusés**

Yassine Akki, Joke Vandenbempt, *Conseillers communaux* ;  
Jacques De Winne, *Secrétaire communal*.

**Séance du 20.01.21**

---

**#Objet : Taxes communales - Taxe sur les logements et commerces surnuméraires - Modification.#**

---

Séance publique

**Finances**

LE CONSEIL,

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

Vu les articles 117 et 252 de la Nouvelle Loi communale ;

Vu l'ordonnance du 3 avril 2014, relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales ;

Vu le règlement de la taxe sur les logements et commerces surnuméraires, établi par décision du Conseil communal du 31 août 2020 pour les exercices 2020 à 2025 ;

Considérant que le pouvoir fiscal des communes est fondé sur l'article 170 § 4 de la Constitution qui dispose : « Aucune charge, aucune imposition ne peut être établie *par l'agglomération, par la fédération de communes ou par la commune, que par une décision de leur conseil*.

*La loi détermine, relativement aux impositions visées à l'alinéa 1<sup>er</sup>, les exceptions dont la nécessité est démontrée* » ;

Considérant que l'autonomie communale en matière fiscale a été érigée en principe fondamental du droit public belge ; que s'il ressort de l'article 170 § 4 de la Constitution que le législateur peut établir des exceptions relatives au pouvoir fiscal des communes, le principe de l'autonomie communale implique une interprétation restrictive de ses exceptions ; que la prohibition des impôts locaux doit être expressément prévue par la loi ; que la possibilité de restrictions à l'autonomie communale ne saurait se construire sur un principe général de « *non bis in idem* » ;

Considérant que l'objectif principal poursuivi par la présente taxe est de procurer à la commune de Molenbeek-Saint-Jean les moyens financiers nécessaires à ses missions et aux politiques qu'elle entend mener, ainsi que d'assurer son équilibre financier ; que dans la poursuite de cet objectif, il apparaît juste de tenir compte de la capacité contributive des contribuables, dans un souci légitime d'assurer une répartition équitable de la charge fiscale ;

Considérant que la compétence de la commune d'établir des taxes n'est nullement limitée au contenu de ses

compétences matérielles ; qu'il a ainsi été jugé que la commune est autorisée, en vertu de l'article 117 de la Nouvelle Loi Communale, à mener une politique générale foncière et d'habitation qui vise la rénovation de la ville et qu'elle peut, à cet effet, avoir recours à toutes les mesures utiles, notamment fiscales (voir Anvers, 11 mars 1997, *F.J.F.*, n°97/179) ;

Considérant qu'aucune disposition légale ou réglementaire n'interdit à une commune, lorsqu'elle établit une taxe justifiée par l'état de ses finances, de la faire porter par priorité sur des activités qu'elle estime plus critiquables que d'autres ou dont elle estime le développement nuisible (C.E., 5 octobre 2004, n°135.709, C.E., 18 avril 2008, n°182.145) ;

Considérant que le présent règlement vise également à dissuader de l'adoption de comportements générateurs de troubles ou d'une baisse de qualité de vie dans la commune ;

Considérant que la commune a pour mission, conformément à l'article 135, § 2 de la Nouvelle Loi Communale, de faire jouir ses habitants des avantages d'une bonne police, notamment de la propreté, de la salubrité, de la sûreté et de la tranquillité dans les rues, lieux et édifices publics situés sur son territoire ; qu'elle est donc compétente en matière de salubrité et de sécurité publique ;

Considérant que de ce fait, le présent règlement ne vise pas l'ensemble des logements ou commerces surnuméraires, mais seulement ceux qui sont effectivement occupés ou exploités sur le territoire de la commune ; qu'en conséquence, les logements et les commerces surnuméraires qui ne sont respectivement ni occupés ni exploités ne sont pas visés par le présent règlement ; qu'en effet seuls les logements surnuméraires effectivement occupés et les commerces surnuméraires effectivement exploités entraînent un coût supplémentaire à charge de la commune ;

Considérant que l'objectif de la taxe est de compenser le coût supplémentaire auquel doit faire face la commune dans le cadre de l'exercice de sa mission de maintien de la sécurité, de la tranquillité et de la salubrité publique sur son territoire, en raison de l'occupation de logements et l'exploitation de commerces surnuméraires ;

Considérant que la prolifération de logements et de commerces surnuméraires est de nature à nuire à la sécurité et à la santé publiques ; qu'en effet, ces logements et commerces surnuméraires sont susceptibles d'échapper plus aisément au contrôle des autorités, notamment sanitaires ;

Considérant que la commune entend s'assurer du nombre exact des personnes habitant sur son territoire ; que l'occupation de logements et l'exploitation de commerces non autorisés par le permis d'urbanisme engendre une densification accrue non maîtrisée des quartiers qui peut entraîner des problèmes de sécurité et d'hygiène, ainsi que des charges supplémentaires pour la commune ;

