



**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, Béatrice Biata-Kabongo, 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, Yves Leleux, David
Steege, Marleen Van Vreckem, Monica Ciufu, *Conseillers communaux*.

Séance du 20.11.25

**#Objet : Règlement-taxe sur les immeubles totalement ou partiellement inoccupés, à l'exclusion des
logements - Modification et renouvellement #**

Séance publique

Finances

LE CONSEIL,

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

Vu la nouvelle loi communale, notamment les articles 117, alinéa 1er, 118, alinéa 1^{er} 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 sa délibération du 9 novembre 2023 relative à la modification de la taxe sur les immeubles
totalement ou partiellement inoccupés, à l'exclusion des logements ;

Considérant que les logements inoccupés font l'objet d'un règlement-taxe distinct ;

Considérant la nécessité de lutter efficacement contre les immeubles totalement ou partiellement
inoccupés ;

Considérant l'augmentation, sur le territoire de la commune, du nombre d'immeubles totalement ou partiellement inoccupés ;

Considérant que cette situation est de nature à décourager l'habitat, le commerce et les initiatives qui s'y rapportent ;

Considérant que cette situation, s'il n'y est pas porté remède, freine et compromet le renouvellement ou la restauration du patrimoine immobilier ;

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 que la présence de rez-de-chaussée commerciaux vides nuit particulièrement à l'attractivité commerciale de la commune de Ganshoren et est de nature à décourager les autres commerces locaux ;

Considérant qu'il convient dès lors d'augmenter la fiscalité pour ce type de situation afin de permettre le financement d'initiatives visant à la promotion du commerce local ;

Considérant que le taux de la taxe sur les immeubles bâtis totalement ou partiellement 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 ;

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Échevins ;

DECIDE :

1. De modifier le règlement-taxé sur les immeubles totalement ou partiellement inoccupés, à l'exclusion des logements comme suit :

Article 1 – Objet :

Il est établi, pour les exercices 2026 à 2031 inclus, une taxe annuelle sur les immeubles totalement ou partiellement inoccupés, à l'exclusion des logements sur le territoire de Ganshoren.

Article 2 – Champ d'application :

Pour l'application du présent règlement,

§1. Est considéré comme « immeuble » bâti : tout bâtiment incorporé au sol, ancré à celui-ci ou dont l'appui assure la stabilité, destiné à rester en place.

§2. Est considérée comme « partie d'immeuble » : toute unité d'immeuble faisant l'objet d'une affectation urbanistique propre telle qu'un commerce, un bureau, etc.

§3. Est considéré comme immeuble ou partie d'immeuble « inoccupé(e) » : l'immeuble ou la partie d'immeuble non occupé(e) effectivement ou dont l'occupation est non conforme à l'affectation urbanistique.

L'état d'inoccupation ou d'inexploitation est établi sur base d'indices objectifs tels que ceux repris dans la liste non limitative suivante :

- L'impossibilité d'avoir accès à l'immeuble, à cause d'un accès bloqué par exemple ;
- Le manque de raccordements aux équipements utilitaires ;
- Une consommation tellement basse des équipements utilitaires que l'utilisation de l'immeuble conformément à sa destination telle que visée au §4 ci-dessous peut être exclue ;
- La diminution du revenu cadastral conformément à l'article 15 du Code des Impôts sur les revenus 1992 ;
- Le manque de meubles indispensables à une occupation normale ;
- Un état de délabrement ne permettant pas une occupation normale.

§ 3. Ne peut être considérée comme occupation d'un immeuble ou d'une partie d'un immeuble, 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.

§ 4. Il faut entendre par « destination de l'immeuble », l'affectation de l'immeuble ou de la partie d'immeuble indiquée dans le permis d'urbanisme ou, à défaut d'un tel permis ou de précision dans le permis, l'affectation indiquée dans les plans visés à l'article 13 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, ou à défaut, l'affectation qui se détermine au moyen de toute preuve ou de toute présomption, telles que les données du cadastre s'il échet.

Article 3 – Redevable de la taxe :

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

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

En cas de copropriété, chaque copropriétaire devient redevable de l'impôt pour sa part légale.

