

**RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN**Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal**Présents**

Taoufik Hamzaoui, *Président suppléant du Conseil* ;
Catherine Moureaux, *Bourgmestre* ;
Dirk De Block, Amet Gjanaj, Josiane Dostie, Abdelkarim Haouari, Saliha Raiss, Mohammed El Bouzidi, Mohammed Kalandar, Oumar Diallo, *Échevin(e)s* ;
Olivier Mahy, Hassan Ouassari, Maria Gloria Garcia-Fernandez, Hind Addi, Khalil Boufraquech, Didier Fabien Willy Milis, Rachid Ben Salah, Didier-Charles Van Merris, Hamza Zibouh, Harmony Deknudt, Michaël Vossaert, Mohamed Adahchour, Hakim Aissati, Ibrahima Bah, Mohamed Arabi, Wafa Chelh, Hilde Sagon, Mohamed El Hamouti, Ali Syed, Maria Vindevoghel, Nouhaila El Akrouch, Khalid El Jaidi El Qazouy, Matteo Kopriva, Asma Boutaarourt, Cloë Machuelle, Marie De Leener, Arno Vervaeet, *Conseillers communaux* ;
Marijke Aelbrecht, *Secrétaire f.f.*

Excusés

Ahmed El Khannouss, Jamel Azaoum, Yassine Akki, Rachid Mahdaoui, Mohamad Chehade, Nouhéb Belghith, Valérie Loseke Nembalemba, *Conseillers communaux* ;
Hassan Rahali, *Président du Conseil*.

Séance du 25.06.26

#Objet : Taxes communales - Taxe sur les immeubles totalement ou partiellement inoccupés et sur les immeubles inachevés - Exercices 2026 à 2030 inclus - Renouvellement et modification. #

Séance publique

Finances

LE CONSEIL,

Vu les articles 41, 162 et 170 § 4 de la Constitution ;
Vu les articles 117, 118 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 et modifications ultérieures ;
Vu l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 avril 2009 visant à ajouter un chapitre V dans le titre III du code du logement relatif aux sanctions en cas de logement inoccupé, à modifier l'ordonnance du 12 décembre 1991 créant des fonds budgétaires et à modifier le Code judiciaire ainsi que ses versions ultérieures ;
Vu le règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE (règlement général sur la protection des données) entré en vigueur le 25 mai 2018 ;
Considérant que le Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale dispose, depuis 2012, d'un service chargé de rechercher et de constater l'infraction administrative visée à l'article 20, § 2 du Code bruxellois du Logement, cette infraction pouvant aboutir à l'infliction d'une amende administrative par le fonctionnaire dirigeant ce service ; que, par application de l'article 22 § 2 du même Code, les immeubles ou parties d'immeubles inoccupés destinés au logement sont exclus du champ d'application du présent règlement-taxe ;
Vu le règlement relatif à la taxe sur les immeubles totalement ou partiellement inoccupés et sur les immeubles inachevés, établi par décision du Conseil communal du 20 janvier 2021 pour les exercices 2021 à 2025 ;
Compte tenu du fait que l'existence, sur le territoire de la commune, d'immeubles laissés partiellement ou totalement inoccupés et d'immeubles inachevés est de nature à décourager l'esprit d'initiative des riverains et à engendrer un processus de désintéressement généralisé en matière d'habitat et en matière d'entrepreneuriat ;
Vu que cette situation, s'il n'y est porté remède, freine et compromet le renouvellement ou la restauration du patrimoine immobilier sis sur le territoire de la commune ;
Attendu qu'il convient dès lors de prendre toutes mesures utiles en vue d'amener les propriétaires ou autres titulaires d'un droit réel défaillants à exécuter les travaux de remise en état nécessaires en vue d'enrayer un processus de détérioration du patrimoine immobilier ;
Considérant que les immeubles visés par le présent règlement attirent nombre de personnes susceptibles de perturber la tranquillité et la sécurité publique ;

Considérant que cette situation occasionne un surcoût en matière de dépenses policières pour assurer au mieux la sécurité des personnes et des biens ;

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, ainsi que d'assurer son équilibre financier et considérant 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 le maintien des immeubles inoccupés ou délabrés est manifestement un frein au développement du logement, du commerce ou de l'industrie ;

Vu la situation financière de la Commune ;

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Échevins ;

DECIDE :

Article 1

Il est établi au profit de la commune, pour les exercices 2026 à 2030 inclus, une taxe annuelle sur les immeubles partiellement ou totalement inoccupés et sur les immeubles inachevés.

