

**RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE GANSHOREN**Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal**Présents**

Erik Van Den Berghe, *Président* ;
Jean-Paul Van Laethem, *Bourgmestre* ;
Karima Souiss, Chantal De Saeger, Aldo Alu, Quentin Paelinck, Philippe Beghin, Lara Thommes, *Echevin(e)s* ;
Marc Delvaux, Khadija El Mahyaoui, Abderrahim Cherké, Kristine Bormans, Hatim El Asri, Veerle Eygenraam, Theresia Feldmann, Maguy Ikulu, Gaël Mukiza, Alexandra Pasaliu, Arne Smeets, Lamiae Touijer, *Conseillers communaux* ;
Caroline Van de Walle, *Secrétaire Communal* .

Excusés

Lionel Van Damme, Serge Janssen, Mélissa Amirkhizy, Romain Beaumont, Béatrice Biata-Kabongo, Yves Leleux, David Steegen, Marleen Van Vreckem, Monica Ciufu, *Conseillers communaux*.

Séance du 20.11.25

#Objet : Règlement-taxe sur les immeubles déclarés insalubres ou inhabitables ou qui ne satisfont pas aux exigences élémentaires de sécurité et de salubrité - Instauration #

Séance publique

Logement**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 ;

Vu l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement ;

Vu les finances communales ;

Considérant que la commune a jugé nécessaire d'imposer les immeubles déclarés insalubres ou inhabitables ou ne satisfaisant pas aux exigences élémentaires de sécurité et de salubrité, et ce de manière à pouvoir se procurer des recettes additionnelles destinées à financer des dépenses d'utilité générale auxquelles elle doit faire face ;

Considérant que l'équilibre entre l'offre et la demande en matière de logements au sein de la Région de Bruxelles-Capitale est notoirement fragilisé ;

Considérant qu'il appartient aux pouvoirs publics de créer les conditions nécessaires à la réalisation du droit de chacun d'avoir un logement décent lequel doit respecter des conditions minimales en matière d'hygiène, de sécurité et de confort ; que ces conditions minimales de sécurité, de salubrité et d'équipements sont notamment prévues par le Code bruxellois du logement ; qu'elles sont contrôlées et sanctionnées par le service de la Direction de l'Inspection Régionale du Logement (la DIRL) ;

Considérant la nécessité de lutter efficacement contre les immeubles ou logements déclarés insalubres ou inhabitables ou qui ne satisfont pas aux exigences élémentaires de sécurité et de salubrité, en ce

compris la pratique illicite des marchands de sommeil (qui consiste à mettre en location ou à disposition un lieu servant d'habitation avec la réalisation d'un profit anormal dans des conditions incompatibles avec la dignité humaine) ;

Considérant que l'existence, sur le territoire de la commune, d'immeubles déclarés insalubres ou inhabitables ou qui ne satisfont pas aux exigences élémentaires de sécurité et de salubrité est de nature à décourager l'habitat et les initiatives qui s'y rapportent ;

Considérant que la présence de rez-de-chaussée commerciaux inoccupés nuit particulièrement à l'attractivité économique et commerciale de la commune de Ganshoren et est de nature à décourager les initiatives et investissements locaux ;

Considérant que les immeubles visés par le présent règlement, quelle que soit leur affectation, entraînent une dégradation du cadre de vie tant pour les éventuels occupants que pour le voisinage ; que cette situation, s'il n'y est pas remédié, peut freiner et compromettre le renouvellement ou la restauration du patrimoine immobilier ;

Considérant, dès lors, qu'il convient d'enrayer ce processus et d'atteindre le résultat souhaité qui est notamment celui d'amener les propriétaires à exécuter les travaux de remise en état nécessaire pour un logement conforme à la dignité humaine ;

Considérant que le taux de la taxe est justifié par l'accroissement des charges grevant les finances communales, qui trouvent leur source, notamment, dans un sous-financement des communes de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que le taux de la taxe relative aux immeubles frappés d'un arrêté d'inhabitabilité ou d'insalubrité, d'un ordre de démolition, d'une mise en demeure ou d'une interdiction de continuer de proposer à la location, mettre en location ou de faire occuper le logement, par la Direction de l'Inspection Régionale du Logement est également justifié au regard des profits anormalement élevés que les propriétaires desdits logements réalisent ; Qu'un avantage anormal est usuellement défini comme « contraire au cours normal des choses, aux usages établis ou à ce qui est habituel dans des cas semblables » ;