§2. Le preneur est redevable de la taxe lorsque le bien assujetti à la taxe fait l'objet d'un bail commercial ou à terme, et ce, sans préjudice des dispositions du droit civil régissant les droits et obligations des parties et pour autant que le titulaire du droit réel comme indiqué au §1, informe l'administration via le formulaire de déclaration que le bien fait l'objet d'un bail commercial.

§3. Le sous-locataire ou le cessionnaire est redevable de la taxe lorsque le bien assujetti à la taxe fait l'objet d'une sous-location ou d'une cession de bail réalisée en conformité avec la législation en la matière, et ce, sans préjudice des dispositions du droit civil régissant les droits et obligations des parties et pour autant que le titulaire du droit réel comme indiqué au §1, informe l'administration via le formulaire de déclaration que le bien fait l'objet d'un bail.

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

Article 4 – Exonération de la taxe

§1. Le redevable de la taxe peut introduire, dans les 15 jours du constat établi par l'agent, par recommandé, une demande d'exonération de la taxe qui doit être détaillée et étayée de preuves.

§2. Sont exonérés du paiement de la taxe :

1. les immeubles ayant une affectation de bureaux sont exclus de la présente taxe à concurrence de la superficie affectée aux bureaux ;
2. l'immeuble qui fait l'objet d'un acte translatif de propriété dans les 6 mois de la notification du constat d'inoccupation ;
3. la personne qui démontre que l'immeuble est inoccupé depuis moins de 6 mois ;
4. L'immeuble ou la partie d'immeuble a été accidentellement sinistré(e). L'exonération ne vaut que pour les deux premiers exercices d'imposition à dater de l'année de survenance du sinistre ;
5. L'immeuble qui fait l'objet de travaux conformes aux lois et règlements en vigueur, en vue de mettre un terme à cet état d'inoccupation. Cette exonération ne pourra intervenir que pour deux exercices d'imposition maximum et pour autant que le contribuable puisse prouver une réelle

volonté de réhabiliter l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé(e) par l'exécution de travaux continus et poursuivis avec diligence tel qu'apprécié comme personne prudente et raisonnable. Le redevable doit fournir à l'administration, d'une part, la preuve des travaux déjà accomplis, ainsi qu'un échéancier indiquant que les travaux encore à réaliser permettront de mettre fin à l'inoccupation, et d'autre part, la preuve mensuelle que les travaux sont exécutés conformément à l'échéancier (devis et factures signés et datés reprenant visiblement l'adresse des travaux ainsi que la date d'exécution des travaux). Les factures devront présenter un montant significatif par rapport au montant total des travaux nécessaires. Le redevable devra également, s'il en est requis, permettre l'accès à un agent habilité à cette fin afin de vérifier la réalité de l'exécution de travaux.

Dans ces différents cas, si la procédure n'est pas respectée par le contrevenant, la procédure d'enrôlement sera alors d'application.

6. la personne qui prouve qu'une demande de permis a été introduite auprès de l'autorité compétence, pour autant que les conditions cumulatives suivantes soient respectées :

- la demande de permis doit avoir pour finalité l'occupation de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné par la procédure de taxation ;
- la demande de permis est la première effectuée durant les cinq dernières années à partir de lancement de la procédure de taxation pour le bien concerné par l'imposition. Il peut toutefois être dérogé à cette condition si malgré le fait qu'un permis ait déjà été introduit dans les cinq dernières années, le redevable n'a pas encore bénéficié de l'exonération ci-visée.
- le titulaire de la demande de permis doit transmettre l'ensemble des documents requis afin que l'administration dispose d'un dossier complet et, à défaut, les pièces manquantes au dossier ne doivent pas être la conséquence d'une négligence du titulaire de la demande de permis ;

. L'immeuble, la partie d'immeuble faisant l'objet d'un plan d'expropriation approuvé par l'autorité compétente et toujours d'application.

