

**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 logements inoccupés – Instauration #

Séance publique

Logement**LE CONSEIL,**

Vu les articles 41, 162 et 170, §4 de la Constitution ;

Vu la nouvelle loi communale, notamment les articles 117 et 252 ;

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 les finances communales ;

Considérant que les logements inoccupés constituent une perte de recettes pour la commune en ce qui concerne la taxe communale additionnelle à l'impôt des personnes physiques qui auraient pu y établir leur domicile ;

Considérant que la présence, sur le territoire de la commune, de logements inoccupés, est de nature à décourager l'esprit d'initiative des riverains et à engendrer un processus de désintéressement généralisé en matière d'habitat ;

Considérant que l'inoccupation prolongée des logements entraîne une dégradation de l'environnement urbain et est de nature à diminuer l'attractivité des zones du territoire communal où ils sont situés ; que cette situation freine et compromet le renouvellement ou la restauration du patrimoine immobilier situé sur le territoire de la commune ;

Considérant les incidences de cette situation sur le cadre de vie des personnes présentes dans la commune ainsi que sur la sécurité, l'ordre public et la propreté de l'espace public ;

Considérant qu'il est par ailleurs nécessaire de lutter contre la spéculation immobilière au détriment

notamment de la mise à disposition de logements et de maintenir, voire d'augmenter, le nombre de logements disponibles sur le territoire communal afin de répondre à l'accroissement démographique ;

Considérant que la commune dispose d'une habilitation, en vertu de son pouvoir fiscal, à poursuivre un objectif accessoire extra-fiscal de dissuasion et d'incitation ;

Considérant à cet égard que le logement disponible sur le territoire de la commune doit être exploité de manière optimale ; que l'objectif de la présente taxe est de décourager le maintien d'une situation d'inoccupation ;

Vu sa décision du 20 novembre 2025 de mettre fin à la convention de collaboration avec la Région de Bruxelles-Capitale portant sur les modalités de la rétrocession du profit des amendes régionales perçues sur les immeubles ou partie d'immeubles inoccupés à destination de logement, approuvée en sa séance du 28 septembre 2017 ;

Considérant, en effet, que la conclusion de cette convention est soumise à la condition d'exclure expressément les logements inoccupés du champ d'application du règlement-taxe relatif aux immeubles abandonnés, inoccupés ou inachevés et d'affecter le montant perçu exclusivement au développement de sa politique en matière de logement ;

Considérant, toutefois, que la rétrocession du produit des amendes régionale à la commune est réduite à 25% au lieu de 85% pour les amendes infligées depuis le 1er janvier 2023 ;

Vu l'arrêt n° 91/2010 du 29 juillet 2010 de la Cour constitutionnelle confirmant la légalité, entre autres, de la coexistence d'une taxe communale et d'une amende régionale ;

Considérant, qu'au vu de ces éléments, il y a lieu d'inclure à nouveau les logements dans un règlement-taxe sur les immeubles inoccupés ;

Considérant que le taux de la taxe sur les logements inoccupés 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 la situation financière de la commune et la nécessité de maintenir, pour les exercices 2026 à 2031, un équilibre entre les recettes et les dépenses de la commune, tout en maintenant une perception équitable des charges fiscales des différentes catégories de contribuables ;

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Échevins ;

DÉCIDE :

1. D'adopter, au 1^{er} janvier 2026, le règlement-taxe sur les logements inoccupés tel que repris ci-dessous :

Article 1 – Objet

Il est établi, pour les exercices 2026 à 2031, une taxe annuelle sur les logements inoccupés.

Article 2 – Définitions

Pour l'application du présent règlement, est considéré comme :

« **Immeuble** » : tout bâtiment incorporé au sol, ancré à celui-ci ou dont l'appui assure la stabilité, destiné à rester en place ;

« **Partie d'immeuble** » : toute unité distincte d'un immeuble faisant l'objet d'une affectation urbanistique propre telle qu'un appartement, un commerce, une maison unifamiliale, un bureau, etc.

« **Ménage** » : la personne seule ou les personnes, unies ou non par des liens familiaux, qui vivent habituellement sous le même toit et règlent principalement en commun leurs questions ménagères ;

« **Logement** » : partie d'immeuble utilisée ou destinée à l'habitation d'une ou plusieurs personnes constituant un ménage ;

« **Affectation** » : L'**affectation** désigne la **fonction principale indiquée dans les plans** d'affectation (ex. : logement, commerce, bureau, etc.). C'est une intention fixée par les autorités pour organiser l'espace urbain.

« **Destination** » : La **destination** concerne l'**usage prévu pour un immeuble ou une partie d'immeuble**, en lien avec son affectation. Elle est plus spécifique et se matérialise dans les permis délivrés (urbanisme ou environnement).

« **Utilisation** » : L'**utilisation** est l'**usage réel et concret** d'un **un immeuble ou une partie d'immeuble**, indépendamment de sa destination officielle. Elle peut être conforme ou non à la destination ou à l'affectation.

