

Extrait du registre des délibérations du Conseil communal

**Présents :** Michel Eylenbosch, *Président du Conseil* ;  
Françoise Schepmans, *Bourgmestre* ;  
Ahmed El Khannouss, Sarah Turine, Patricia Vande Maele, Abdelkarim Haouari, Karim Majoros, Jan Gypers, Ann Gilles-Goris, Olivier Mahy, Annalisa Gadaleta, *Échevin(e)s* ;  
Christian Magéras, Jamal Ikazban, Abdellah Achaoui, Houria Ouberrri, Mohammadi Chahid, Pierre Vermeulen, Paulette Piquard, ~~Jamel Azaoum~~, Amet Gjanaj, Jef Van Damme, Khadija El Hajjaji, Dina Bastin, Danielle Evraud, Luc Léonard, Dirk De Block, Dirk Berckmans, Michaël Vossaert, Nader Rekik, Farida Tahar, Hassan Rahali, Shazia Manzoor, Georges Van Leeckwyck, Leonidas Papadiz, Nicole Linders-Dubocage, Roland Vandenhove, Laurie Carême-Palanga, Youssef Lakhoulfi, Khadija Tamditi, Hassan Ouassari, *Conseillers communaux* ;  
Jacques De Winne, *Secrétaire du Conseil*.

**Excusé(s) :** Badia El Belghiti, Olivia P'tito, Mohamed El Abboudi, Lhoucine Aït Jeddig, Tania Dekens, *Conseillers communaux*.

SÉANCE PUBLIQUE DU 26.11.14

**#Objet : Taxes communales – Taxe sur les logements et commerces surnuméraires – Modification pour 2015 à 2018 inclus.#**

Taxes

LE CONSEIL,

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

Vu l'article 117 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**

;

Revu le règlement de la taxe sur les logements et commerces surnuméraires, établi par décision du Conseil communal du 17 décembre 2013 pour les exercices 2014 à 2016 inclus ;

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 est compétente en matière de salubrité et de sécurité publique ;

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'exécution de travaux de subdivision d'immeubles en vue d'augmenter le nombre de logements 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 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 ;

Vu la situation financière de la Commune ;

Sur proposition du Collège échevinal du 17 novembre 2014 ;

DECIDE :

#### Article 1

Il est établi au profit de la commune, pour les exercices **2015 à 2018 inclus**, une taxe annuelle sur les logements et commerces surnuméraires.

#### Article 2

—Par « logement surnuméraire », il y a lieu d'entendre, l'unité de logement non munie d'un permis d'urbanisme.

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

—Par « commerce surnuméraire », il y a lieu d'entendre la partie d'immeuble utilisée pour l'exercice d'un commerce sans avoir fait l'objet d'un permis d'urbanisme.

#### Article 3

Le taux de la taxe est fixé à :

- La première année : 1.500,00 EUR par unité de logement surnuméraire ou par commerce surnuméraire ;
- La deuxième année : 2.000,00 EUR par unité de logement surnuméraire ou par commerce surnuméraire ;
- À partir de la troisième année : 3.000,00 EUR par unité de logement surnuméraires ou par commerce surnuméraires.

#### Article 4

La taxe est due par l'exploitant ou la personne qui tire profit de chaque unité de logement surnuméraire ou de chaque commerce surnuméraire. La taxe est due solidairement par le propriétaire ou par tout titulaire de droits réels sur la partie d'immeuble concerné par le logement surnuméraire ou le commerce surnuméraire.

La taxe est due par année entière, quelle que soit la date à laquelle le logement surnuméraire ou le commerce surnuméraire a été recensé par l'administration communale.