Considérant que les taux de taxation distincts se justifient par l'article 2, 1 à 4 qui établit des hypothèses de manquements qui peuvent mener l'autorité locale à reloger les personnes qui résident dans des conditions insalubres; qu'il n'appartient pas à la commune de supporter sur fonds propres une obligation résultant de la défaillance de bailleurs qui ne respectent pas les obligations résultant de la mise en location de leurs biens; que la progressivité du taux de la taxe est donc motivée par la gradation des manquements et, dans l'hypothèse la plus grave, l'obligation de relogement des occupants des immeubles frappés d'un arrêté d'inhabitabilité, d'insalubrité ou d'un ordre de démolition ;

Considérant la situation financière de la commune et la nécessité d'assurer un équilibre budgétaire ;

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins ;

DECIDE :

1) D'adopter, au 1er janvier 2026, le règlement-taxe sur les immeubles insalubres ou inhabitables tel que repris ci-dessous :

Article 1 – Objet

Il est établi, pour les exercices 2026 à 2031, une taxe annuelle sur les immeubles déclarés insalubres ou inhabitables ou qui ne satisfont pas aux exigences élémentaires de sécurité et de salubrité.

Article 2 - Définitions

A. Pour l'application du présent règlement, on entend par « immeuble insalubre ou inhabitable » :

1. les immeubles frappés d'une mise en demeure par la Direction de l'Inspection Régionale du Logement (DIRL) en vue de réaliser des travaux de mise en conformité ;
2. les immeubles pour lesquels le Service de l'Inspection régionale du logement (DIRL) a constaté qu'ils ne satisfont pas aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité ou d'équipement édictées en vertu du Code bruxellois du logement ;
3. les immeubles déclarés insalubres ou inhabitables par le Bourgmestre ou pour lesquelles il ordonne des travaux de réparation, de sécurisation ou d'assainissement ;
4. les immeubles faisant l'objet d'une fermeture administrative par le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) après avoir constaté qu'ils ne satisfont pas aux exigences en matière de sécurité incendie, par BRULABO ou l'AFSCA après avoir constaté qu'ils ne satisfont pas aux exigences en matière d'hygiène ou de sécurité de la chaîne alimentaire ;

B. Pour l'application du présent règlement, on entend par « unité d'occupation », un ensemble fonctionnel autonome destiné à un usage spécifique, comme le logement, le commerce, les bureaux, etc. Ceci correspond par exemple à un appartement, un local commercial ou un bureau distinct, identifiable dans un immeuble.

Lorsque que, seule, une unité d'occupation d'un immeuble est visée par une des mesures ou un des arrêtés ou constats mentionnés ci-dessus, elle est taxée proportionnellement à la surface brute de l'unité d'occupation visée par la mesure, l'arrêté ou le constat précité.

C. Pour l'application du présent règlement, on entend par « **surface brute** », la totalité des surfaces construites, tous niveaux confondus, mesurées au nu extérieur des murs.

Celle-ci inclut :

- toutes les surfaces intérieures (habitées ou non),
- les couloirs, murs, escaliers, locaux techniques,
- les caves et greniers (s'ils sont accessibles),
- les surfaces de circulation.

L'épaisseur de murs, cloisons ou gaines techniques n'est pas déduite.

Article 3 - Champ d'application

Il est établi pour les exercices 2026 à 2031 inclus une taxe sur les immeubles ou unités d'occupation déclarés insalubres ou inhabitables ou qui ne satisfont pas aux exigences élémentaires de sécurité et de salubrité.

