



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 Ouberti,
Jamel Azaoum, Georges Van Leeckwyck, Maria Gloria Garcia-Fernandez, *Échevin(e)s* ;
Jamal Ikazban, Paulette Piquard, Ahmed El Khannouss, Michel Eylembosch, 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 Taelemans, Didier Fabien Willy Milis, Abdallah Kanfaoui, Emre
Sumlu, Rachid Ben Salah, Taoufik Hamzaoui, *Conseillers communaux* ;
Gilbert Hildgen, *Secrétaire adjoint*.

Excusés

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

Séance du 20.01.21

#Objet : Taxes communales - Taxe sur les logements déclarés insalubres ou inhabitables - 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 déclarés insalubres ou inhabitables, établi par décision du Conseil communal du 18 décembre 2019 pour les exercices 2020 à 2025 inclus ;

Considérant que les logements déclarés insalubres ou inhabitables ne satisfont pas aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité ou d'équipements ; que les immeubles de logements et logements inhabitables, insalubres, dangereux ou menaçant ruine constituent un trouble pour l'ordre public et contreviennent à l'objectif d'améliorer et d'augmenter le parc de logements ;

Considérant que l'objectif 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, dont celle de garantir et d'améliorer le cadre de vie des habitants, ainsi que d'assurer son équilibre financier;

Considérant que la présente taxe vise les propriétaires indéclicats qui n'effectuent pas les travaux indispensables dans les logements déclarés insalubres ou inhabitables, de sorte que ces derniers ne sont plus en mesure d'être mis en location ou entraînent une dégradation du cadre de vie pour les éventuels occupants, pour le voisinage et, plus généralement, pour toute la population de la Commune;

Considérant que dans la poursuite de cet objectif, il est aussi tenu compte de la capacité contributive des propriétaires qui, malgré l'existence d'un arrêté d'inhabitabilité ou d'insalubrité, n'effectuent pas les dépenses et travaux nécessaires pour mettre fin à cette situation et, en outre, continuent à percevoir des loyers, au mépris de la décision administrative prise et des conditions de vie des occupants;

Considérant qu'il convient de tenir compte, dans les exonérations envisagées, d'une part de situations où la

perception de la taxe ne se justifie pas, d'autre part des nouvelles formes d'occupation temporaire à des fins sociales et/ou humanitaires d'immeubles laissés à l'abandon et devenus inhabitables, pour autant que les conventions d'occupation temporaire portant sur ces immeubles soient encadrées par les pouvoirs publics ou par des associations reconnues par ces derniers à cet effet;

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

Il est établi au profit de la Commune, pour les exercices 2021 à 2025 inclus, une taxe annuelle sur les logements insalubres ou inhabitables.

Sont soumis à cette taxe le ou les logement(s) déclaré(s) insalubre(s) ou inhabitable(s) tel(s) que défini(s) à l'article 2, sous réserve des causes d'exonération visées à l'article 4 du présent règlement.

Le montant de la taxe annuelle est fixé, pour l'année 2021, à 2.050,00 EUR par unité de logement.

Dans le cas où le redevable n'effectue pas les travaux nécessaires à l'abrogation de l'arrêté tout en poursuivant la mise à disposition du bien à des tiers à titre onéreux, le montant de la taxe est porté à 3.075,00 EUR la deuxième année de taxation et à 4.100,00 EUR à partir de la troisième année de taxation.

La taxe est due par année entière quelle que soit la date de l'arrêté visé à l'article 2, 2^e tiret.

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 ^{ère} année de taxation	2.101,25 EUR	2.153,78 EUR	2.207,62 EUR	2.262,81 EUR
2 ^{ème} année de taxation	3.151,88 EUR	3.230,68 EUR	3.311,45 EUR	3.394,24 EUR
3 ^{ème} année de taxation	4.202,50 EUR	4.307,56 EUR	4.415,25 EUR	4.525,63 EUR

Article 2

Au sens du présent règlement, il y a lieu d'entendre par :

- **Logement** : l'immeuble ou la partie d'immeuble destiné(e) à l'habitation, ainsi que la partie d'immeuble non destinée à l'habitation (tels atelier, cave, grenier, bureau, garage) mais dont il est constaté dans les faits qu'elle est illicitement utilisée à ce titre;
- **Logement insalubre ou inhabitable** : l'unité ou les unités de logement faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou d'inhabitabilité pris par le Bourgmestre en vertu de son pouvoir de police sur pied de l'article 135, § 2 de la Nouvelle Loi Communale, ou d'une interdiction de mise en location fondée sur l'ordonnance du 11 juillet 2013 modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement ;
- **Unité de logement**: logement ou partie de logement servant exclusivement à la vie d'un ménage ou de personnes ayant décidé de constituer une communauté de vie entre elles ; en cas de chambres louées en vertu de contrats de baux distincts à des personnes ne formant pas une communauté de vie entre elles, il y a autant d'unités de logement que de chambres distinctes ;
- **Demande de permis d'urbanisme** : la demande qui a fait l'objet d'une notification de la part de l'administration au demandeur signalant le caractère complet du dossier;
- **Travaux qui font l'objet d'un permis d'urbanisme**: les travaux et mesures requis pour l'abrogation de

l'arrêté, résultant de l'arrêté lui-même ou de l'interdiction de mise en location de l'Inspection régionale du Logement, lorsque ces travaux sont en lien avec une demande et l'obtention d'un permis d'urbanisme, visant le cas échéant à la régularisation urbanistique du bien, puis réalisés en conformité avec le permis obtenu,

