



RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE BERCHEM-SAINTE-AGATHE

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

Présents

Marc Vande Weyer, *Président du Conseil* ;
Christian Lamouline, *Bourgmestre* ;
Said Chibani, Katia Van den Broucke, Sabrina Djerroud, Christiane Rassart, Ali Bel-Housseïne,
Echevins ;
Thibault Wauthier, Geoffrey Van Hecke, Fatiha Rezki, Gladys Kazadi, Marc Hermans, Chantal
Duboccage, Clementina Ulmeanu, François Robe, Ilse Carlé, Philippe Lalière, Mariam Bah, Julien
Vande Weyer, Maria Spataru, Walid Bouzagou, Yves Reineson, Frédéric Smets, Antoinette
Uwonkunda, Diellza Iberhysaj, Rudi Landeloos, *Conseillers communaux* ;
Fabienne Demaury, *Secrétaire communale*.

Excusés

Yonnec Polet, *Echevin* ;
Laila Bougmar, Bader El Azzaoui, *Conseillers communaux*.

Séance du 18.12.25

#Objet : Taxe sur les logements surnuméraires - Instauration #

Séance publique

AFFAIRES FINANCIÈRES

Finances

LE CONSEIL,

Vu l'article 170 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 ;

Considérant le rapport du Receveur communal du 1^{er} décembre 2025 motivant le choix d'une indexation annuelle de la taxe de 3% ;

Considérant que tant la détermination de la matière imposable que des redevables d'un impôt participe de l'autonomie fiscale reconnue à l'autorité communale ; qu'elle dispose, en la matière, d'un pouvoir discrétionnaire qu'elle exerce en tenant compte de ses besoins financiers spécifiques ;

Considérant que le conseil communal a jugé nécessaire d'imposer les logements surnuméraires 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 le présent règlement vise à titre secondaire, à dissuader les redevables d'adopter des comportements générateurs de troubles ou d'une baisse de qualité de vie dans la Commune et d'en tirer profit ;

Considérant que la Commune est compétente en matière de salubrité et de sécurité publiques ; que les subdivisions clandestines des bâtiments en logements peuvent engendrer des conséquences nuisibles telles que l'émergence de marchands de sommeil, l'augmentation imprévisible de déchets, l'augmentation imprévisible d'usagers des voiries,

des écoles et d'autres infrastructures communales sans que la Commune soit en mesure d'introduire le surnombre d'habitants dans ses prévisions budgétaires, ni de percevoir les fonds nécessaires à cette charge supplémentaire ; que la Commune entend s'assurer du nombre exact de personnes habitant sur son territoire ;

Considérant que le fait générateur de la taxe n'est pas le même que l'infraction urbanistique donnant lieu à une amende telle que visée dans le "Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire" ;

Considérant que le présent règlement ne vise pas l'ensemble des logements surnuméraires, mais seulement ceux qui sont exploités sur le territoire de la Commune par leur propriétaire/le titulaire de droit réel, soit directement, soit par la mise à disposition d'une ou plusieurs personnes ;

Considérant que l'objectif de la taxe est de compenser le coût supplémentaire auquel la Commune est susceptible de faire face dans le cadre de l'exercice de sa mission de maintien de la sécurité, de la tranquillité et de la salubrité publiques sur son territoire, en raison de l'exploitation de logements surnuméraires ;

Considérant que la prolifération des logements surnuméraires exploités est de nature à nuire à la sécurité et à la santé publiques ; qu'en effet, ces logements surnuméraires qui n'ont pas fait l'objet d'une autorisation sont susceptibles d'engendrer des risques au niveau de la sécurité et de la salubrité publique et sont susceptibles d'échapper au contrôle des autorités, notamment sanitaires ;

Considérant que ces logements peuvent aussi engendrer la survenance plus fréquente et importante de nuisances en tout genre (tapages nocturnes et diurnes, incivilités, conflits de voisinage, stationnements non-autorisés, dépôts sauvages, ...) nécessitant une plus grande intervention des services de police et communaux ;

Considérant que la dissimulation de logements supplémentaires exploités ne permet pas à la Commune d'obtenir des recettes communales complémentaires liées à la réévaluation du revenu cadastral et partant des centimes additionnels communaux au précompte immobilier ; que les modifications apportées au nombre d'unités de logements doivent en effet être rapportées à l'Administration du Cadastre et de l'Urbanisme afin de permettre une détermination du nouveau revenu cadastral et une adéquation des centimes additionnels communaux au précompte immobilier ; que l'absence de déclaration d'ajout d'unités de logement empêche ces réévaluations et par conséquent, prive la Commune de l'augmentation de revenus ainsi que d'une visibilité du nombre d'habitants jouissant des infrastructures financées par elle ;

Vu la situation financière de la Commune ;

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins ;

ARRETE ce qui suit:

CHAPITRE 1er. - Assiette de l'impôt

Article 1. Il est établi pour les exercices 2026 à 2028 inclus, une taxe trimestrielle sur les logements surnuméraires exploités.

