



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, 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 Vervaet, *Conseillers communaux* ;
Marijke Aelbrecht, *Secrétaire f.f.*

Excusés

Ahmed El Khannouss, Jamel Azaoum, Yassine Akki, Rachid Mahdaoui, Mohamed Arabi, 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 logements déclarés insalubres ou inhabitables - Exercices 2026 à 2030 - 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 les articles 133, al.2 et 135 §2 de la Nouvelle Loi communale conférant au Bourgmestre son pouvoir de police administrative générale ;
Vu la loi du 13 avril 2019 introduisant le Code du recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales ;
Vu l'ordonnance du 3 avril 2014, relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales et ses modifications 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 ;
Vu l'ordonnance du 04 avril 2024 modifiant le Code bruxellois du Logement en vue de concrétiser le droit au logement ;
Vu l'arrêté du 10 novembre 2022 portant exécution des articles 15 à 19 du Code bruxellois du Logement ;
Vu l'Ordonnance du 31 mars 2022 modifiant le Code bruxellois du Logement en matière de droit de gestion publique et de logements inoccupés ;
Vu le règlement de la taxe sur les logements déclarés insalubres ou inhabitables, établi par décision du Conseil communal du 20 janvier 2021 pour les exercices 2021 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, 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 ;
 Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins ;

DECIDE :

Article 1

Il est établi au profit de la Commune, pour les exercices 2026 à 2030 inclus, une taxe annuelle sur les logements insalubres ou inhabitables.

Article 2

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 3, sous réserve des causes d'exonération visées à l'article 5 du présent règlement.

Le montant de la taxe annuelle est fixé à 2.500,00 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 a mise à disposition du bien à des tiers à titre onéreux, le montant de la taxe est porté à 3.800,00 EUR la deuxième année de taxation et à 5.000,00 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 3, 2^e point.

Article 3

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, gar age, etc.) 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'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 04 avril 2024 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.
- Fonction initiale : utilisation pour laquelle la partie d'immeuble ou l'immeuble a été conçu(e) avant d'être illicitement utilisé(e) en habitation.

Article 4

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.

Toutes les personnes physiques ou morales possédant un droit réel sur le logement inhabitable ou insalubres sont codébiteurs de la taxe.

Article 5

-

§ 1^{er} : Nouvel acquéreur

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) Travaux nécessitant un permis d'urbanisme :

1. La demande complète de permis d'urbanisme visée à l'article 3, 4^e tiret, soit introduite dans les 9 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 3, 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 Habitat, 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) Travaux ne nécessitant pas un 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 Habitat , 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 Propriétaire au 1^{er} janvier de l'exercice :

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) Travaux nécessitant un permis d'urbanisme :

1. pour autant que la demande complète visée à l'article 3, 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 3, 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 Habitat, 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) Travaux ne nécessitant pas un 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 Habitat, 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 Autres cas dans lesquels 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 deux 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 ;
 - 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 ;

Si l'immeuble ou la partie d'immeuble visée par l'arrêté d'inhabitabilité pris sur base de l'article 135 de la NLC uniquement 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. Dans ce cas, il incombe au propriétaire de prévenir la Cellule Habitat de l'existence de ladite convention ;

Lorsque l'immeuble ou la partie d'immeuble visée par l'arrêté d'inhabitabilité fait l'objet d'une convention avec une agence immobilière sociale Dans ce cas, il incombe au propriétaire de prévenir la Cellule Habitat de l'existence de ladite convention ;

- f. Lorsque la Commune exerce son droit de gestion publique de manière effective ;

Article 6

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 ou au plus tard le 30 septembre de l'exercice concerné. 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 enrôlé simultanément et conjointement avec la taxe enrôlée d'office.

Article 7

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 8

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. 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 9

Sans préjudice des dispositions de l'ordonnance du 3 avril 2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales, tout ce qui n'est pas réglé par le présent règlement sera régi par les dispositions du CIR92 et son arrêté d'exécution, applicables aux taxes locales, ainsi que par les dispositions régionales qui renvoient au Code du recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales ou par toutes autres dispositions régionales relatives à la fiscalité locale.

Article 10

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 [T24] [F25] 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 [T26] [F27] .

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. [RB28] [F29]

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.

L'introduction de la réclamation ne suspend pas l'exigibilité de l'impôt et ne dispense pas de l'obligation de payer celui-ci dans le délai prévu.

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 11

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 12

Le présent règlement remplace, à partir de l'exercice 2026, le règlement approuvé par le Conseil communal en sa séance du 18 juin 2025.

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

36 votants : 36 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

 