

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

Présents

Fabrice Cumps, *Bourgmestre-Président* ;
Jérémie Drouart, Susanne Muller-Hubsch, Fabienne Miroir, Elke Roex, Fatiha El Ikdimi, Alain Kestemont, Nadia Kammachi, Allan Neuzy, Julien Milquet, Guy Wilmart, *Échevin(e)s* ;
Eric Tomas, Françoise Carlier, Gaëtan Van Goidsenhoven, Abdurrahman Kaya, Kamal Adine, Nketo Bomele, Lotfi Mostefa, Sofia Bennani, Jean-Jacques Boelpaep, Latifa Ahmiri, Yasmina Messaoudi, Mohammed Khazri, Sunny Mohammad Aamir Naeem, Gilles Verstraeten, Martine Maria Jean Roggemans, Safouane Akremi, Shahin Mohammad, M'Hamed Benallal, Sofia Seddouk, André José Crespín, Halina Benmrah, Didier Bertrand, François Rygaert, Pascale Panis, Beatrijs Comer, *Conseillers communaux* ;
Mustapha Akouz, *Président du C.P.A.S* ;
Marcel Vermeulen, *Secrétaire communal*.

Excusés

Monique Cassart, Christophe Dielis, Achille Vandyck, Giovanni Bordonaro, Fatima Ben Haddou, Iman Abdallah Mahyoub, Leïla Belafquih, Amin El Boujdaini, Mustafa Yaman, Jean - François Jäger, *Conseillers communaux*.

Séance du 24.11.22

#Objet : CC. Règlement-taxe sur les logements surnuméraires. Exercices 2022 à 2025. #

Séance publique

200 FINANCES

230 Enrôlement - Facturation

LE CONSEIL COMMUNAL,

Vu l'article 170, § 4 de la Constitution, qui consacre l'autonomie fiscale des Communes sous réserve des exceptions légales ;

Vu la Nouvelle Loi communale, notamment l'article 117, alinéa 1^{er}, l'article 118, alinéa 1 et l'article 252 ;

Vu l'ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 avril 2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière des taxes communales, telle que modifiée à ce jour ;

Vu la loi du 13 avril 2019 introduisant le Code du recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales ;

Vu la loi du 23 mars 1999 relative à l'organisation judiciaire en matière fiscale ;

Vu l'ordonnance du 14 mai 1998 organisant la tutelle administrative sur les communes de la Région de Bruxelles-Capitale, telle que modifiée à ce jour ;

Considérant qu'il est nécessaire pour la Commune de remplir ses obligations dans le respect des exigences du plan de gestion et du prescrit de l'article 252 NLC lequel énonce qu' : « *en aucun cas, le budget des dépenses et des recettes des Communes ne peut*

présenter, au plus tard à compter de l'exercice budgétaire 1988, un solde à l'ordinaire ou à l'extraordinaire en déficit ni faire apparaître un équilibre ou un boni fictifs » ;

Considérant qu'il est nécessaire pour la Commune de prélever des recettes pour couvrir les dépenses qu'exige l'ensemble de ses activités :

Considérant que l'autonomie communale en matière fiscale a été érigée en principe constitutionnel du droit 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 d'autonomie communale implique une interprétation restrictive de ces exceptions ;

Considérant que le principe d'autonomie fiscale implique que chaque Commune décide librement, dans le respect du principe d'égalité et de non-discrimination, quel impôt sera levé à charge de quel groupe cible ; que le présent règlement instaure une taxe susceptible de s'appliquer à tous ceux qui se trouvent dans la même situation, à savoir tous les propriétaires ou titulaires de droits réels immobiliers qui exploitent des logements surnuméraires ;

Considérant que l'objectif de la présente taxe est de procurer à la Commune les moyens financiers indispensables à l'exercice de ses missions et à la mise en œuvre des politiques qu'elle entend mener, ainsi que d'assurer son équilibre financier ; que dans la poursuite de ces objectifs, il s'agit 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 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 (C.E., 5 octobre 2004, n°135.709 ; C.E., 18 avril 2008, n°11.182.145) ;

Considérant que le présent règlement vise à titre secondaire, à dissuader les redevables d'adopter des comportements générateurs de troubles ou d'une baisse de qualité de vie dans la Commune et d'en tirer profit ;

Considérant que la Commune est compétente en matière de salubrité et de sécurité publiques ; que les subdivisions clandestines des bâtiments en logements peuvent engendrer des conséquences nuisibles telles que l'émergence de marchands de sommeil, l'augmentation imprévisible de déchets, l'augmentation imprévisible d'usagers des voiries, des écoles et d'autres infrastructures communales sans que la Commune soit en mesure d'introduire le surnombre d'habitants dans ses prévisions budgétaires, ni de percevoir les fonds nécessaires à cette charge supplémentaire ; que la Commune entend s'assurer du nombre exact de personnes habitant sur son territoire ;