Article 2

- a) Sont considérés comme immeubles inoccupés : les immeubles bâtis ou partie(s) d'immeuble bâti qui ne sont pas effectivement occupé(e)s ou utilisé(e)s pendant une période de 9 mois consécutifs, qu'ils (elles) aient ou non fait l'objet d'une quelconque mesure de Police administrative. Sont concernés ici uniquement les immeubles ou les parties d'immeuble inoccupé qui ne sont pas « destiné(e)s » au logement;

On entend par :

- i) "immeuble bâti" : tout bâtiment ou toute installation en tenant lieu, même en matériaux non durables, qui est incorporé au sol, ancré à celui-ci ou dont l'appui assure la stabilité, destiné à rester en place alors même qu'il peut être démontré ou déplacé;
- ii) « utilisation », l'utilisation existante de fait d'un bien non bâti ou d'un ou de plusieurs locaux d'un bien bâti ;

Sans préjudice de tous autres signes démontrant son état d'inoccupation sera présumé inoccupé l'immeuble ou la partie d'immeuble bâti :

- Pour lequel il n'y a pas d'inscription à la Banque Carrefour des Entreprises pendant 9 mois consécutifs ;
 - Qui n'est pas garni du mobilier ou des installations indispensables à son occupation ;
 - L'absence d'une enseigne ou d'indications (par exemple stickers avec le nom de la société sur la vitrine) récentes indiquant une activité à l'adresse ;
 - Pour lequel il est constaté une absence de boîte aux lettres ou pour lequel ladite boîte aux lettres n'a manifestement pas été vidée depuis un certain laps de temps ;
 - Pour lequel il est constaté une absence de noms sur la (les) sonnette(s) et autres signes distinctifs visibles indiquant une activité ;
 - Pour lequel il est constaté que la façade présente des signes de manque d'entretien, des tags et/ou de la végétation, voire des imperfections externes (tels que de la peinture écaillée, des fissures ou des cassures, des joints éclatés, du plâtre détaché, des briques détachées, de la formation de mousse, de la végétation ou des défauts aux éléments de la façade, aux cheminées, aux bow-windows, aux loggias, aux balcons, à la charpente, à la toiture, aux bords du toit, aux corniches, aux vidanges d'eau de pluie, aux soupiraux, aux ouvertures de façade, au vitrage, à la menuiserie externe mais encore les immeubles aux baies vitrées ou fenêtres ouvertes à tout vent permettant l'intrusion de pigeons ou autres volatiles. Cette énumération n'est cependant pas exhaustive.)
- b) Sont considérés comme immeubles partiellement inoccupés : ceux dont certains niveaux ou parties répondent à la définition des alinéas précédents ; ils seront taxés à due proportion de la taxe sur les immeubles entièrement inoccupés.
- c) Sont considérés comme immeubles inachevés : les immeubles dont les travaux de construction ou de transformation sont interrompus ou pour lesquels il n'y a pas d'avancement significatif depuis 9 mois, prenant cours à la date de la constatation de ces faits, par l'agent communal habilité à cette fin, pour autant que cette interruption ne résulte pas d'une décision ou d'un acte de l'autorité publique ou d'un cas de force majeure. En aucun cas, le refus de permis d'urbanisme, ou l'arrêt des travaux dus à l'absence ou à la non-conformité d'un permis d'urbanisme, ne pourra être invoqué comme « résultant d'une décision ou d'un acte de l'autorité publique ».

Article 3

Pour les immeubles inoccupés ou partiellement inoccupés visés à l'article 2, a) et b), l'impôt a pour base la surface brute de plancher des immeubles ou parties d'immeubles.