#### Article 5

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 seront majorées conformément à l'échelle des accroissements de la manière suivante :

- Absence de déclaration due à des circonstances indépendantes de la volonté du contribuable : pas d'accroissement
- Absence de déclaration sans intention d'éluider la taxation : 10 %
- Absence de déclaration avec intention d'éluider la taxation : 50 %
- Déclaration incomplète ou inexacte due à des circonstances indépendantes de la volonté du contribuable : pas d'accroissement
- Déclaration incomplète ou inexacte sans intention d'éluider la taxation : 10 %
- Déclaration incomplète ou inexacte avec intention d'éluider la taxation : 50 %
- Déclaration incomplète ou inexacte accompagnée de faux ou d'un usage de faux ou d'une tentative de corruption de fonctionnaire : 200 %

L'accroissement initialement prévu sera doublé si le fait générateur de l'accroissement se reproduit l'année suivante sans que la majoration puisse excéder le double de la taxe due.

#### Article 6

La taxe cesse d'être due pour l'année suivant celle au cours de laquelle le permis d'urbanisme a été délivré.

Dans le cas où le permis ou l'autorisation délivré nécessite l'exécution d'une ou de plusieurs obligations de faire, la taxe reste due jusqu'à l'année au cours de laquelle l'administration communale constate l'accomplissement de ces obligations.

#### Article 7

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 8

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 9

Les règles relatives à l'établissement, au recouvrement et aux contentieux en matière de taxes communales fixées par l'ordonnance du 3 avril 2014 sont applicables dans leur intégralité.

#### Article 10

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.

#### Article 11

Ce règlement remplace, à partir de l'exercice 2015, le règlement de la taxe sur l'affichage public, établi par décision du Conseil communal du 17 décembre 2013 pour les exercices 2014 à 2016 inclus.

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

Le Conseil approuve le projet de délibération.  
34 votants : 24 votes positifs, 10 abstentions.

PAR LE CONSEIL :

(s.) Le Secrétaire du Conseil,  
Jacques De Winne

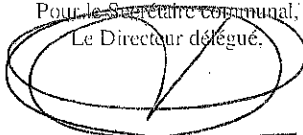
(s.) Le Président du Conseil,  
Michel Eylenbosch

POUR EXTRAIT CONFORME :  
Molenbeek-Saint-Jean, le 03 décembre 2014,

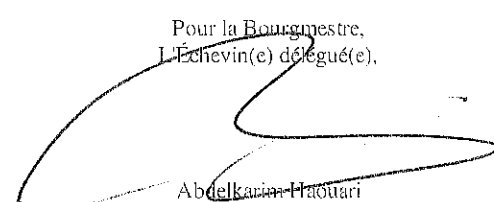
PAR ORDONNANCE :