Considérant que le fait générateur de la taxe n'est pas le même que l'infraction urbanistique donnant lieu à une amende telle que visée dans le "Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire" ;

Considérant que le présent règlement ne vise pas l'ensemble des logements surnuméraires, mais seulement ceux qui sont exploités sur le territoire de la Commune par leur propriétaire/le titulaire de droit réel, soit directement, soit par la mise à disposition d'une ou plusieurs personnes ;

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

Considérant que la prolifération des logements surnuméraires exploités est de nature à nuire à la sécurité et à la santé publiques ; qu'en effet, ces logements surnuméraires qui n'ont pas fait l'objet d'une autorisation sont susceptibles d'engendrer des risques au niveau de la sécurité et de la salubrité publiques et sont susceptibles d'échapper au contrôle des autorités, notamment sanitaires ; Considérant que ces logements peuvent aussi engendrer 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 la dissimulation de logements supplémentaires exploités ne permet pas à la commune d'obtenir des recettes communales complémentaires liées à la réévaluation du revenu cadastral et partant des centimes additionnels communaux au précompte immobilier ; que les modifications apportées au nombre d'unités de logements doivent en effet être rapportées à l'Administration du Cadastre et de l'Urbanisme afin de permettre une détermination du nouveau revenu cadastral et une adéquation des centimes additionnels communaux au précompte immobilier ; que l'absence de déclaration d'ajout d'unités de logement empêche ces réévaluations et par conséquent, prive la Commune de l'augmentation de revenus ainsi que d'une visibilité du nombre d'habitants jouissant des infrastructures financées par elle ;

Vu, pour le surplus, le dossier administratif ;

Vu la situation financière de la Commune ;

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins ;

ARRETE :

REGLEMENT- TAXE SUR LES LOGEMENTS SURNUMÉRAIRES - EXERCICES 2022 À 2025.

ARTICLE 1. DUREE ET ASSIETTE DE LA TAXE

Il est établi pour les exercices d'imposition 2022 à 2025 inclus une taxe sur les logements surnuméraires.

La taxe est due dès l'existence d'un logement surnuméraire.

ARTICLE 2. DÉFINITIONS

Pour l'application du présent règlement on entend par :

1° Logement surnuméraire : Unité d'habitation au sein d'un immeuble, créée en l'absence d'un permis d'urbanisme visant à « modifier le nombre de logements dans une construction existante » tel que prévu à l'article 98, §1er, 2° du COBAT.

2° Logement occupé : unité d'habitation au sein d'un immeuble utilisé par son propriétaire ou le titulaire de droit réel sur le logement.

3° Logement exploité : unité d'habitation au sein d'un immeuble utilisé par une ou plusieurs personnes dans le cadre d'une mise à disposition à titre gratuit ou onéreux.

4° Unité d'habitation : la partie privative d'un immeuble occupée habituellement par un ménage composé d'une ou plusieurs personnes ou occupé à titre de résidence non principale.

ARTICLE 3. CONSTATATION

L'exploitation d'un logement surnuméraire est constatée par un agent communal assermenté et désigné à cet effet par le Collège des Bourgmestre et Echevins.

Ce constat est notifié, par lettre recommandée, au propriétaire/au titulaire de droit réel sur le logement /l'usufruitier et le nu propriétaire.

A dater de cette notification, la personne concernée dispose d'un délai de trente jours pour faire valoir ses observations, par lettre recommandée, sur le constat.

Ce constat reste valable pour une durée indéterminée. Il sert de base aux enrôlements successifs et jusqu'à ce que le propriétaire/le titulaire de droit réel/l'usufruitier ou le nu propriétaire prouve que le logement ne peut plus être qualifié de logement surnuméraire exploité au sens du règlement-taxe.

ARTICLE 4. LE REDEVABLE

La taxe est due par le propriétaire ou le titulaire d'un droit réel sur l'immeuble d'imposition (le tréfoncier en cas d'emphytéose ou du superficiaire en cas de superficie) ou par l'usufruitier en cas d'usufruit, au premier jour du mois considéré.

En cas de copropriété, la taxe est due par les copropriétaires à concurrence de la part de chacun d'eux dans la copropriété.

En cas de nue-propiété, à défaut de paiement de la taxe par l'usufruitier, le nu-propiétaire est tenu au paiement de la taxe.