- Travaux qui ne font pas l'objet d'un permis d'urbanisme: les travaux et mesures requis pour l'abrogation de l'arrêté, résultant de l'arrêté lui-même ou de l'interdiction de mise en location de l'Inspection régionale du Logement, qui n'ont pas donné lieu à l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme.

Article 3

La taxe est due solidairement par la ou les personne(s) physique(s) et/ou morale(s) qui possède(nt) un droit réel sur le logement inhabitable ou insalubre au 1^{er} janvier de l'exercice.

L'enrôlement se fait au nom d'un des titulaires d'un droit réel.

Article 4

§ 1^{er} La personne qui acquiert un immeuble ou une partie d'immeuble concerné par le présent règlement peut demander à être exonérée de la taxe dans les hypothèses suivantes:

a) si les travaux à effectuer en vue de l'abrogation de l'arrêté font l'objet d'une demande de permis d'urbanisme:

1. pour autant que la demande complète visée à l'article 2, 4^e tiret, soit introduite dans les 6 mois et le permis accordé dans les 12 mois de l'acte authentique d'acquisition, de l'acte de transmission de la propriété, ou du jour du décès en cas de transfert de propriété suite à une succession en faveur des héritiers réservataires et/ou légaux. Cette exonération ne vaut que pour l'exercice d'imposition au cours duquel la demande visée à l'article 2, 4^e tiret a été introduite.

2. en cas d'exécution des travaux effectués conformément au permis d'urbanisme :

Lorsque les travaux nécessaires à l'abrogation de l'arrêté sont terminés endéans les 12 mois de la délivrance du permis et qu'est produit l'accusé de réception soit de la demande d'abrogation introduite auprès de la Cellule communale du Logement, soit de la demande d'attestation de contrôle de conformité introduite auprès de l'Inspection régionale du Logement. Si l'arrêté ne peut être abrogé au terme du contrôle, la taxe est due.

Si les travaux ont avancé significativement mais n'ont pu être terminés dans le délai de 12 mois susvisé du fait de leur ampleur, l'exonération peut être accordée pour une période maximale de 3 exercices consécutifs, commençant à courir à la date de délivrance du permis, pour autant qu'un délai total de 24 mois, calculé depuis la date de délivrance du permis, ne soit pas dépassé.

Ce délai ne pourra encore être prorogé pour un exercice supplémentaire qu'en cas de force majeure, dûment établie. Le refus de délivrance de permis d'urbanisme ne constitue en aucun cas un motif de force majeure.

b) en cas d'exécution des travaux ne faisant pas l'objet d'une demande de permis d'urbanisme :

Lorsque les travaux nécessaires à la levée de l'arrêté sont terminés dans les 12 mois de l'acquisition telle que précisée au littéra a) 1. et qu'est produit l'accusé de réception soit de la demande d'abrogation introduite auprès de la Cellule communale du Logement, soit de la demande d'attestation de contrôle de conformité introduite auprès de l'Inspection régionale du Logement. Si l'arrêté ne peut être abrogé au terme du contrôle, la taxe est due.

Le cas échéant, si les travaux ont avancé significativement mais n'ont pu être terminés dans le délai susvisé du fait de leur ampleur, le délai de réalisation des travaux peut être prolongé pour une nouvelle période de 6 mois.

Ce délai ne pourra encore être prorogé pour un exercice supplémentaire qu'en cas de force majeure dûment

établie.

§ 2 La personne titulaire d'un droit réel sur le logement concerné par le présent règlement peut demander à être exonérée de la taxe dans les hypothèses suivantes:

a) si les travaux à effectuer en vue de l'abrogation de l'arrêté font l'objet d'une demande préalable de permis d'urbanisme:

1. pour autant que la demande complète visée à l'article 2, 4^e tiret soit introduite dans les 6 mois et le permis accordé dans les 12 mois de l'arrêté. Cette exonération ne vaut que pour l'exercice d'imposition au cours duquel la demande visée à l'article 2, 4^e tiret a été introduite.