La taxe frappe le bien visé dès :

1. la mise en demeure du propriétaire par la Direction de l'Inspection Régionale du Logement de

réaliser des travaux de mise en conformité (**taux 1**) ;

2. la notification par le Service de l'Inspection Régionale du Logement (DIRL) de l'interdiction de mise en location d'un logement fondée sur le Code bruxellois du Logement (**taux 2**) ;
3. la notification de l'arrêté d'insalubrité ou 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'un ordre de démolition (**taux 3**) ;
4. la notification de l'arrêté de fermeture administrative faisant suite au rapport du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ayant constaté que l'unité d'occupation ou l'immeuble ne satisfait pas aux exigences en matière de sécurité incendie, ou par BRULABO ou l'AFSCA ayant constaté que l'unité d'occupation ne satisfait pas aux exigences en matière d'hygiène ou de sécurité de la chaîne alimentaire (**taux 2**).

Article 4 - Redevables

§1^{er}. La taxe est due par la personne physique ou morale qui est titulaire d'un droit réel sur l'immeuble ou l'unité d'occupation, à savoir :

- En cas de pleine propriété, par le plein propriétaire ;
- En cas de copropriété, la taxe n'est exigée des copropriétaires qu'à concurrence de la part de chacun d'eux dans la copropriété ;
- En cas d'usufruit, par l'usufruitier ;
- En cas de droit d'usage, par le titulaire du droit d'usage ;
- En cas d'emphytéose ou de superficie, respectivement par l'emphytéote et par le superficiaire.

§2. En cas de non-paiement de la taxe, les personnes physiques ou morales suivantes seront tenues au paiement de la taxe et considérées comme codébiteurs conformément à l'article 2, 6° du Code de recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales :

- En cas d'usufruit, le nu-propriétaire ;
- En cas de droit d'usage, le propriétaire ;
- En cas d'emphytéose ou de superficie, le tréfoncier

Article 5 – Montant de la taxe

§1^{er}. Lorsque l'immeuble ou l'unité d'occupation visé n'est pas affecté au commerce, le taux de base de la taxe est fixé à 40,00 € par mètre carré de surface brute insalubre ou inhabitable.

Ce taux sera porté à 60,00 € par mètre carré pour la seconde année consécutive au cours de laquelle l'immeuble est soumis à la taxe pour autant que l'insalubrité ou l'inhabitabilité n'ait pas pris temporairement fin entre les deux années d'imposition consécutives.

Ce taux sera porté à 80,00 € par mètre carré à partir de la troisième année d'imposition consécutive au cours de laquelle l'immeuble est soumis à la taxe pour autant que l'insalubrité ou l'inhabitabilité n'ait pas pris temporairement fin entre les deux années d'imposition consécutives.

Lorsque l'immeuble ou l'unité d'occupation visé est affecté au commerce, ces taux sont multipliés par 2.

§2. Ces montants seront indexés le premier janvier de chaque année au taux de 3,0 % :

Taux 1 : (voir article 3 1.)

par m² brut	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1ère année	40,00 €	41,20 €	42,44 €	43,71 €	45,02 €	46,37 €
2ème année	60,00 €	61,80 €	63,65 €	65,56 €	67,53 €	69,56 €
3ème année	80,00 €	82,40 €	84,87 €	87,42 €	90,04 €	92,74 €

Taux 2 : (voir article 3 2. et 4.)

par m² brut	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1ère année	60,00 €	61,80 €	63,65 €	65,56 €	67,53 €	69,56 €
2ème année	90,00 €	92,70 €	95,48 €	98,35 €	101,30 €	104,33 €
3ème année	120,00 €	123,60 €	127,31 €	131,13 €	135,06 €	139,11 €

Taux 3 : (voir article 3 3.)

par m² brut	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1ère année	80,00 €	82,40 €	84,87 €	87,42 €	90,04 €	92,74 €
2ème année	120,00 €	123,60 €	127,31 €	131,13 €	135,06 €	139,11 €
3ème année	160,00 €	164,80 €	169,74 €	174,84 €	180,08 €	185,48 €

§3. La taxe est due pour l'année entière quelle que soit la date à laquelle elle a été recensée par l'administration communale.

§4. En cas de levée de l'arrêté du Bourgmestre déclarant l'immeuble insalubre ou inhabitable ou en cas de notification au Bourgmestre par la Direction de l'Inspection Régionale du Logement du fait que l'immeuble taxé a obtenu une attestation de contrôle de conformité, la taxe sera calculée en proportion du nombre de mois durant lesquels l'arrêté du Bourgmestre ou l'interdiction de continuer de proposer à la location, mettre en location ou faire occuper le logement était en vigueur durant l'exercice d'imposition. Tout mois entamé sera considéré comme mois entier.