Par "surface brute de plancher", on entend la totalité des planchers mis à couvert à l'exclusion des locaux qui sont affectés aux caves

et aux greniers. Les dimensions des planchers sont mesurées au nu extérieur des murs de façade, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de leur interruption par les cloisons et murs intérieurs, par les gaines, cages d'escalier et ascenseurs.

Pour les immeubles inachevés visés à l'article 2, c), l'impôt a pour base la superficie de l'immeuble concerné.

Par "superficie", on entend la surface de l'immeuble achevé telle que déterminée dans le plan approuvé faisant l'objet du permis d'urbanisme, à l'exclusion des locaux qui sont affectés aux caves et aux greniers.

Les superficies indiquées dans le constat d'inoccupation font foi sauf production de plans signés, cachetés et approuvés par un permis d'urbanisme.

Article 4

La taxe est annuelle et est calculée en fonction du nombre de mètres carrés de superficie brute de l'immeuble visé par la procédure de taxation.

Le taux de la taxe varie en fonction du nombre d'exercices d'imposition consécutifs d'inoccupation et/ou d'inachèvement et sont fixés comme suit ;

- 1) Taux 1 : 50,00 € par mètre carré de surface inoccupée/inachevée pour le premier exercice d'imposition au cours duquel l'immeuble est soumis à la taxe ;
- 2) Taux 2 : 65,00 par mètre carré de surface inoccupée/inachevée pour le deuxième exercice d'imposition au cours duquel l'immeuble est soumis à la taxe ;
- 3) Taux 3 : 85,00 € par mètre carré de surface inoccupée/inachevée pour le troisième exercice d'imposition au cours duquel l'immeuble est soumis à la taxe

Article 5

La taxe est due par la personne physique ou morale qui a la qualité de titulaire d'un droit réel sur l'immeuble concerné au 1er janvier de l'exercice d'imposition.

Si plusieurs personnes sont titulaires d'un droit réel sur tout ou partie d'un immeuble partiellement ou totalement inoccupé ou inachevé, celles-ci sont tenues solidairement et indivisiblement au paiement de la taxe.

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

La taxe est due pour l'année entière à compter du 1er janvier de l'exercice d'imposition.

En cas d'aliénation ou de transfert de la propriété d'un immeuble, il ne sera pas perçu de nouvelle taxe pour l'année en cours auprès du tiers acquéreur ; la taxe reste due par le titulaire du droit réel sur le bien concerné au 1er janvier de l'exercice auquel se rapporte l'impôt.

Article 6

La taxe n'est pas due :

1. Dans les 12 mois d'acquisition de l'immeuble en question. Une copie de l'acte authentique ou de l'attestation de propriété sera fournie pour preuve de la date de l'acquisition ;
2. S'il est démontré que l'inoccupation résulte de travaux qui se sont déroulés durant plus de 9 mois et qui font obstacle à toute jouissance paisible des lieux. Cette exonération n'est applicable que pour deux exercices d'imposition maximum, et devra être justifiée par la liste des travaux effectués et par la production des factures y afférentes ;
3. S'il s'agit d'un immeuble inachevé édifié sur un terrain vendu par la commune, lorsque l'acte de vente prévoit des pénalités particulières au cas où l'immeuble ne serait pas achevé dans le délai fixé contractuellement pour autant que ces pénalités particulières ne soient pas inférieures au montant de la taxe sur les immeubles inachevés ;
4. Si l'immeuble a été accidentellement sinistré et ce, uniquement pendant les deux exercices d'imposition qui suivent le sinistre ;
5. Si l'état d'inoccupation ou l'inachèvement résulte d'un cas de force majeure dans les limites de la définition prévue à l'article 5.226 du Code Civil. En aucun cas, la demande de permis d'urbanisme, l'octroi d'un permis d'urbanisme, le refus de permis d'urbanisme, ou l'arrêt des travaux dus à l'absence ou à la non-conformité d'un permis d'urbanisme, ne pourront être invoqués comme "cas de force majeure" ou causes d'exonération de la taxe.
6. Si l'immeuble, situé en intérieur d'îlot, est détruit en vue de la transformation de cet espace en un espace affecté aux "cours et jardins". Cette nouvelle affectation doit avoir été autorisée au préalable par le service de l'Urbanisme. Un agent communal est chargé de vérifier la destruction de l'immeuble.