Considérant que la présence de logements surnuméraires occasionne des coûts supplémentaires pour la commune, que ce soit en raison de la production de déchets ménagers, du traitement des eaux usées ou de la survenance plus fréquente et importante de nuisances en tout genre (tapages nocturnes et diurnes, incivilités, conflits de voisinages, stationnements non-autorisés, dépôts sauvages, etc.) nécessitant une plus grande intervention des services de police et communaux ;

Considérant que l'affectation au logement ou à l'exercice d'un commerce est celle qui entrave le plus la commune dans l'exercice de sa mission de salubrité et de tranquillité publique ; Qu'en effet l'occupation d'un logement non autorisé par le permis d'urbanisme implique une présence non contrôlée sur le territoire de la commune, de jour comme de nuit, d'un ménage composé d'une ou plusieurs personnes ; Que l'exploitation d'un commerce non autorisé par le permis d'urbanisme contribue, lui, à augmenter le trafic aux alentours dudit commerce, à réduire de façon importante le nombre de places de parking disponibles pour les résidents, ainsi qu'à augmenter le nombre d'interventions des services de police et/ou communaux (vols à l'étalage, stationnements non-autorisés, etc.); que l'exercice d'une autre activité productive que celle d'un commerce (activité artisanale, activité de haute technologie, activité industrielle, activité de production de services matériels et de bien immatériels, etc.) ou d'une activité de bureau engendrent moins de nuisances par le fait que ces activités ne sont pas destinées à accueillir de la clientèle en masse ;

Que si l'existence d'un commerce ou d'un logement peut être facilement constatée par le fonctionnaire désigné par le Collège des Bourgmestre et Echevins ainsi que par les services de police, il en est évidemment autrement pour des activités qui ne sont pas destinées à être accessibles au public ou qui n'impliquent pas une présence continue et habituelle sur le territoire de la commune en dehors des heures de bureaux ; que de ce fait, procéder à un constat d'exploitation pour ce type d'activités entraînerait un coût disproportionné pour la commune ;

Considérant que si le présent règlement ne vise pas les surfaces de bureaux, c'est parce qu'elles sont déjà visées par la fiscalité de la commune, qui taxe l'ensemble des surfaces de bureaux situées sur son territoire, sans faire de distinction selon que ces surfaces de bureaux soient autorisées ou non par le permis d'urbanisme ;

Considérant qu'il ne pourrait pas être exigé de la commune qu'elle vise l'ensemble des immeubles dont l'affectation n'est pas autorisée par le permis d'urbanisme, en ce qu'elle dispose d'une large autonomie décisionnelle dans le choix des redevables en vertu de l'article 170, §4 de la Constitution ;

Considérant que les situations reprises ci-dessus conduisent à une réduction des recettes fiscales communales; que chaque subdivision ou maintien d'un logement devrait, outre faire l'objet d'une déclaration à l'administration du cadastre et de l'urbanisme, entraîner la détermination d'un nouveau revenu cadastral et la perception d'un précompte immobilier complémentaire; que le revenu cadastral des logements surnuméraires n'est pas adapté ou fixé et qu'il en résulte une perte pour la commune dans la perception des centimes additionnels au précompte immobilier ; qu'il en est de même concernant l'impôt des personnes physiques ; qu'en effet, les personnes non domiciliées officiellement dans des logements surnuméraires ne permettent ni à l'administration communale de faire un recensement ni à l'administration fiscale fédérale d'établir une taxation à l'impôt des personnes physiques ; qu'il en est de même de la perception de taxes sur des profits non déclarés provenant de commerces surnuméraires ;

Considérant que la progressivité des taux au cours des trois premières années vise à dissuader le maintien de l'occupation du logement surnuméraire ou de l'exploitation du commerce surnuméraire sur le territoire de la commune ;

Vu la situation financière de la Commune ;

Considérant qu'il y a lieu d'augmenter le taux de la présente taxe et de prévoir que ce taux sera majoré de 2,5% par an jusqu'en 2025 ;

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins;

DECIDE :

#### Article 1

Le présent règlement remplace le règlement approuvé par le Conseil communal en sa séance du 31 août 2020.

#### Article 2

Il est établi au profit de la commune, pour les exercices 2021 à 2025 inclus, une taxe annuelle sur les logements surnuméraires occupés et sur les commerces surnuméraires exploités sur le territoire de la commune.

#### Article 3

Par « logement surnuméraire», il y a lieu d'entendre, l'unité de logement non autorisée par le permis d'urbanisme.

Par « unité de logement occupée», on entend la partie privative d'un immeuble occupé habituellement par un ménage composé d'une ou de plusieurs personnes.

L'occupation habituelle d'une unité de logement par un ménage composé d'une ou plusieurs personnes est constatée par la police ou par tout autre agent désigné à cet effet par le Collège des Bourgmestre et Échevins.

Par « commerce surnuméraire», il y a lieu d'entendre la partie d'immeuble utilisée pour l'exercice d'un commerce non autorisé par le permis d'urbanisme.