. l'inoccupation résulte d'un cas de force majeure reconnu par le Conseil communal, à savoir :

- a. Lorsque le site fait l'objet d'une procédure d'étude de sol ou d'assainissement pour laquelle un dossier est ouvert auprès de Bruxelles Environnement., sur base de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, et à condition que le(s) titulaire(s) de droit réel respecte(nt) les délais qui lui ou leur sont imposés par Bruxelles Environnement et suive(nt) en personne prudente et raisonnable, l'évolution de la procédure.
- b. Lorsque la mise en vente du bien est bloquée par un litige entre le vendeur et acquéreur dans le cadre d'une procédure judiciaire en cours ;
- c. Lorsque le redevable est dans l'impossibilité de s'occuper de son bien en raison d'un conflit porté devant les instances judiciaires (voisinage, locataire) ;
- d. Tous les cas de force majeure dûment motivés.

Pour prétendre à l'exonération sur cette base, il convient d'apporter la preuve que l'évènement invoqué comme constitutif de force majeure répond aux caractéristiques suivantes, à savoir : présenter un caractère imprévisible, insurmontable et inévitable ainsi qu'être exempt de toute implication du

redevable dans l'enchaînement des circonstances ayant conduit à cet évènement.

9. Le bien est mis en vente ou en location par le redevable tel que visé à l'article 3 du présent règlement, ou par l'intermédiaire d'une agence immobilière, le redevable doit fournir un rapport trimestriel reprenant les actions effectuées pour la vente du bien (visites, adaptation du prix...). Si le bien n'est pas loué dans les 6 mois suivant le constat d'inoccupation ou vendu dans les 18 mois maximum suivant le constat d'inoccupation, la procédure d'enrôlement sera alors d'application.

Dans tous les cas, la vente devra être notifiée par copie de l'acte de vente et la location par une copie du bail. Le nouvel acquéreur sera exonéré de la taxe durant les 6 mois qui suivent la date de la signature de l'acte authentique d'acquisition.

10. Le rez-de-chaussée commercial a fait l'objet d'une convention d'occupation temporaire d'une durée de 3 mois minimum au cours de l'exercice d'imposition. Cette exonération ne pourra intervenir que pour deux exercices d'imposition maximum, pour autant que le contribuable puisse prouver avoir entrepris des actes ou des démarches de manière diligente soit pour la reprise d'une occupation du rez-de-chaussée concerné conformément à son affectation urbanistique soit pour la modification de la destination ou de l'usage de ce rez-de-chaussée ;

-

§3 Une redevance de 250 EUR est due lorsque la cause d'exonération est invoquée et/ou réalisée après l'enrôlement de la taxe par le Receveur.

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

-

Article 5 - Mutation de propriété

§1. Le notaire a l'obligation d'informer l'acquéreur de l'existence du présent règlement lors de la vente et au plus tard au moment de la signature de l'acte authentique, et ce, afin que ce dernier puisse répondre aux obligations qui lui incombent.

Le notaire et le vendeur devront dans un délai de trente jours calendrier après la passation de l'acte de vente, faire connaître, par lettre recommandée à l'administration communale, tous les éléments de la vente du bien immobilier dont notamment:

- * la situation du bien ;
- * l'identification du bien ;
- * le(s) nom(s) et adresse(s) du(des) nouvel(aux) acquéreur(s) ;
- * la date de la passation de l'acte.

Le non-respect de cette obligation entraînera l'application d'une amende administrative. Le vendeur

sera déchargé de la responsabilité de la taxe à compter de la signature de l'acte authentique.

§2. En cas de décès, l'autorité communale doit être avisée par lettre recommandée par les ayants droits ou par un mandataire au plus tard le jour de la déclaration de succession à l'administration fiscale en précisant :

- * l'identité de la personne décédée et la date de son décès ;
- * la désignation du bien et sa localisation ;
- * le nom et l'adresse de tous les nouveaux propriétaires ;
- * la date de la passation de l'acte et les coordonnées du notaire.

Le nouvel acquéreur peut demander une exonération ci-dessus en suivant les modalités. Sans cette demande, l'acquéreur a 3 mois pour ouvrir le commerce à partir de la signature de l'acte définitif de vente. S'il s'agit d'un établissement Horeca, celui-ci doit également se rendre au service de l'Economie locale, durable et équitable afin de déclarer l'ouverture du commerce sous peine d'une majoration de la taxe équivalent à un montant de 250,00 €.

Article 6 – 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.

Une visite des lieux sera organisée par un agent habilité qui notifiera la fin de l'inoccupation dans le mois après la visite des lieux.

