

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

**Présents**

Gaëtan Van Goidsenhoven, *Président du Conseil communal* ;  
Fabrice Cumps, *Bourgmestre* ;  
Françoise Carlier, Fatiha El Ikdimi, Beatrijs Comer, Fabienne Miroir, Julien Milquet, Luiza Duraki, Halina Benmrah, *Échevin(e)s* ;  
Mustapha Akouz, Nketo Bomele, Sofia Bennani, Nadia Kammachi, Leïla Belafquih, Fatima Ben Haddou, Safouane Akremi, M'Hamed Benallal, Chadi Cherfan, Ali Husnain, Pierre Kompany, Yasmina Tajmout, Marouan Oualaaouch, Fadila Laanan, Najoua Akel, Dounia Allali, Amaury Laridon, Özkan Aksit, Anne Leila Bestard, Anne Mertens, Luca D'Agro, Jordan Dialinas, Didier Felis, Bekay Chihi, Nadine Van Lysebetten, Jaouad El Assri, *Conseillers communaux* ;  
Guy Wilmart, *Président du C.P.A.S* ;  
Mario De Schepper, *Secrétaire communal* ff..

**Excusés**

Lotfi Mostefa, Achille Vandyck, *Échevin(e)s* ;  
Mohammed Khazri, Mustafa Yaman, Fatiha Bouzagou, Patricia Polanco Palacio, Najima El Arbaoui, Mohamed Adahchour, Hassan Akariou, Marcela Gori, Tina Schuermans, *Conseillers communaux* ;  
Marcel Vermeulen, *Secrétaire communal*.

**Séance du 18.12.25**

---

**#Objet : CC. Règlement-taxe sur les logements surnuméraires exploités. Exercices 2026-2031. #**

---

Séance publique

**FINANCES**

**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<sup>er</sup>, 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 ;

Revu sa délibération du 25 mai 2023 votant le règlement relatif à la taxe sur les logements surnuméraires, expirant le 31 décembre 2025 ;

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 sommeils, 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 publique 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 voisinage, 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 la situation financière de la Commune ;

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins ;

ARRETE :

## **REGLEMENT- TAXE SUR LES LOGEMENTS SURNUMÉRAIRES**

### **ARTICLE 1**

Il est établi pour les exercices d'imposition 2026 à 2031 inclus une taxe sur les logements surnuméraires exploités.

### **ARTICLE 2**

Pour l'application du présent règlement on entend par « logement surnuméraire exploité » la partie d'un immeuble utilisée comme habitation, 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, et qui est occupée soit par son propriétaire/le titulaire de droit réel sur le logement/l'usufruitier, soit par une ou plusieurs personnes dans le cadre d'une mise à disposition à titre gratuit ou onéreux.

### **ARTICLE 3**

L'exploitation d'un logement surnuméraire est constatée par un agent 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**

La taxe est due à partir du 1er jour du mois qui suit la date de la notification du constat et aussi longtemps que le logement surnuméraire est exploité.

La taxe ne sera plus perçue à partir du 1er jour du mois qui suit celui au cours duquel le redevable aura démontré, par lettre recommandée, que le logement ne peut être considéré comme un logement surnuméraire exploité et pour autant que ce fait ait été dûment constaté par un agent communal habilité à cette fin.

Si un logement surnuméraire devient exploité ou cesse d'être exploité comme tel en cours d'année, la taxe due pour cet exercice sera calculée proportionnellement au nombre de mois pendant lesquels le logement aura été considéré comme surnuméraire, par rapport à l'année entière.

### **ARTICLE 5**

La taxe est due par le propriétaire ou le titulaire d'un droit réel sur l'immeuble d'imposition (le tréfondier en cas d'emphytéose, le 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-propriété, à défaut de paiement de la taxe par l'usufruitier, le nu-propriétaire y est tenu solidairement.

## **ARTICLE 6**

Le taux de la taxe est fixé au 1er janvier 2026 à 4050€ par an et par logement surnuméraire. Ce taux sera majoré de 3% au 1er janvier de chaque année conformément au tableau suivant :

<b>Exercice 2026</b>	<b>Exercice 2027</b>	<b>Exercice 2028</b>	<b>Exercice 2029</b>	<b>Exercice 2030</b>	<b>Exercice 2031</b>
4.050 EUR	4.172 EUR	4.297 EUR	4.426 EUR	4.559 EUR	4.696 EUR

## **ARTICLE 7**

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 8**

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 9**

§1er - 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.

## **ARTICLE 10**

Le présent règlement entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2026 et remplace le règlement approuvé par le Conseil communal en sa séance du 25 mai 2023.

Le Conseil approuve le projet de délibération.

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE.

Le Secrétaire communal f.f.,  
(s) Mario De Schepper

Le Président du Conseil communal,  
(s) Gaëtan Van Goidsenhoven

POUR EXTRAIT CONFORME  
Anderlecht, le 19 décembre 2025

Le Secrétaire communal f.f.,

Le Bourgmestre,

Mario De Schepper

Fabrice Cumps