ARTICLE 5. LA DECLARATION OBLIGATOIRE

§1. Toute personne visée par le présent règlement est tenue de déclarer spontanément au service Cadastre de l'administration communale, les éléments nécessaires à l'imposition dans les 30 jours calendrier de l'entrée en vigueur du présent règlement et pour les années suivantes, dans les 30 jours calendrier suivant l'existence d'un nouveau logement surnuméraire.

§2. La déclaration vaut jusqu'à révocation.

ARTICLE 6. TAUX ET INDEXATION ANNUELLE DE LA TAXE

§1. La taxe annuelle est due à partir du 1^{er} jour du mois qui suit la date de la notification du constat et aussi longtemps que le logement surnuméraire est occupé/exploité.

La taxe ne sera plus perçue pour le mois au cours duquel le redevable aura démontré, par lettre recommandée, que le logement ne peut être considéré comme un logement surnuméraire exploité pour autant que ce fait ait été dûment constaté par un agent communal habilité à cette fin.

§2. Le taux de la taxe annuelle est fixé au 1^{er} janvier 2022 à 3600 EUR par logement surnuméraire.

Ce taux est, au 1^{er} janvier de chaque année, majoré de 3%, conformément au tableau ci-dessous :

| Exercice 2022 | Exercice 2023 | Exercice 2024 | Exercice 2025 |
|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 3.600,00 EUR | 3.708,00 EUR | 3.819,24 EUR | 3.933,81 EUR |

§3. La taxe est due pour l'année entière, quel que soit le moment de l'année lors duquel la Commune apprend l'existence d'un logement surnuméraire.

ARTICLE 7. TAXATION D'OFFICE

§1. L'absence de déclaration, la déclaration tardive, c'est-à-dire la déclaration non introduite dans le délai précisé à l'article 5 du présent règlement ou la déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise, peut entraîner l'enrôlement d'office de la taxe conformément aux dispositions de l'article 7 de l'ordonnance du 3 avril 2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales.

§2. En cas de taxation d'office, la taxe est établie sur base des données dont la Commune dispose.

§3. Avant de procéder à la taxation d'office, le Collège des bourgmestre et échevins ou le membre du personnel désigné par le Collège en vertu de l'article 6 de l'ordonnance du 3 avril 2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales notifie au redevable, par lettre recommandée à la poste, les motifs de recours à cette procédure, les éléments sur lesquels la taxation est basée, le mode de détermination de ces éléments ainsi que le montant de la taxe.

§4. Le redevable dispose d'un délai de 30 jours calendrier à compter du troisième jour ouvrable qui suit l'envoi de la notification pour faire valoir ses observations par écrit. Lorsqu'une taxe est établie d'office, le redevable doit produire la preuve de l'exactitude des éléments qu'il invoque.

§5.1. Les taxes enrôlées d'office sont majorées selon l'échelle de graduation suivante :

- a. Lorsqu'il s'agit de la première infraction : majoration de 25 % ;
- b. Lorsqu'il s'agit de la deuxième infraction, quelle que soit l'année où la première infraction a été commise : majoration de 50 % ;
- c. Lorsqu'il s'agit de la troisième infraction, quelle que soit l'année où la deuxième infraction a été commise : majoration de 100 % ;
- d. A partir de la quatrième infraction, quelle que soit l'année où la troisième infraction a été commise : majoration de 200 % ;

2. Le montant de cette majoration est enrôlé simultanément et conjointement avec la taxe et ne peut dépasser le double de la taxe enrôlée.

3. Il y a lieu d'entendre par infraction l'absence de déclaration, la déclaration non introduite dans les délais, la déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise de toute situation taxable qu'elle concerne ou non la même imposition et/ ou le même règlement.

Si la déclaration tardive est transmise à la Commune après lancement de la procédure de taxation d'office mais avant que le rôle de la taxe soit rendu exécutoire par le Collège et qu'elle est correcte, complète et précise, il convient de la comptabiliser comme une infraction mais toutefois sans appliquer une majoration de la taxe.

4. Pour la détermination de l'échelle à appliquer, il y a une deuxième infraction ou infraction subséquente si, au moment où une nouvelle infraction est commise, il a été donné connaissance au redevable de l'application de la sanction concernant une infraction antérieure depuis au moins trente jours calendrier.

Il n'est pas tenu compte des infractions antérieures si aucune infraction en la matière n'est sanctionnée pour les 5 derniers exercices d'imposition qui précèdent celui pour lequel la nouvelle infraction doit être pénalisée.

ARTICLE 8. ACCES A L'INFORMATION DES ELEMENTS TAXABLES PAR LA COMMUNE

§1. Toute personne est tenue, à la demande des membres du personnel communal, désigné par le Collège des bourgmestre et échevins, en application de l'article 5 de l'ordonnance du 3 avril 2014, et sans déplacement, de produire tous les livres et documents nécessaires à l'établissement de la taxe.