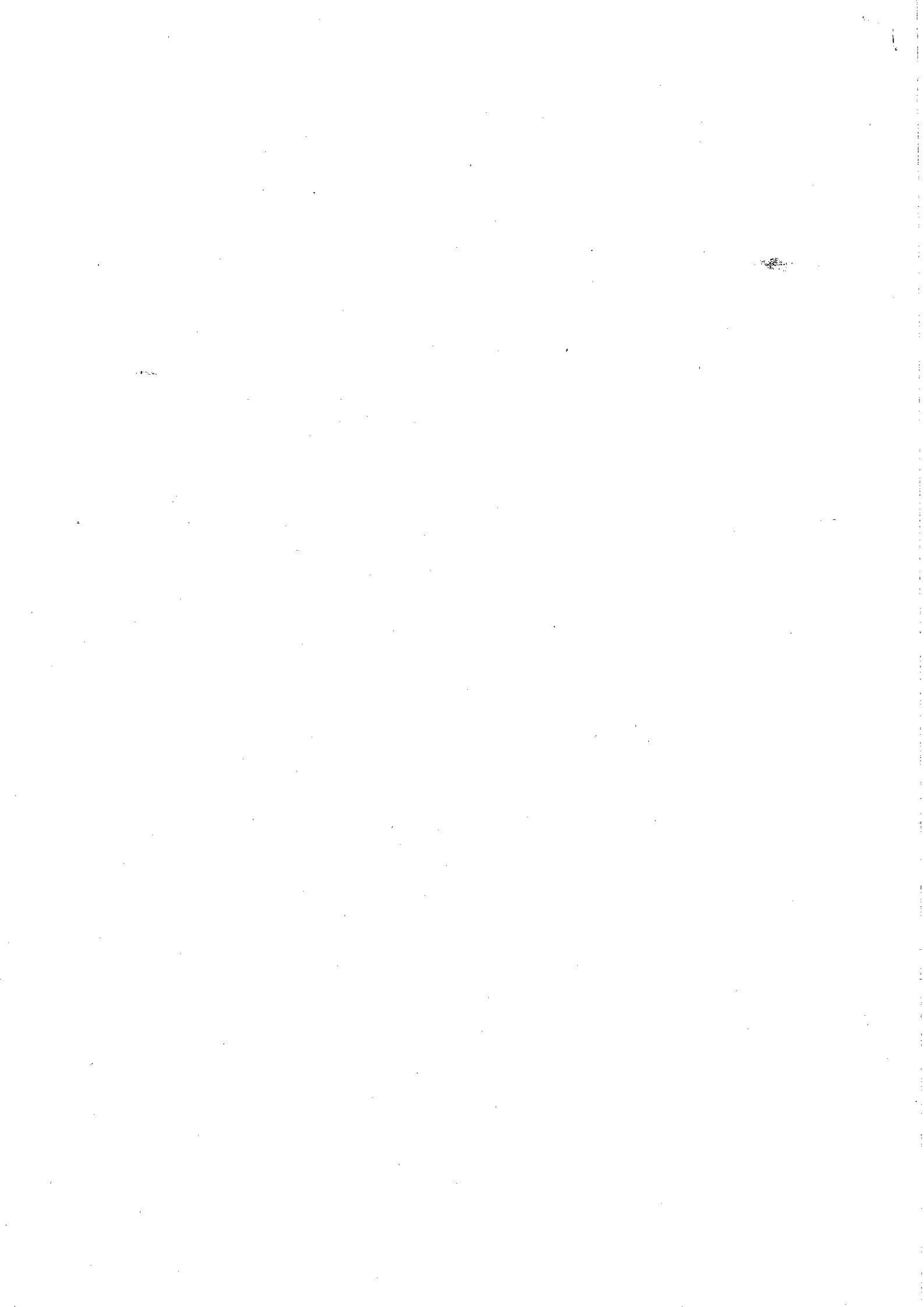
Pour le Secrétaire communal,  
Le Directeur délégué.

Pour la Bourgmestre,  
L'Echevin(e) délégué(e).

  
Carine Van Campenhout



  
Abdelkarim Haouari



Uittreksel uit het register van de notulen van de Gemeenteraad

- Aanwezig :** Michel Eylenbosch, *Voorzitter van de Raad* ;  
Françoise Schepmans, *Burgemeester* ;  
Ahmed El Khannouss, Sarah Turine, Patricia Vande Maele, Abdelkarim Haouari, Karim Majoros, Jan Gypers, Ann Gilles-Goris, Olivier Mahy, Annalisa Gadaleta, *Schepenen* ;  
Christian Magérus, Jamal Ikazban, Abdellah Achaoui, Houria Ouberti, Mohammed Chahid, Pierre Vermeulen, Paulotte Piquard, Jamel Azaoum, Annet Gjanaj, Jef Van Damme, Khadija El Hajjaji, Dina Bastin, Danielle Evraud, Luc Léonard, Dirk De Block, Dirk Berckmans, Michaël Vossaert, Nader Rekkik, Farida Tahar, Hassan Rahali, Shazia Manzoor, Georges Van Leeckwyck, Leonidas Papadiz, Nicole Linders-Dubocage, Roland Vandenhove, Laurie Carême-Palanga, Youssef Lakhoulfi, Khadija Tamditi, Hassan Ouassari, *Gemeenteraadsleden* ;  
Jacques De Winne, *Secretaris van de Raad*.
- Verontschuldigd :** Badia El Belghiti, Olivia P'uto, Mohamed El Abboudi, Lhoucine Aït Jeddig, Tania Dekens, *Gemeenteraadsleden*.

