

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

Présents

Mohamed Ridouane Chahid, *Président du Conseil communal*, ;
Alessandro Zappala, *Bourgmestre* ;
David Cordonnier, Véronique Levieux, Philippe Michotte, Ali Ince, Jean-Luc Muleo, Ingrid Haelvoet, *Echevin(e)s* ;
Marc Bondu, Pascal Freson, Hicham Talhi, Véronique Mbombo Tshidimba, Firyan Kaplan, Elsjé Bouttelgier, Sébastien Lepoivre, Nordine El Farouri, Ibrahim Yücelbas, Tina Martens, Alexandre Larmoyer, Mathieu Vervoort, William Beayou, Sufian El Moussaoui, Kelly Itela, Hamza Yesilördek, Elisa Bruno, Christine Jacquart, Rania Demesmaeker, Liridon Demiri, Christophe Gelin, Aïssatou Camara, Elodie Depalle, *Conseillers communaux* ;
Rachel Vanderhaegen, *Secrétaire communal f.f.*

Excusés

Habibe Duraki, *Echevin(e)* ;
Céline Martens, Emir-Can Demir, Jos Kuipers, *Conseillers communaux* ;
Dirk Borremans, *Secrétaire communal*.

Séance du 28.05.25

#Objet : Taxe sur la mise à disposition ou la mise en location de logements meublés, hors activité hôtelière. (Modification). Exercices 2025 - 2027. #

Séance publique

SECTEUR FINANCIER

LE CONSEIL, réuni en séance publique ;

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

Vu la loi du 24 juin 2000 (M.B. 23.9.2004, éd. 2) portant assentiment de la Charte européenne de l'autonomie locale, notamment l'article 9.1. de la Charte ;

Vu l'article 117 de la Nouvelle loi communale ;

Vu les finances communales et notamment l'article 252 de la Nouvelle loi communale imposant l'équilibre budgétaire aux communes ;

Vu l'ordonnance du 3 avril 2014 de la Région de Bruxelles-capitale relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales et ses modifications ultérieures, notamment, l'ordonnance du 17 décembre 2019 modifiant son article 11 ;

Vu l'ordonnance du 23 décembre 2016 relative à la taxe régionale sur les établissements d'hébergement touristique ;

Vu l'article 6, § 2, de l'ordonnance du 14 mai 1998 organisant la tutelle administrative sur les Communes de la Région de Bruxelles-Capitale et l'article 1er de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 juillet 1998 relatif à la transmission au gouvernement des actes des autorités communales en vue de l'exercice de la tutelle administrative ;

Vu les dispositions légales applicables aux taxes communales, particulièrement le titre VII, chapitres 1er, 3, 4, 6 à 9bis du Code des Impôts sur les Revenus 92 ;

Vu les dispositions légales et réglementaires en matière d'établissement, de recouvrement et de contestation des taxes communales et notamment le Code de recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales (CRAF), en vigueur le 1^{er} janvier 2020, adopté par la Parlement fédéral le 13 avril 2019, en ce qu'il modifie, abroge ou remplace certaines dispositions du Code des Impôts sur les Revenus (C.I.R.92) et de son arrêté d'exécution applicables aux taxes communales ;

Considérant la volonté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale d'associer les Communes au développement économique régional par la stabilisation et l'harmonisation de la fiscalité ;

Vu la délibération du 22 décembre 2022, établissant pour les exercices 2023 à 2027 la taxe sur la mise à disposition ou la mise en location de logements meublés, hors activité hôtelière, approuvée par lettre du 26 janvier 2023 du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu le dossier administratif porté ce jour à la connaissance des Conseillers communaux ;

Considérant que l'autorité communale détient son pouvoir de taxation de l'article 170, § 4 de la Constitution ; qu'il lui appartient, dans le cadre de son autonomie fiscale, de déterminer les bases et l'assiette des impositions dont elle apprécie la nécessité au regard des besoins auxquels elle estime devoir pourvoir, sous la seule réserve imposée par la Constitution, à savoir la compétence du législateur d'interdire aux communes de lever certains impôts ; que, sous réserve des exceptions déterminées par la loi, l'autorité communale choisit sous le contrôle de l'autorité de tutelle, la base des impôts levés par elle ainsi que les redevables qu'elle entend taxer ;