Article 6 – Exonération de la taxe

Sont exonérés du paiement de la taxe :

- l'immeuble qui a fait l'objet d'un plan d'expropriation approuvé par l'autorité compétente et toujours d'application ;
- l'immeuble ou la partie d'immeuble accidentellement sinistré(e) ; l'exonération ne vaut que pour l'exercice d'imposition au cours duquel le sinistre accidentel a eu lieu ainsi que pour les deux exercices d'imposition suivants ;

Article 7 – Constatation

§1^{er}. La taxe est constatée par les agents communaux désignés par le Collège des Bourgmestre et Échevins, sur la base des notifications, arrêtés, constats ou rapports émanant des autorités ou services compétents visés à l'article 2.

§2. Les agents communaux désignés par le Collège des Bourgmestre et Échevins sont habilités à visiter les immeubles et unités d'occupation visés par le présent règlement, à recueillir les informations utiles et à dresser procès-verbal de leurs constatations.

Ces agents exercent leurs missions dans le respect des lois et règlements en vigueur, notamment en matière d'inviolabilité du domicile et de protection de la vie privée.

Article 8 – Formulaire de déclaration

§1^{er}. Tout propriétaire, usufruitier, emphytéote, superficiaire ou titulaire d'un droit réel sur un immeuble ou une unité d'occupation visé(e) par le présent règlement est tenu de compléter le formulaire communal de déclaration relatif à l'état d'insalubrité ou d'inhabitabilité mis à disposition par l'administration communale.

§2. Ce formulaire, disponible en ligne sur le site internet communal ou sur simple demande auprès du service communal compétent, doit être complété et transmis à l'administration dans un délai de trente (30) jours calendrier à compter de la date de réception de la mise en demeure, de l'arrêté ou de toute notification visée à l'article 3.

§3. Le formulaire comprend notamment :

- l'identification du bien concerné (adresse, références cadastrales, nature et usage) ;
- l'identité complète du redevable et, le cas échéant, de ses mandataires ou copropriétaires ;
- la description de l'état du bien et des mesures prises ou envisagées pour sa remise en conformité ;
- toute pièce justificative utile (notification de la DIRL, arrêtés, rapports techniques, attestations, photos, etc.).

§4. L'absence de dépôt du formulaire dans le délai imparti, le dépôt incomplet ou le refus de communiquer les informations requises peut entraîner l'application de la taxation d'office prévue à l'article 8 du présent règlement.

§5. Le formulaire dûment complété et signé a valeur de déclaration sur l'honneur et engage le redevable quant à la véracité des informations fournies.

Article 9 – Taxation d'office

§1. Lorsque le redevable omet de fournir les informations nécessaires à l'établissement de la taxe, refuse ou empêche l'accès à l'immeuble aux agents communaux désignés, ou lorsque les données communiquées sont manifestement inexactes ou incomplètes, l'administration communale procède à une taxation d'office.

§2. La taxation d'office est établie sur la base :

1. des constatations matérielles réalisées par les agents communaux habilités ;

2. des données dont dispose l'administration (plans, permis, rapports de la DIRL, du SIAMU, de BRULABO, de l'AFSCA ou tout autre service compétent) ;
3. à défaut, d'une estimation motivée de la surface brute et de l'état de l'immeuble ou de l'unité d'occupation concerné.

§3. Avant l'établissement de la taxation d'office, un avis préalable est adressé au redevable, l'informant des motifs envisagés et l'invitant à présenter ses observations écrites dans un délai de quinze (15) jours calendrier à dater de la notification de cet avis.

§4. À défaut de réponse dans le délai imparti ou si les éléments fournis ne permettent pas de rectifier la situation, la taxation d'office est établie par le Collège des Bourgmestre et Échevins ou par le fonctionnaire délégué à cet effet.

§5. La taxe ainsi arrêtée produit les mêmes effets que toute taxation régulièrement établie et peut faire l'objet des voies de recours prévues par l'ordonnance du 3 avril 2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales.

§ 6. Les taxes enrôlées d'office sont majorées d'un montant égal à celui de la taxe due.