2. en cas d'exécution des travaux effectués conformément au permis d'urbanisme :

Lorsque les travaux nécessaires à l'abrogation de l'arrêté sont terminés endéans les 12 mois de la délivrance du permis et qu'est produit l'accusé de réception soit de la demande d'abrogation introduite auprès de la Cellule communale du Logement, soit de la demande d'attestation de contrôle de conformité introduite auprès de l'Inspection régionale du Logement. Si l'arrêté ne peut être abrogé au terme du contrôle, la taxe est due

Si les travaux ont avancé significativement mais n'ont pu être terminés dans le délai de 12 mois susvisé, du fait de leur ampleur, l'exonération peut être invoquée pour une période maximale de 3 exercices consécutifs, commençant à courir à la date de délivrance du permis, pour autant qu'un délai total de 24 mois, calculé depuis la date de délivrance du permis, ne soit pas dépassé.

Ce délai ne pourra encore être prorogé pour un exercice supplémentaire qu'en cas de force majeure dûment établie.

b) en cas d'exécution de travaux ne faisant pas l'objet d'une demande de permis d'urbanisme :

Lorsque les travaux nécessaires à l'abrogation de l'arrêté sont terminés dans les 6 mois de l'arrêté et qu'est produit l'accusé de réception soit de la demande d'abrogation introduite auprès de la Cellule communale du Logement, soit de la demande d'attestation de contrôle de conformité introduite auprès de l'Inspection régionale du Logement. Si l'arrêté ne peut être abrogé au terme du contrôle, la taxe est due.

Le cas échéant, si les travaux ont avancé significativement mais n'ont pu être terminés dans le délai de 6 mois susvisé du fait de leur ampleur, le délai de réalisation des travaux peut être prolongé pour une nouvelle période de 6 mois.

Ce délai ne pourra encore être prorogé pour un exercice supplémentaire qu'en cas de force majeure dûment établie.

§ 3 La taxe n'est pas due:

a. s'il est démontré que la partie d'immeuble frappée d'un arrêté d'inhabitabilité qui n'est pas affectée urbanistiquement au logement n'est manifestement plus utilisée ni aménagée comme logement, ayant retrouvé sa fonction initiale;

b. en cas d'un arrêté résultant d'une interdiction de l'Inspection régionale du Logement, uniquement si les trois conditions cumulatives suivantes sont réunies:

- les lieux ne sont plus mis à disposition de tiers à titre onéreux, soit qu'ils sont vides soit qu'ils sont occupés personnellement par les propriétaires;
- la délivrance d'une attestation de contrôle de conformité de l'Inspection régionale du Logement n'est pas possible, soit que les travaux qui seraient nécessaires pour l'obtenir seraient disproportionnés par rapport à l'objectif à atteindre, soit que le logement ne peut structurellement être mis en conformité au Code du Logement, ce qui doit résulter d'une attestation écrite circonstanciée d'un ingénieur/architecte;
- le logement ne présente pas ou plus de danger pour la sécurité et la salubrité publiques;

c. si l'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan d'expropriation approuvé par arrêté royal ou gouvernemental.

d. si l'immeuble ou la partie d'immeuble visée par l'arrêté d'inhabitabilité ou d'insalubrité fait l'objet d'une convention d'occupation précaire encadrée par les pouvoirs publics ou par un organisme reconnu par ces derniers à cet effet.

Article 5

L'administration communale adresse au contribuable un formulaire de déclaration que celui-ci est tenu de renvoyer, dûment remplie et signée, avant l'échéance mentionnée sur ledit formulaire. Le contribuable qui n'a pas reçu le formulaire de déclaration doit en réclamer une au plus tard le 1^{er} décembre de l'exercice d'imposition concerné.

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 enrôlée simultanément et conjointement avec la taxe enrôlée d'office.

Article 6

Le redevable est tenu, à la demande de l'administration et sans déplacement de celle-ci, de produire tous les documents nécessaires à l'établissement de la taxe.

Le bien faisant l'objet de la taxation doit être rendu accessible par chacun aux représentants de l'administration, munis de leur lettre de désignation en vue d'établir ou de contrôler l'assiette de la taxe.

Les infractions au présent règlement sont constatées par les agents communaux spécialement désignés à cet effet par le Collège des Bourgmestre et Echevins. Les procès-verbaux qu'ils rédigent font foi jusqu'à preuve du contraire.

Article 7

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

Article 8

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 9

Le réclamant ne devra pas justifier du paiement de l'imposition. Toutefois, l'introduction d'une réclamation ne suspend pas l'exigibilité de la taxe et des intérêts de retard.

Article 10

Le présent règlement remplace le règlement approuvé par le Conseil communal en sa séance du 18 décembre 2019.

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

43 votants : 35 votes positifs, 5 votes négatifs, 3 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 22 janvier 2021

Pour le Secrétaire communal,
Le Secrétaire adjoint,

La Bourgmestre,

Gilbert Hildgen

Catherine Moureaux

Gilbert Hildgen
(Signature)

Digitally signed by
Gilbert Hildgen
January 22, 2021 11:54
AM
Read and approved

Catherine
Moureaux
(Signature)

Digitally signed by
Catherine Moureaux
January 22, 2021 10:42
AM
Read and approved