« **Surface brute** » : totalité des surfaces construites, tous niveaux confondus, mesurées au nu extérieur des murs.

Elle 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 ne sont pas déduites.

Article 3 – Champ d'application

§1. Est considéré comme :

Logement inoccupé : Le logement non occupé effectivement ou dont l'utilisation est non conforme à la destination ou l'affectation urbanistique.

L'état d'inoccupation est établi sur base d'indices objectifs tels que ceux repris dans la liste non limitative suivante (au moins deux indices concordants doivent être établis) :

- L'impossibilité d'avoir accès à l'immeuble, à cause d'un accès bloqué par exemple ;
- Le manque de raccordements aux équipements utilitaires (eau, gaz, électricité) ;

- Une consommation tellement basse des équipements utilitaires que l'utilisation du logement conformément à sa destination telle que visée au §3 ci-dessous peut être exclue ;
- La diminution du revenu cadastral conformément à l'article 15 du Code des Impôts sur les revenus 1992 ;
- L'absence d'inscription au registre de la population ou de déclaration de seconde résidence à l'adresse de l'habitation ;
- Le manque de meubles indispensables à une occupation ;
- Un état de délabrement ou de salubrité ne permettant pas une occupation ;

§ 2. Ne peut être considérée comme occupation d'un logement celle résultant de l'utilisation d'un bien sans titre ni droit, en ce compris celle qui n'est pas conforme aux prescriptions urbanistiques applicables à cet immeuble ou partie d'immeuble.

§ 3. Les logements insalubres ou inhabitables ou qui ne satisfont pas aux exigences élémentaires de sécurité et de salubrité sont exclus du présent règlement-taxé pour autant qu'ils entrent dans le champ d'application la 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 ;

Article 4 – Redevable de la taxe

La taxe est due par le(s) titulaire(s) d'un droit réel de jouissance sur le bien, à savoir, le propriétaire, le copropriétaire, le possesseur, l'emphytéote, le superficiaire, le nu-propriétaire, l'usufruitier ou le tréfoncier du bien comme étant indiqué à l'article 251 du Code des Impôts sur les revenus.

Les titulaires d'un droit réel de jouissance sur le bien sont solidairement et indivisiblement tenus au paiement de la taxe.

L'administration communiquera aux titulaires d'un droit réel de jouissance sur le bien, le calcul du montant dû.

Article 5 – Montant de la taxe

§1. En présence d'un logement inoccupé, le taux de base de la taxe est fixé à 40,00 € par mètre carré de surface brute.

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

§2. Le taux annuel est fixé et augmenté de 3% au 1^{er} janvier de chaque année et arrondi au centième d'euro le plus proche conformément au tableau ci-dessous :

Par m² brut	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Première année	40,00 €	41,20 €	42,44 €	43,71 €	45,02 €	46,37 €

Deuxième année	60,00 €	61,80 €	63,65 €	65,56 €	67,53 €	69,56 €
Troisième année	80,00 €	82,40 €	84,87 €	87,42 €	90,04 €	92,74 €

§3. La taxe est due pour l'année entière à compter du 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition, quelle que soit la date à laquelle elle a été recensée par l'administration communale.

La taxe sera due pour chaque exercice suivant et ce aussi longtemps que le logement concerné sera considéré comme étant inoccupé, au sens du présent règlement.

§4. Les logements situés partiellement sur le territoire d'une autre commune sont imposables uniquement pour la partie située sur le territoire de la commune de Ganshoren.

Article 6 – Exonération de la taxe

§1. Le redevable de la taxe peut introduire par courrier recommandé une demande d'exonération de la taxe qui doit être détaillée et étayée au moyen de preuves. Cette demande doit être envoyée dans les trente jours suivant l'envoi du constat établi par l'agent (cachet de la poste faisant foi).

§2. La taxe n'est pas due lorsqu'il est établi sans équivoque que :

1. le redevable prouve que l'inoccupation du logement remonte à moins de 3 mois ou n'a pas perduré plus de trois mois ;
2. le logement a été accidentellement sinistré. L'exonération ne vaut que pour les deux premiers exercices d'imposition à dater de l'année de survenance du sinistre et ne s'applique pas lorsque l'immeuble ou le terrain en question a déjà fait l'objet de la présente taxe ;
3. un permis d'urbanisme a été octroyé en vue notamment de couvrir des travaux requis pour permettre au logement concerné de sortir du champ d'application du présent règlement, à condition que ce permis soit exécuté dans un délai d'un an à dater de sa délivrance ;
4. des travaux de rénovation, en vue d'une location, ne nécessitant pas d'octroi de permis d'urbanisme et qui sont conformes aux lois et règlements en vigueur, sont entamés et poursuivis avec diligence suivant un calendrier présenté au service communal compétent. Au cas où le planning n'est pas respecté, la taxe sera due.

Le montant total des travaux mentionnés aux points 3 et 4 ci-dessus et effectués durant l'année de l'exercice réclamé doit être égal ou supérieur au montant de la taxe réclamé de l'exercice concerné ; les travaux effectués doivent être prouvés par la production de factures et par la présentation de photos (avant et après les travaux). Le propriétaire ou un tiers désigné par le propriétaire permettra l'accès à un agent habilité à cette fin, pour vérifier les travaux repris dans ces factures.