Article 10 – Cessation de l'état d'insalubrité ou d'inhabitabilité

§1^{er}. La cessation de l'état d'insalubrité ou d'inhabitabilité entraînant l'arrêt de l'application de la taxe est constatée au moyen des éléments suivants :

1. Mise en demeure de la DIRL :

- Production d'un rapport de conformité établi par la Direction de l'Inspection Régionale du Logement attestant que les travaux prescrits ont été exécutés et que le logement répond aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement ;
- À défaut d'un tel rapport, constat contradictoire dressé par les agents communaux habilités, confirmant la mise en conformité effective

2. Interdiction de mise en location par la DIRL :

- Production de la décision formelle de la DIRL levant l'interdiction de mise en location ;
- À défaut, constat contradictoire dressé par les agents communaux habilités attestant que le logement a fait l'objet d'un rapport de conformité régional ou communal.

3. Arrêté d'insalubrité, d'inhabitabilité ou ordre de démolition :

- Notification de l'arrêté du Bourgmestre levant ou abrogeant l'arrêté initial d'insalubrité, d'inhabitabilité ou l'ordre de démolition ;
- À défaut, constat officiel d'achèvement des travaux de remise en état délivré par le service communal compétent ou par la DIRL.

4. Fermeture administrative :

- Production d'un rapport de levée de fermeture émanant du service compétent à l'origine de la mesure (SIAMU, BRULABO ou AFSCA) confirmant que l'immeuble ou l'unité d'occupation satisfait aux normes en matière de sécurité incendie, d'hygiène ou de sécurité de la chaîne alimentaire ;
- À défaut, constat contradictoire dressé par les agents communaux habilités, sur base d'un avis favorable du service compétent

Tant que l'un des documents ou constats visés ci-dessus n'est pas produit ou notifié à la commune, l'immeuble ou l'unité d'occupation est présumé demeurer en état d'insalubrité ou d'inhabitabilité et

reste soumis à la taxe.

§2. Tout redevable est tenu d'accorder aux agents communaux désignés par le Collège, le libre accès à l'immeuble ou à l'unité d'occupation susceptibles de constituer ou de contenir des éléments qui pourraient déterminer l'état d'insalubrité ou la fin de cet état. À défaut, l'immeuble ou l'unité d'occupation est réputé demeurer insalubre et reste soumis à la taxe.

Article 11 – Recouvrement et contentieux

La taxe est perçue par voie de rôle. Le recouvrement et le contentieux sont réglés par les dispositions de l'ordonnance du 3 avril 2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales.

À défaut de paiement à l'échéance indiquée sur l'avertissement-extrait de rôle, la taxe est majorée des intérêts de retard et frais de poursuite conformément à la réglementation applicable.

Article 12

Dans le cadre de l'application du présent règlement, la commune de Ganshoren est amenée à collecter et traiter des données à caractère personnel conformément au Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 (RGPD) ainsi qu'à la législation nationale en vigueur en matière de protection de la vie privée. Les données à caractère personnel sont collectées de manière loyale, licite et transparente et ne sont traitées que pour les finalités déterminées, explicites et légitimes en lien direct avec l'exécution des missions d'intérêt public ou relevant de l'exercice de l'autorité publique dont est investie la commune. Les personnes concernées disposent, conformément à la réglementation applicable, d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, d'opposition et de portabilité de leurs données. Toute demande d'exercice des droits des personnes concernées peut être adressée au délégué à la protection des données de la commune de Ganshoren via privacy@ganshoren.brussels. Les données ne sont conservées que pendant la période nécessaire à la réalisation des finalités poursuivies.

Article 13 - Dispositions diverses

La présente délibération prend ses effets au 1er janvier 2026.

2. De transmettre la présente délibération à l'autorité de tutelle.

Le Conseil approuve le point.

20 votants : 20 votes positifs.

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE.

Le Secrétaire Communal,
(s) Caroline Van de Walle

Le Président,
(s) Erik Van Den Berghe

POUR EXTRAIT CONFORME
Ganshoren, le 21 novembre 2025

Le Secrétaire Communal,

Le Bourgmestre,

Caroline Van de Walle

Jean-Paul Van Laethem