- a. Dans le cadre du présent règlement taxe, toute personne qui ne donne pas suite utile dans un délai de 30 jours calendrier au courrier envoyé par l'administration communale se voit entôler d'une amende administrative de 100 €. Sont visées l'ensemble des demandes consistant à coopérer à l'établissement de la taxe et notamment les demandes d'informations et de production de documents nécessaires à cet établissement.
- b. Si le destinataire du courrier précité ne dispose pas des informations ou documents demandés, il est tenu de l'indiquer dans le délai précité de 30 jours calendrier. A défaut, l'amende visée au point a) est enrôlée.
- c. Si le destinataire du courrier précité demande par écrit, dans le délai précisé au point b), un délai supplémentaire pour délivrer les informations et documents demandés, un délai de maximum 30 jours calendrier est accordé.
- d. En l'absence de réponse écrite de l'administration dans les 8 jours calendrier de la réception de la demande de prolongation de délai, un délai de 30 jours est accordé d'office.
- e. Toute demande administrative est établie et recouvrée suivant les mêmes règles que celles applicables aux taxes recouvrées par voie de rôle.

Dans l'hypothèse où une personne s'est abstenue volontairement de délivrer à la Commune les informations et documents demandés, soit que cette personne les détenait, soit qu'elle aurait pu se le procurer, elle se voit enrôler d'une amende administrative de 350 EUR.

§2. Toute personne est également tenue d'accorder le libre accès aux immeubles, bâtis ou non, susceptibles de constituer ou de contenir un élément imposable ou dans lequel

s'exerce une activité imposable, aux fonctionnaires désignés conformément à l'article 5 de l'ordonnance du 3 avril 2014 et munis de leur preuve de désignation, et ce, en vue de déterminer l'assujettissement ou d'établir ou de contrôler l'assiette de la taxe. Ces membres du personnel ne peuvent toutefois pénétrer dans les bâtiments et locaux habités que de cinq heures du matin à vingt et une heure et uniquement avec l'autorisation du Juge du tribunal de police à moins que ce cet accès ne soit donné de plein gré.

ARTICLE 9. LE RECouvreMENT

La taxe est recouvrée par voie de rôle par le Receveur communal conformément aux dispositions de l'ordonnance du 3 avril 2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière des taxes communales.

La taxe est payée par le redevable par paiement électronique au compte de la Commune.

ARTICLE 10. L'ENRÔLEMENT

Les rôles de la taxe sont arrêtés et rendus exécutoires par le Collège des Bourgmestre et Echevins au plus tard le 30 juin de l'année qui suit l'exercice d'imposition.

La taxe enrôlée 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 par l'article 414 du Code des impôts sur les revenus de 1992.

ARTICLE 11. LA RECLAMATION

§1^{er} Le redevable ou son représentant peut introduire une réclamation, par écrit, contre le montant de l'imposition établie, y compris toutes majorations et amendes, auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins, qui agit en tant qu'autorité administrative.

A peine de nullité, cette réclamation doit être signée et motivée et elle doit mentionner : les nom, qualité, adresse ou siège du redevable à charge duquel l'imposition est établie, l'objet de la réclamation et un exposé des faits et moyens.

§2. Les réclamations doivent être introduites sous peine de déchéance, dans un délai de trois mois, à compter du troisième jour ouvrable suivant la date d'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.

Un accusé de réception sera notifié dans les 15 jours après l'envoi ou du dépôt de la réclamation.

§3. Si le contribuable ou son représentant souhaite être entendu dans le cadre de l'examen de sa réclamation, il doit en faire la demande explicite dans sa réclamation.

§4. La décision prise par le Collège des Bourgmestre et Echevins peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal de Première Instance de Bruxelles, conformément au prescrit des articles 1385 decies et undecies du Code judiciaire et doit, sous peine de déchéance, être introduit par requête contradictoire dans un délai de trois mois à partir du troisième jour ouvrable suivant celui de la remise du pli recommandé à la poste de la notification de la décision.

ARTICLE 12. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur le 5^{ème} jour qui suit le jour de sa publication et prend fin le 31 décembre 2025.

Le Conseil approuve le projet de délibération.

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE.

Le Secrétaire communal,
(s) Marcel Vermeulen

Le Bourgmestre-Président,
(s) Fabrice Cumps

POUR EXTRAIT CONFORME
Anderlecht, le 29 novembre 2022

Le Secrétaire communal,

Par délégation :
L'échevin(e),

Marcel Vermeulen

Alain Kestemont