### OPENBARE ZITTING VAN 26.11.14

#Onderwerp : Gemeentebelastingen – Belasting op de boventallige woningen en handelslokalen – Wijziging voor 2015 tot 2018  
inbegrepen. #

#### Belastingen

#### DERAAD.

Gelet op artikels 41, 162 en 170 § 4 van de Grondwet,

Gelet op artikel 117 van de Nieuwe Gemeentewet;

**Gelet op de ordonnantie van 3 april 2014 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillen inzake gemeentebelastingen;**

Herzien de beraadslaging van 17 december 2013 betreffende de belasting op de boventallige woningen en handelslokalen voor de dienstjaren 2014 tot 2016 inbegrepen;

Overwegende dat het fiscaal vermogen van de gemeentes gebaseerd is op het artikel 170 § 4 van de Grondwet dat stelt: “*Geen last of belasting kan door de agglomeratie, de federatie van gemeenten en de gemeente worden ingevoerd dan door een beslissing van hun raad.*”

*De wet bepaalt ten aanzien van de in het 1<sup>ste</sup> artikel bedoelde belastingen, de uitzonderingen waarvan de noodzakelijkheid blijkt;*

Overwegende dat de gemeentelijke autonomie inzake fiscale materie werd ingevoerd volgens het fundamentele principe van het Belgisch publiek recht; dat het uit artikel 170 § 4 voortvloeit dat de wetgever uitzonderingen kan stellen betreffende het fiscaal vermogen van de gemeentes, het principe van de gemeentelijke autonomie impliceert een beperkende interpretatie van haar uitzonderingen: dat het verbod op de lokale belastingen moet nadrukkelijk voorzien zijn door de wet; dat de mogelijkheid van beperkingen aan de gemeentelijke autonomie niet kan opgebouwd worden op het algemene principe van “*non bis in idem*”;

Overwegende dat onderhavige belasting als voornaamste doelstelling heeft de gemeente Sint-Jans-Molenbeek de nodige financiële middelen te verschaffen voor de opdrachten en het beleid dat ze wenst te voeren, alsook te zorgen voor financieel evenwicht; dat bij het nastreven van deze doelstelling vanuit billijkheidsoverwegingen rekening dient te worden gehouden met de belastingcapaciteit van de belastingplichtigen, dit vanuit een legitieme bezorgdheid om de fiscale lasten op een rechtvaardige manier te verdelen;

Overwegende dat de bevoegdheid van de gemeente om belastingen in te voeren geenszins beperkt is tot de inhoud van haar materiële bevoegdheden; dat er aldus werd geoordeeld dat het de gemeente toegestaan is krachtens artikel 117 van de Nieuwe Gemeentewet, om ee, algemeen grond- en woonbeleid te voeren dat de renovatie van de stad beoogt en dat ze hiertoe een beroep kan doen op alle nuttige maatregelen, met name fiscale (zie Antwerpen, 11 maart 1997, F.J.F., nr.97/179);

Overwegende dat geen enkele wettelijke of reglementaire bepaling het aan een gemeente verbiedt, wanneer deze een belasting invoert die gerechtvaardigd is door de staat van haar financiën, om deze prioritair te laten voorgaan op activiteiten die ze aanvechtbaar acht dan andere of waarvan de effecten schadelijk vindt (R.S., 5 oktober 2004, nr. 135.709, R.S., 18 april 2008, nr. 182.145);

Overwegende dat onderhavig reglement eveneens het beletten beoogt van de aanneming van gedragswijzen die verstoringen of een verlaging van de levenskwaliteit in de gemeente;

Overwegende dat de gemeente bevoegd is inzake de openbare hygiëne en veiligheid;

Overwegende dat de snelle toename van de boventallige woningen en handelslokalen van dien aard is de openbare veiligheid en gezondheid te schaden; dat deze boventallige woningen en handelslokalen, op een eenvoudiger manier kunnen ontsnappen aan de controle van de overheden, met name sanitaire;

Overwegende dat de gemeente het precieze aantal personen wonende op haar grondgebied hoort te kunnen nagaan; dat de uitvoering van werken van onderverdeling van gebouwen met het zicht op het aantal woningen te verhogen een ongematigde verhoogde densiteit veroorzaakt van de wijken die problemen van veiligheid en hygiëne met zich kan meebrengen, alsook bijkomende lasten voor de gemeente;