Considérant que le Conseil communal a jugé nécessaire d'imposer les logements mis à disposition ou loués meublés visés par le présent règlement de manière à pouvoir se procurer des recettes additionnelles destinées à financer les dépenses d'utilité générale auxquelles la commune doit faire face ;

Considérant que la position stratégique de la commune d'Evere, en raison de sa proximité avec l'aéroport de Zaventem, de l'OTAN, ainsi que la zone semi-industrielle de la périphérie bruxelloise, génère une demande accrue de logements meublés, déjà présents en grand nombre sur le territoire de la commune d'Evere, à tel point que certains quartiers composés de logements meublés pour la plupart apparaissent au sein de la Commune ;

Considérant que la location des immeubles meublés par leurs propriétaires pour y loger contre rémunération des personnes isolées ou des ménages est une activité lucrative qui doit être assimilée à une activité commerciale, d'autant qu'une partie de ces locations est organisée par des sociétés spécialisées qui tendent à faire de ce type de location un réel business ;

Considérant qu'à l'instar d'autres activités commerciales ou professionnelles qui tombent sous le coup d'une fiscalité communale, il apparaît logique de taxer cette activité dans un souci d'équité ;

Considérant que les logements meublés visés par le présent règlement, peuvent également résulter de la subdivision par des sociétés privées ou des propriétaires privés, d'anciens immeubles à destination unifamiliales, en logement collectif ; que cette transformation nuit dans certains cas à la conservation du patrimoine ; qu'il est en outre impossible de réunifier ce type de logement par la suite en sorte qu'il en résulte une diminution du nombre de logements classiques destinés à accueillir des familles ;

Considérant que cette offre de logement s'accompagne par ailleurs bien souvent d'une série de services : service de maintenance et de réparation en cas de problème dans la maison, services déménagement, assistance numérique, réservation/visite / contrat online, activités organisées, etc. ; que les loyers sont par conséquent plus élevés que la moyenne du marché en sorte qu'ils ont un impact inflationniste sur le marché locatif et constituent un frein réel à la mixité sociale ;

Considérant que la multiplication des logements meublés sur le territoire éverois contribue à une pression immobilière accrue, entraînant une hausse générale des prix des loyers dans la commune ; que cette intensification restreint l'offre de logements accessibles et adaptés aux besoins des familles ; que ce type de logement limite donc la possibilité pour les familles de s'implanter de manière durable à Evere ;

Considérant que ces logements meublés sont souvent caractérisés par leur flexibilité et leur aspect provisoire; qu'il s'en suit des emménagements et déménagements successifs de nature à créer des désagréments, des nuisances pour le voisinage, occasionnant des dépenses supplémentaires pour la Commune sur le plan de la gestion administrative communale, de la propreté, de la gestion des déchets et de l'infrastructure ; qu'il est par conséquent légitime que la Commune entende financer une partie de ces dépenses par le produit de la taxe ;

Considérant que les propriétaires et utilisateurs de ces logements meublés établis sur le territoire de la commune peuvent bénéficier de toutes les infrastructures communales, sportives ou culturelles, en ce compris de ses voiries arborées et parcs dont l'entretien représente un coût certain et non négligeable que ce soit en termes de propreté, décorations florales ou festives, sécurité,... ceci constituant une plus-value certaine pour les propriétaires qui ont incontestablement à y contribuer financièrement ;

Considérant qu'il y a lieu d'exonérer les établissements tels que les hôpitaux, les cliniques, les dispensaires et les maisons de repos et/ou de soins reconnues comme tel par la Commission communautaire française ou la Commission communautaire commune de la région de Bruxelles-Capitale, ainsi que celles reconnues par la Communauté flamande, ces établissements poursuivant des missions d'intérêt général de sorte qu'ils se trouvent dans une situation différente de celle de l'ensemble des personnes qui mettent à disposition ou en location des biens meublés ;