Article 7

L'état d'inoccupation de tout ou partie d'un immeuble ou d'inachèvement, fait l'objet d'un constat dressé par un agent communal habilité à cette fin.

L'administration communale adresse au domicile ou au siège social du redevable, une copie de ce constat, ainsi qu'une formule de déclaration que celui-ci est tenu de renvoyer, dûment remplie et signée, endéans le délai mentionné sur cette formule de déclaration, ou au plus tard le 30 septembre de l'exercice concerné. Un extrait du règlement et l'évaluation, au titre de simple renseignement, du montant de la taxe qui serait due en application dudit règlement figurent sur la déclaration.

Le contribuable qui n'a pas reçu de formule de déclaration est tenu d'en réclamer une à l'administration communale, et ce au plus tard le 31 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 enrôlé simultanément et conjointement avec la taxe enrôlée d'office.

Le constat dressé est valable pour les enrôlements successifs ultérieurs pour les exercices durant lesquels le règlement est en vigueur.

Article 8

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

Les redevables sont également tenus d'accorder libre accès aux immeubles susceptibles de constituer un élément imposable aux fonctionnaires spécialement désignés à cet effet et munis de leur lettre de désignation et ce, en vue d'établir ou de contrôler l'assiette de la taxe. Dans le cas où une visite a été

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

Il appartient au redevable de signaler à l'Administration toute modification de la base imposable.

Article 9

La taxe est perçue par voie de rôles. Le rôle de la taxe est arrêté et rendu exécutoire par le Collège des Bourgmestre et Échevins. Le redevable de la taxe recevra, sans frais, un avertissement extrait de rôle. La taxe est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement extrait de rôle

Article 10

A défaut de paiement de la taxe dans le délai, un intérêt au taux prévu en matière d'impôts directs est dû, cet intérêt étant calculé par mois civil à partir du premier jour du mois qui suit celui de l'échéance.

Article 11

Sans préjudice pour les dispositions de l'ordonnance du 3 avril 2014 et pour tout ce qui ne serait pas réglé par le présent, les dispositions du titre VII, chapitres 1^{er}, 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 12

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.

Les réclamations doivent être introduites, sous peine de déchéance, dans un délai de 3 mois à compter du troisième jour ouvrable suivant la date d'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.

Un accusé de réception est adressé au redevable ou à son représentant dans les 15 jours calendrier de l'introduction de la réclamation.

Si le redevable ou son représentant souhaite être entendu dans le cadre de la réclamation, il doit en faire la demande expresse dans la réclamation.

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 13

Le traitement de données à caractère personnel nécessaire à la mise en œuvre du présent règlement se fera conformément au Règlement général sur la protection des données et suivant les règles suivantes :

- responsable de traitement : la Commune de Molenbeek-Saint-Jean ;
- finalité du traitement : établissement et recouvrement de la taxe ;
- catégorie de données : nom, prénom, adresse, numéro national ou numéro d'entreprise, adresse postale, adresse courriel, numéro de téléphone, données patrimoniales ;
- durée de conservation : la Commune s'engage à conserver les données des dossiers clôturés pour un délai de maximum 10 ans et à les supprimer par la suite ou à les transférer aux archives de l'Etat ;
- méthode de collecte : déclaration transmise par le demandeur/redevable, transmission de données interservices et sources authentiques ;
- communication des données : les données ne seront communiquées qu'à des tiers autorisés par ou en vertu de la loi, notamment en application de l'article 327 CIR92, ou à des sous-traitants de la Commune.

Article 14

Le présent règlement remplace, à partir de l'exercice 2026, le règlement approuvé par le Conseil communal en sa séance du 20 janvier 2021.

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

37 votants : 37 votes positifs.

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE.

Secrétaire f.f.,
(s) Marijke Aelbrecht

Le Président suppléant du Conseil,
(s) Taoufik Hamzaoui

POUR EXTRAIT CONFORME
MOLENBEEK-SAINT-JEAN, le 26 juin 2026

Secrétaire f.f.,

La Bourgmestre,

Marijke Aelbrecht

Catherine Moureaux

 