Cette exonération ne pourra intervenir que pour deux exercices d'imposition maximum ;

5. le logement fait l'objet d'un plan d'expropriation approuvé par l'autorité compétente et toujours d'application, à moins qu'il y ait des installations productives de revenus tels que panneaux d'affichage, dispositifs publicitaires, les pylônes, mâts, antennes et autres dispositifs de

télécommunication, d'émissions de signaux et d'échanges d'informations par la voie hertzienne, cette liste n'étant pas exhaustive ;

6. le bien a fait l'objet d'une taxation comme seconde résidence pour l'exercice d'imposition au cours duquel le constat d'inoccupation a été dressé ;

7. le logement dont l'un des redevables est décédé et ce, pendant le premier exercice d'imposition qui suit la date de son décès ;

8. le propriétaire d'un bien occupé sans titre ni droit s'il prouve qu'il a introduit une action en justice.

§3. L'annulation d'une exonération entraîne automatiquement l'enrôlement de la taxe.

Article 7 – Cessation de l'état d'inoccupation

Lorsque le redevable estime que l'état d'inoccupation du bien a pris fin, il doit en aviser le service communal compétent dans les quinze jours par lettre recommandée en reprenant :

1. le nom, les prénoms et la qualité des redevables ;
2. la situation du bien concerné ;
3. les éléments et les pièces justificatives démontrant le changement de l'état.

Article 8 – Le constat

§1. L'état d'inoccupation d'un logement fait l'objet d'un constat établi par un agent communal assermenté et spécialement habilité à cette fin.

§2. Sans préjudice de l'application du §3, l'administration communale notifie, par lettre recommandée à la poste, une copie de ce constat au domicile ou au siège social du contribuable accompagnée d'une copie du présent règlement et de l'évaluation, au titre de simple renseignement, du montant de la taxe qui serait due en application du règlement.

§3. Pour l'application du présent règlement, lorsque le domicile ou le siège social d'un ou des redevable(s) n'est pas connu par l'autorité communale, la notification prévue à l'alinéa précédent sera valablement opérée par l'affichage d'un avis sur la façade du bien concerné ou sur tout autre support visible. Cet avis mentionne la date et l'objet de l'affichage et l'identification précise du service auprès duquel le redevable peut retirer le constat.

§4. De façon générale, le contribuable pourra, à tout moment, demander par un écrit signé adressé à la commune que les courriers lui soient dorénavant expédiés à une autre adresse de son choix.

§5. Ce constat vaut jusqu'à preuve du contraire et sert de base aux enrôlements successifs ultérieurs.

Article 9 - Formule de déclaration

§1. Le recensement des éléments imposables est effectué par les soins de l'administration communale. A cet effet, elle fait parvenir aux contribuables une formule de déclaration que ceux-ci sont tenus de

renvoyer, dûment complétée, datée et signée, dans un délai de trente jours suivant l'envoi (cachet de la poste faisant foi).

En toute hypothèse, les contribuables qui n'ont pas reçu de déclaration doivent en réclamer une à l'administration communale.

§2. L'absence de déclaration dans les délais prévus à l'article 9§1 du présent règlement ou la déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise de la part du redevable entraîne l'enrôlement d'office de la taxe sur base des données dont la commune dispose.

Article 10 – Changements

Toute modification de la base taxable devra être signalée à l'administration dans un délai de dix jours.

Toute nouvelle occupation des logements inoccupés dans le courant d'un exercice d'imposition doit être déclarée dans le même délai de dix jours.

Article 11 – Taxation d'office

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

Article 12 – Mesures de contrôle

§1. Les agents désignés par le Collège des Bourgmestre et Échevins sont qualifiés pour procéder à l'établissement et/ou au contrôle des assiettes fiscales et constater les contraventions aux dispositions du présent règlement. Les procès-verbaux qu'ils rédigent font foi jusqu'à preuve du contraire.

§2. Le redevable est tenu d'accorder le libre accès aux superficies, susceptibles de constituer un élément imposable, aux membres du personnel communal désignés par le Collège pour effectuer un contrôle ou un examen et faire les constatations nécessaires quant à l'application du présent règlement-taxe.

§3. Le redevable est tenu de faciliter le contrôle éventuel de sa déclaration, notamment en fournissant à l'administration communale tous les documents et renseignements qui lui sont réclamés à cet effet.

Article 13 - Recouvrement

La taxe est perçue par voie de rôle. L'établissement, le recouvrement et le contentieux y relatifs sont réglés, conformément à l'ordonnance du 3 avril 2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales. L'établissement, le recouvrement et le contentieux suivent, en outre, les dispositions du règlement général relatif à l'établissement, au recouvrement et aux contentieux en matière de taxes communales.

Article 14 – Protection des données

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 15

Le présent règlement entrera en vigueur le 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