Considérant que la perception de la taxe visée au présent règlement assure une répartition équitable de la charge fiscale entre les différents contribuables ;

Considérant que la taxe sur les logements meublés pourrait contribuer à rétablir un équilibre en décourageant leur multiplication excessive et à en réguler leur développement;

Considérant que l'objectif accessoire de la taxe est, dès lors, d'en freiner le développement excessif;

Considérant que le caractère dissuasif d'une taxe peut impliquer la fixation d'un taux relativement élevé ; que selon le Conseil d'Etat, une taxe poursuivant un but de dissuasion n'est pas disproportionnée au seul motif que son montant est important (C.E., 5 mai 2017, n° 238.107, Ferraz da Cruz et crts.) ; qu'aucune disposition légale ou réglementaire n'interdit en outre à la 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 ou dont elle estime le développement peu souhaitable (C.E., arrêt n° 117.110, 17 mars 2003 ; C.E., arrêt n° 170.927, 8 mai 2007 ; C.E., arrêt n° 228.985, 30 octobre 2014) ;

Sur la proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins ;

DECIDE :

Article 1 :

1. D'abroger à partir du 15 juin 2025 le règlement-taxe sur la mise à disposition ou la mise en location de logements meublés, hors activité hôtelière, adopté par le Conseil communal en sa séance du 22 décembre 2022 ;
2. D'adopter le règlement-taxe sur la mise à disposition ou la mise en location de logements meublés, hors activité hôtelière tel que repris ci-dessous :

TAXE SUR LA MISE À DISPOSITION OU LA MISE EN LOCATION DE LOGEMENTS MEUBLÉS, HORS ACTIVITÉ HÔTELIÈRE**I. DUREE ET ASSIETTE DE L'IMPOT**

Article 1 : Il est établi pour les exercices 2025 à 2027 une taxe annuelle sur la mise à disposition ou la mise en location de logements meublés, hors activité hôtelière. Cette taxe frappe le fait de la mise à disposition ou de la mise en location indépendamment de toute occupation effective.

Article 2 : Au sens du présent règlement, il faut entendre par :« La mise à disposition ou location de logements meublés » : le logement garni de plusieurs meubles par une personne autre que le locataire, même différente du propriétaire ou du locataire principal du bien immeuble, et même si une partie des meubles est la propriété du locataire.

II. MONTANT DE LA TAXE**Article 3 :**

- Le montant de la taxe est fixé à 1.000,00 EUR par an par logement meublé dont la surface totale mise à disposition est inférieure à 50 m² ;
- Le montant de la taxe est fixé à 1.200,00 EUR par an par logement meublé dont la surface totale mise à disposition est de 50 m² à 75 m² inclus ;
- Le montant de la taxe est fixé à 1.400,00 EUR par an par logement meublé dont la surface totale mise à disposition est supérieure à 75 m² et inférieure ou égale à 100 m² ;
- Le montant de la taxe est fixé à 1.600,00 EUR par an par logement meublé dont la surface totale mise à disposition est supérieure à 100 m².

Article 4 :

La taxe est due pour l'année entière au 1er janvier de chaque année civile, quel que soit le moment de la mise à disposition ou la mise en location du logement dans l'année en cours.

III. REDEVABLE**Article 5 :**

La taxe est due par la personne physique ou morale, sous quelque forme ou dénomination que ce soit, qui met les logements meublés à disposition ou en location.

IV. EXONERATION

Article 6 :

Sont exonérés de la taxe :

- Les hôpitaux, les cliniques, les dispensaires et les maisons de repos et/ou de soins reconnues comme tel par la Commission communautaire française ou la Commission communautaire commune de la région de Bruxelles-Capitale, ainsi que celles reconnues par la Communauté flamande ;
- Toute installation qui pourvoit à l'hébergement de touristes, soumise à l'ordonnance du 23 décembre 2016 relative à la taxe régionale sur les établissements d'hébergement touristique : l'exonération sera calculée prorata temporis au nombre de nuitées relatif à ladite taxe régionale.