Overwegende dat de situaties hierboven vermeld leiden tot een vermindering van de gemeentelijke inkomsten; dat iedere onderverdeling of onderhoud van een woning zou moeten, niet enkel het voorwerp uitmaken van een aangifteformulier aan het bestuur van het kadaster en de stedenbouw, maar eveneens leiden tot de bepaling van een nieuw kadastraal inkomen en de inning van de bijkomende opcentiemen bij de onroerende voorheffing; dat het kadastraal inkomen van de boventallige woningen niet wordt aangepast of vastgesteld, en dat hieruit een verlies voortvloeit voor de gemeente betreffende de inning van de opcentiemen bij de onroerende voorheffing; dat dit hetzelfde is betreffende de personenbelasting; dat de personen die niet officieel gedomicilieerd zijn in de boventallige woningen, het niet toelaten aan het gemeentebestuur om een telling te houden, noch aan het federaal fiscaal bestuur om een personenbelasting te kunnen instellen; dat dit hetzelfde is wat betreft de inning van de belastingen op de niet aangegeven opbrengsten afkomstig uit de boventallige handelslokalen;

Overwegende dat er moet overgegaan worden tot de opheffing van het bestaande belastingsreglement op de gebouwen onderverdeeld in veelvoudige woningen niet conform aan de stedenbouwkundige wetgeving vanwege het gebrek van voldoende motivatie in dit belastingsreglement, en dit te vervangen door een nieuw reglement;

Gelet op de financiële toestand van de Gemeente;

Op voorstel van het Schepencollege van 17 november 2014;

BESLIST:

#### Artikel 1

Er wordt ten bate van de gemeente, voor de dienstjaren **2015 tot 2018 inbegrepen**, een jaarlijkse belasting geheven op de boventallige woningen en handelslokalen.

#### Artikel 2

- Onder "boventallige woning" dient te worden verstaan de wooneenheid zonder stedenbouwkundige vergunning.

Onder "wooneenheid" dient te worden verstaan het private gedeelte van een gebouw dat gewoonlijk bewoond wordt door een gezin samengesteld uit één of meerdere personen.

- Onder "boventallig handelslokaal" dient te worden verstaan het gedeelte van het gebouw gebruikt voor de uitoefening van een handel zonder dat dit het voorwerp uitmaakte van een stedenbouwkundige vergunning.

#### Artikel 3

Het belastingstarief is vastgesteld op:

- Het eerste jaar: 1.500,00 EUR per boventallige wooneenheid of per boventallig handelslokaal;
- Het tweede jaar: 2.000,00 EUR per boventallige wooneenheid of per boventallig handelslokaal;
- Vanaf het derde jaar: 3.000,00 per boventallige wooneenheid of per boventallig handelslokaal;

#### Artikel 4

De belasting is verschuldigd door de uitbater of de persoon die voordeel trekt uit iedere boventallige wooneenheid of uit ieder boventallig handelslokaal.

De belasting is solidair verschuldigd door de eigenaar of iedere houder van een zakelijk recht op het gedeelte van het gebouw dat deel uitmaakt van de boventallige woning of het boventallige handelslokaal.

De belasting is verschuldigd voor het hele jaar, ongeacht de datum waarop de boventallige woning het boventallige handelslokaal werd vastgesteld door het gemeentebestuur.

#### Artikel 5

Het gemeentebestuur betekent aan de belastingplichtige een aangifteformulier, dat deze dienst terugsturen, behoorlijk ingevuld en ondertekend, vóór de vermelde datum vermeld op dit formulier. De belastingplichtige die geen aangifteformulier ontvangen heeft en die nooit de belasting verklaard heeft, is gehouden er één aan te vragen vóór 31 december van het betreffende dienstjaar, en dit terug te sturen volgens dezelfde hierboven uiteengezette modaliteiten.

Het niet aangeven binnen de voorziene termijn, of een onjuiste, onvolledige of onnauwkeurige aangifte leidt tot ambtshalve inkohiering van de belasting.