L'exploitation d'un commerce est constatée par la police ou par tout autre agent désigné à cet effet par le Collège des Bourgmestre et Échevins.

#### Article 4

Le taux de la taxe est fixé pour l'année 2021 à :

- La première année : 1.537,50 EUR par unité de logement surnuméraire occupée ou par commerce surnuméraire exploité ;
- La deuxième année : 2.050,00 EUR par unité de logement surnuméraire occupée ou par commerce

surnuméraire exploité;

- À partir de la troisième année : 3.075,00 EUR par unité de logement surnuméraire occupée ou par commerce surnuméraire exploité.

Le taux annuel, fixé au 1er janvier, sera indexé de 2,5 % par an, conformément au tableau ci-dessous:

	Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice 2024	Exercice 2025
1 <sup>ère</sup> année d'imposition	1.575,94 EUR	1.615,34 EUR	1.655,72 EUR	1.697,11 EUR
2 <sup>ème</sup> année d'imposition	2.101,25 EUR	2.153,78 EUR	2.207,62 EUR	2.262,81 EUR
A partir de la 3 <sup>ème</sup> année d'imposition	3.151,88 EUR	3.230,68 EUR	3.311,45 EUR	3.394,24 EUR

#### Article 5

La taxe est due par celui qui met en location l'unité de logement surnuméraire ou le commerce surnuméraire ou, à défaut, par le propriétaire ou tout titulaire de droits réels sur la partie d'immeuble concernée par le logement surnuméraire occupé ou le commerce surnuméraire exploité.

Lorsque le contribuable est celui qui met en location l'unité de logement surnuméraire ou le commerce surnuméraire, la taxe est due solidairement par le propriétaire ou par tout titulaire de droits réels sur la partie d'immeuble concernée par le logement surnuméraire occupé ou le commerce surnuméraire exploité.

#### Article 6

L'administration communale adresse au contribuable une formule de déclaration que celui-ci est tenu de renvoyer, dûment complétée et signée, avant l'échéance mentionnée sur ladite formule. Le contribuable qui n'a pas reçu de formule de déclaration et qui n'a jamais déclaré la taxe est tenu d'en réclamer une au plus tard le 31 décembre de l'exercice concerné et de la renvoyer selon les mêmes modalités que celles énoncées ci-dessus.

La non-déclaration dans les délais prévus ou la déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise entraîne l'enrôlement d'office de la taxe.

Les taxes enrôlées d'office sont majorées d'un montant égal à 10% du droit initialement dû. Le montant de cette majoration est enrôlé simultanément et conjointement avec la taxe enrôlée d'office.

#### Article 7

La taxe cesse d'être due pour l'année suivant celle au cours de laquelle le logement surnuméraire cesse d'être occupé ou le commerce surnuméraire d'être exploité.

Le contribuable est tenu de notifier immédiatement à l'administration communale, par lettre recommandée, toute fin d'occupation ou d'exploitation.

#### Article 8

La taxe est perçue par voie de rôle. Le rôle de la taxe est arrêté et rendu exécutoire par le Collège des Bourgmestre et Echevins.

#### Article 9

La taxe est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle. A défaut de paiement dans ce délai, les sommes dues sont productives, au profit de l'administration, de l'intérêt de retard calculé d'après les règles fixées en matières d'impôts directs.

#### Article 10

Sans préjudice pour les dispositions de l'ordonnance du 3 avril 2014 et pour tout ce qui ne serait pas réglé par le présent règlement, les dispositions du titre VII, chapitres 1er, 3, 4, 6 à 9bis inclus du Code des impôts sur les revenus et les articles 126 à 175 inclus de l'arrêté d'exécution de ce Code, pour autant qu'elles ne concernent pas spécifiquement les impôts sur les revenus, ainsi que les dispositions régionales

qui renvoient au Code du recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales ou toutes autres dispositions régionales relatives à la fiscalité locale sont applicables.

Article 11

En cas de réclamation, le réclamant ne doit pas justifier du paiement de la taxe, sans préjudice du droit pour le receveur communal de prendre toutes les mesures conservatoires qu'il jugera utiles de mettre en œuvre en vue de préserver les droits de la Commune.

La réclamation de même que le recours en justice éventuel contre la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins ne suspend pas le cours des intérêts.

Expédition de la présente délibération sera transmise à l'Autorité de Tutelle.

43 votants : 30 votes positifs, 5 votes négatifs, 8 abstentions.

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE.

Le Secrétaire adjoint,  
(s) Gilbert Hildgen

La Présidente du Conseil,  
(s) Catherine Moureaux

POUR EXTRAIT CONFORME  
MOLENBEEK-SAINT-JEAN, le 28 janvier 2021

Pour le Secrétaire communal,  
Le Secrétaire adjoint,

La Bourgmestre,

Gilbert Hildgen

Catherine Moureaux