Article 7 – Le constat

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

§2. Dans le mois qui suit son établissement, une copie de ce constat est notifiée par l'autorité communale par lettre recommandée au redevable. Ce courrier est accompagnée d'une copie du présent règlement et reprend le montant estimé de la taxe, au titre de simple renseignement.

§3. Pour l'application du présent règlement, lorsque le domicile ou le siège social du redevable n'est pas connu par l'administration communale, la notification prévue au §2 du présent article a lieu par affichage d'un avis sur la porte d'entrée principale du bien concerné par la présente procédure. Cet avis mentionne la date et l'objet de l'affichage et l'identification précise du service communal auprès duquel le redevable peut retirer le constat.

§4. De façon générale, le redevable 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.

Article 8 – Montant de la taxe

§1. En présence d'un immeuble totalement ou partiellement inoccupé, les taux pour l'année 2026 sont fixés comme suit :

2026 : 400,00 € par mois par façade inférieure ou égale à 10 mètres

500,00 € par mois par façade supérieure à 10 mètres

Tous les montants seront augmentés au 1^{er} janvier de chaque année aux taux de 3% l'an conformément au tableau ci-dessous :

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
<= 10m/mois	400,00 €	412,00 €	424,36 €	437,09 €	450,20 €	463,71 €
>10m/ mois	500,00 €	515,00 €	530,45 €	546,36 €	562,75 €	579,64 €

§2. Pour le calcul de la taxe, toute fraction de mètre est comptée pour un mètre.

§3. Lorsque l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé(e) touche à deux ou plusieurs rues, la base de calcul de la taxe est le développement total du bien à front de rue.

§4 La taxe est calculée mensuellement jusqu'à la fin de l'année comptable. Tout mois entamé vaut le mois complet. L'avertissement extrait de rôle sera envoyé en fin d'année comptable tant que le dossier n'est pas déclaré clôturé.

§5. Les immeubles partiellement inoccupés ou inexploités sont taxés à due proportion de la taxe sur les immeubles entièrement inoccupés ou inexploités.

§6. Les immeubles 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 9 - Recensement de la taxe

Le recensement des éléments imposables est effectué par les soins de l'administration communale. A cet effet, elle fait parvenir aux contribuables un formulaire de déclaration que ceux-ci sont tenus de renvoyer, dûment complétée, datée et signée, avant l'échéance mentionnée.

A défaut, le bien fera l'objet d'une taxation d'office sur base des éléments dont dispose l'administration.

Les redevables qui n'ont pas reçu de formulaire de déclaration sont tenus de déclarer à l'administration communale, au plus tard dans le mois de début de l'inoccupation, les éléments nécessaires à la taxation.

Toute modification de la base taxable devra être signalée à l'administration dans un délai de quinze jours. Toute nouvelle occupation / destination des immeubles totalement ou partiellement inoccupés dans le courant d'un exercice doit être déclarée dans le même délai de quinze jours.

Article 10 – Taxation d'office

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

-

Article 11 – Perception de la taxe

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 12 - Réclamation

§1. Le redevable ou son représentant peut introduire une réclamation contre une taxe ou sa majoration auprès du Collège des Bourgmestres et Échevins.

§2. La réclamation doit être introduite par écrit, signée et motivée, et, 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.

§3. L'introduction d'une réclamation ne dispense pas du paiement de la taxe.

§4. Si le redevable ou son représentant en a fait la demande explicite dans la réclamation, il sera invité à être entendu lors d'une audition dans un délai de quinze jours calendrier au moins avant le jour de l'audition.

§5. La présence à l'audition doit être confirmée par écrit par le redevable ou son représentant au Collège ou au membre du personnel désigné par le Collège à cet effet, au moins sept jours calendrier avant le jour de l'audition.

Article 13 - Disposition transitoire

Sans préjudice des dispositions du présent règlement, les constats établis sous l'empire de l'ancienne réglementation-taxe restent valables jusqu'à preuve du contraire et servent de base pour les enrôlements ultérieurs.

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 – Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur le 1er janvier 2026.

2. La présente délibération sera transmise à l'autorité de Tutelle.

Le Conseil approuve le point.
21 votants : 21 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