CHAPITRE II. – Définitions

Article 2. Pour l'application du présent règlement, on entend par « logement surnuméraire exploité » la partie d'un immeuble utilisée comme habitation, créée en l'absence d'un permis d'urbanisme visant à « modifier le nombre de logements dans une construction existante » tel que prévu à l'article 98, §1er, 12° du CoBAT, et qui est occupée soit par son propriétaire, par le titulaire de droit réel sur le logement ou l'usufruitier, soit par une ou plusieurs personnes dans le cadre d'une mise à disposition à titre gratuit ou onéreux.

Article 3.

§1. L'exploitation d'un logement surnuméraire est constatée par un agent désigné à cet effet par le Collège des Bourgmestre et Echevins sur base de tout élément dont dispose l'administration.

§2. Ce constat est notifié, par lettre recommandée, au propriétaire/au titulaire de droit réel sur le logement /l'usufruitier et le nu-propriétaire.

§3. A dater de cette notification, la personne concernée dispose d'un délai de trente jours pour faire valoir ses observations, par lettre recommandée, sur le constat.

§4. Ce constat reste valable pour une durée indéterminée. Il sert de base aux enrôlements successifs et jusqu'à ce que le propriétaire/le titulaire de droit réel/l'usufruitier ou le nu-propriétaire prouve que le logement ne peut plus être qualifié de logement surnuméraire exploité au sens du règlement-taxe.

CHAPITRE III. - Redevables

Article 4. La taxe est due par le propriétaire ou le titulaire d'un droit réel sur l'immeuble d'imposition (le tréfoncier en cas d'emphytéose, le superficiaire en cas de superficie ou par l'usufruitier en cas d'usufruit), au premier jour du mois considéré. En cas de copropriété, la taxe est due par les copropriétaires à concurrence de la part de chacun d'eux dans la copropriété. En cas de nue-propriété, à défaut de paiement de la taxe par l'usufruitier, le nu-

propriétaire y est tenu solidairement.

CHAPITRE IV. - Calcul de l'impôt

Article 5. Le taux de la taxe est de €1.000,00 par trimestre et par logement. Ce montant sera indexé le premier janvier de chaque année au taux de 3% :

- 2026 : €1.000,00
- 2027 : €1.030,00
- 2028 : €1.060,90

Article 6.

§1. La taxe est due à partir du trimestre au cours duquel l'exploitation du logement surnuméraire est constatée. Par trimestre, on entend la période du 1er janvier au 31 mars, du 1er avril au 30 juin, du 1er juillet au 30 septembre et du 1er octobre au 31 décembre.

§2. La taxe est due pour le trimestre entier, quelque soit la date de début ou de fin d'exploitation du logement surnuméraire au cours dudit trimestre.

§3. La taxe ne sera plus perçue pour le trimestre qui suit celui au cours duquel le redevable aura démontré, par courrier recommandé adressé au Collège des Bourgmestre et Echevins, que le logement ne peut être considéré comme un logement surnuméraire exploité pour autant que ce fait ait été dûment constaté par un agent communal habilité à cette fin.

CHAPITRE V. - Du recouvrement et des réclamations

Article 7. La taxe est perçue par voie de rôle. Le recouvrement et le contentieux sont réglés conformément aux dispositions légales régissant la matière.

CHAPITRE VI. - Dispositions diverses

Article 8. La présente délibération prend ses effets au 1^{er} janvier 2026.

Le Conseil approuve le projet de délibération.

26 votants : 26 votes positifs.

2 annexes

251201 - Ltr CBE Motivation taux indexation taxe CC251218.pdf, 251218-A-00.. - Taxe logements surnuméraires (2026-2028).pdf

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE.

Par ordonnance :
La Secrétaire communale,
(s) Fabienne Demaury

Le Président du Conseil,
(s) Marc Vande Weyer

POUR EXTRAIT CONFORME
Berchem-Sainte-Agathe, le 22 décembre 2025

La Secrétaire communale,

Le Bourgmestre,

Fabienne Demaury

Christian Lamouline