V. DECLARATION

Article 7 :

7.1. Déclaration : Les assujettis adressent à l'administration communale une déclaration dans un délai de quinze jours calendrier, à partir de la mise à disposition ou location du logement meublé, sur un formulaire tenu à leur disposition. Cette déclaration reste valable jusqu'à révocation expresse par l'assujetti. La preuve de révocation incombe à l'assujetti. Ce dernier est tenu de fournir, sur demande, tous documents et renseignements visant à contrôler la teneur de sa déclaration.

7.2. Taxation d'office : A défaut de déclaration dans le délai imparti, ou en cas de fraude, de déclaration incorrecte ou imprécise, la taxe sera enrôlée d'office. Avant de procéder à la taxation d'office, les motifs de recours à cette procédure, les éléments de taxation et le montant de la taxe sont notifiés au redevable par lettre recommandée à la poste. En cas d'enrôlement d'office, la taxe sera majorée de la moitié du montant qui est dû. Le montant de cette majoration est également enrôlé.

7.3. Mesures de contrôle : Les agents désignés par le Collège des Bourgmestre et Echevins 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 jusque preuve du contraire.

VI. MODE DE PAIEMENT

Article 8 :

L'assujetti recevra chaque année un avertissement - extrait de rôle, conformément à l'ordonnance du 3 avril 2014 de la Région de Bruxelles-capitale. Le montant global de la taxe calculé selon les modalités reprises sera payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement – extrait de rôle. A défaut de paiement, il est fait application des règles relatives aux intérêts de retard en matière d'impôts sur les revenus au profit de l'Etat. Ces intérêts sont calculés à partir de la date de l'enrôlement de la taxe. En cas de cessation ou de cession, les droits sont payables dans les cinq jours de cessation ou de la cession. La taxe est payable immédiatement si les droits de la Commune sont en péril. Le cessionnaire reste redevable des taxes non acquittées.

VII. CONTENTIEUX

Article 9 :

Le redevable peut introduire une réclamation auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins, qui agit en tant qu'autorité administrative. Cette réclamation doit être introduite, 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 mentionnant le délai de réclamation. Elle doit en outre, à peine de nullité, être introduite par écrit. Elle doit être motivée, datée et signée par le réclamant ou son représentant et mentionne : le 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. L'introduction d'une réclamation ne dispense pas du paiement de la taxe.

VIII. REGLEMENT PRECEDENT

Article 10 :

Le présent règlement abroge et remplace au 15 juin 2025 la délibération du Conseil communal du 22 décembre 2022 relative à la taxe sur la mise à disposition ou la mise en location de logements meublés, hors activité hôtelière.

Article 2 :

De transmettre cette délibération in extenso à l'autorité de tutelle via la plateforme BOS Xchange en vue de l'exercice de la tutelle générale.

Le Conseil approuve le projet de délibération.

31 votants : 29 votes positifs, 2 abstentions.

Abstentions : Hicham Talhi, Elisa Bruno.

6 annexes

GK- Dossier administratif- Logements meublés (2025-2027) - signé.pdf, Annexe 1 - Immoweb.pdf, Annexe 2 - Analyse BCE.pdf, Annexe 3 - Fiche de contrôle.pdf, Annexe 4 - Domiciliations.pdf, Annexe 5 - Rapport IBSA.pdf

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE.

Le Secrétaire communal f.f.,
(s) Rachel Vanderhaegen

Le Président du Conseil communal,
(s) Mohamed Ridouane Chahid

POUR EXTRAIT CONFORME
Evere, le 04 juin 2025

Le Secrétaire communal f.f.,

Pour le Bourgmestre,
L'Échevin(e) délégué(e),

Rachel Vanderhaegen

David Cordonnier