De ambtshalve ingekohierde belastingen worden als volgt verhoogd, overeenkomstig de schaal van de vermeerderingen:

- Geen aangifte, te wijten aan omstandigheden buiten de wil van de belastingplichtige: geen vermeerdering
- Geen aangifte, zonder intentie om de belasting te ontduiken: 10 %
- Geen aangifte, met de intentie om de belasting te ontduiken: 50 %
- Onvolledige of onjuiste aangifte, te wijten aan omstandigheden buiten de wil van de belastingplichtige: geen vermeerdering
- Onvolledige of onjuiste aangifte, zonder intentie om de belasting te ontduiken: 10 %
- Onvolledige of onjuiste aangifte, met de intentie om de belasting te ontduiken: 50 %
- Onvolledige of onjuiste aangifte, gekoppeld aan valsheid, gebruik van valse stukken of poging tot omkoping van de ambtenaar: 200 %

De aanvankelijk voorziene vermeerdering zal verdubbeld worden als het feit dat de vermeerdering doet ontstaan, zich het daaropvolgende jaar herhaalt; deze vermeerdering mag echter het dubbele van de verschuldigde belasting niet overschrijden.

#### Artikel 6

De belasting is niet langer verschuldigd voor het jaar volgend op het jaar waarin de stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd.

In het geval waarbij de afgeleverde vergunning of toelating de uitvoering het vereist om één of verschillende verplichtingen te voltooien, blijft de belasting verschuldigd tot het jaar waarin het gemeentebestuur de voltooiing van deze verplichtingen vaststelt. Artikel 7

De belasting wordt ingevorderd via kohier. Het belastingkohier wordt vastgesteld en uitvoerbaar verklaard door het College van Burgemeester en Schepenen.

#### Artikel 8

De belasting moet betaald worden binnen de twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet. Bij gebrek aan betaling binnen deze termijn brengen de verschuldigde sommen ten gunste van het gemeentebestuur; een nalatigheidinterest op, brekend volgens de bepalingen vastgesteld betreffende de inkomstenbelasting.

#### Artikel 9

De regels betreffende de vestiging, de invordering en de geschillen inzake gemeentebelastingen vastgesteld door de ordonnantie van 3 april 2014 zijn van toepassing.

#### Artikel 10

Bij bezwaar, moet de bezwaarindiener de betaling van de belasting niet aantonen, onverminderd het recht voor de gemeenterecever om alle bewarende maatregelen te nemen die hij noodzakelijk acht om in werking te stellen met het oog op de rechten van de Gemeente te beschermen.

Het bezwaar alsook het eventuele beroep tegen de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen schorst de invorderbaarheid van de intresten wegens latijndige betaling niet.

Artikel 11

Huidig reglement vervangt, vanaf het dienstjaar 2015, het reglement van de belasting op de openbare aanplakking, gevestigd door beslissing van de Gemeenteraad van 17 december 2013 voor de dienstjaren 2014 tot 2016 inbegrepen.

Verzending van de onderhavige beraadslaging zal aan de Toezichthoudende Overheid overgemaakt worden.

De Raad keurt het voorstel van de beraadslaging goed.  
34 stemmers : 24 positieve stemmen, 10 onthoudingen.

VANWEGE DE RAAD :

(get.) De Secretaris van de Raad,  
Jacques De Winne

(get.) De Voorzitter van de Raad,  
Michel Eylenbosch

VOOR EENSLUIDEND VERKLAARD AFSCHRIFT :  
Sint-Jans-Molenbeek, 03 december 2014.

OP LAST :

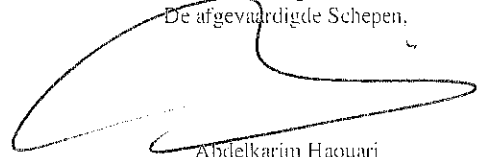
Voor de Gemeentesecretaris,  
De afgevaardigde Directeur,



Carine Van Campenhout



Voor de Burgemeester,  
De afgevaardigde Schepen,



Abdelkarim Haouari

