

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal**Présents**

Lesia RADELICKI, *Conseillère-Présidente* ;
Jean SPINETTE, *Bourgmestre* ;
Catherine MORENVILLE, Thierry VAN CAMPENHOUT, Francesco IAMMARINO, Jos RAYMENANTS, Willem STEVENS, Catherine FRANCOIS, *Échevin(e)s* ;
Hassan ASSILA, Myriem AMRANI, Suzanne RYVERS, Loïc FRAITURE, Elisa SACCO, Agnès VERMEIREN, Christine WAIGNEIN, Mohamed EL OUARIACHI, Estela COSTA, Celi RODRIGUEZ, Marc NAETHER, Michel LIBOUTON, Isabelle PINZAUTI BABRZYNSKI, Grégoire KABASELE, Laurent SCHEID, Jeanne BAUDOIN, Carine GRACEFFA, Xenia DUCULESCU, Marwan HOBEIKA, *Conseillers(ères)* ;
Laurent PAMPFER, *Secrétaire communal*.

Excusés

Yasmina NEKHOUL, Saïd AHRUIL, *Échevin(e)s* ;
Mohssin EL GHABRI, Khalid MANSOURI, Khalid TALBI, Pietro DE MATTEIS, Mélanie VERROKEN, Rosalind Lester, *Conseillers(ères)*.

Séance du 30.03.23

#Objet : Règlement-taxe sur les logements meublés. Modification. Renouvellement. #

Séance publique

Taxes et primes

Le Conseil,

Vu l'article 170 § 4 de la Constitution ;

Vu les articles 117 et 118 de la Nouvelle Loi Communale ;

Vu l'article 252 de la Nouvelle Loi Communale imposant l'équilibre budgétaire aux communes ;

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 la loi du 13 avril 2019 introduisant le Code de recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales et ses modifications ultérieures ;

Vu le règlement général relatif à l'établissement et au recouvrement des impôts communaux adopté par le Conseil communal en date du 29 mai 1997 et ses modifications ultérieures ;

Vu l'ordonnance du 14 mai 1998 organisant la tutelle administrative sur les communes de la Région de Bruxelles-Capitale et ses modifications ultérieures ;

Vu 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 et ses modifications ultérieures ;

Vu la circulaire du 8 septembre 2016 relative à la réforme de la tutelle administrative et ses modifications ultérieures ;

Vu l'ordonnance du 08 mai 2014 relative à l'hébergement touristique ;

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

Vu l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement (version 2013) ;

Vu la situation financière de la Commune ;

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 qu'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 ;

Considérant que la détermination tant 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 la Commune a jugé nécessaire d'imposer les logements meublés visés par le présent règlement de manière à principalement se procurer des voies et moyens utiles tant à l'action publique qu'au financement des besoins d'utilité générale ;

Considérant que la matière visée par le présent règlement génère des dépenses supplémentaires pour la Commune au niveau de la sécurité, de la gestion des déchets et de l'infrastructure ; qu'il est donc légitime de financer une partie de ces dépenses par un règlement taxe ;

Considérant que le présent règlement prend également en considération la problématique du coliving ou cohousing c'est-à-dire la mise en location, par des baux individuels, dans un immeuble d'habitation neuf ou existant, d'espaces comprenant à la fois de larges espaces communs (notamment séjour, cuisines, zone de travail...) ainsi que des chambres privatives pour chaque occupant ; que ces logements résultent souvent de la subdivision par des sociétés privées ou des propriétaires privés, d'anciens immeubles à Saint-Gilles 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 ; 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 (co)-locatif et constituent un frein réel à la mixité sociale ;

Considérant que ces logements meublés sont souvent caractérisés par leur flexibilité et leur aspect provisoire : qu'il s'ensuit des emménagements et déménagements successifs de nature à créer des désagréments, des nuisances pour le voisinage ; que le bruit conséquent qui y émis, est par ailleurs à l'origine de problèmes de nuisance sonore; qu'il en découle une exaspération (des habitants du quartier), non idéale ou propice à l'établissement de relations de bon voisinage ; qu'il résulte par conséquent une sollicitation ou une pression accrue sur les autorités à l'origine des dépenses supplémentaires pour la Commune ;

Considérant que les règles constitutionnelles de l'égalité des Belges et de la non-discrimination en matière fiscale n'excluent pas qu'une différence de traitement soit établie entre des catégories de personnes, pour autant qu'elle repose sur un critère objectif et qu'elle soit raisonnablement justifiée ; que cette justification doit s'apprécier en tenant compte du but et des effets de la taxe établie ainsi que

d'un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé ; que le caractère progressif d'une taxe communale ne donne pas lieu en lui-même à une inégalité si la distinction remplit les conditions précitées (Cass. 15 janvier 2004, F.02.0006.N) ; que cette répartition de l'impôt par pallier est en effet mieux à même de tenir compte de la capacité contributive des redevables et ce dans un souci de répartition équitable de la charge fiscale ;

Considérant par ailleurs que les nuisances de toute nature impactant le voisinage et le quartier ainsi que les charges qui en découlent pour les autorités publiques augmentent en fonction de la grandeur du co-living, du nombre de logements et d'occupants ;

Considérant que la présente taxe, pour appréhender la diversité des situations qu'elle vise, fait usage de catégories objectives et simplifiées ; que les règles d'égalité et de non-discrimination n'exigent en effet pas que le règlement-taxe module la situation en fonction de la spécificité de chaque situation (Cour constitutionnelle 19 juin 2013, n° 93/2013, cons. B5 et Cass. 16 juin 2016, F.15.0089, N www.juridat.be) ; qu'en l'espèce, ces catégories objectives sont fonction du nombre de chambres meublées que compte l'immeuble et dont est propriétaire le redevable de la taxe ; que le taux de la taxe, fonction de ce nombre de chambres meublées dans l'immeuble, est raisonnablement justifié ;

Considérant qu'il s'agit d'une taxe forfaitaire ; que d'après la Cour d'appel d'Anvers (Anvers 21 février 2017, 2015/AR/1408), « la détermination du taux de la taxe est par excellence une question d'opportunité qui relève de l'autonomie fiscale des communes » ; que « le choix du taux de la taxe ne peut pas être arbitraire mais ce choix ne doit néanmoins pas être clarifié en ce qu'il devrait être démontré pourquoi ce taux a été choisi » ; que « le taux choisi est justifié lorsqu'il reste dans les limites du raisonnable et ne cause pas un préjudice disproportionnel pour les contribuables » ; que le Conseil d'État abonde dans le même sens (C.E. 14 janvier 2014, n° 226.033) ;

Considérant par ailleurs que le caractère dissuasif d'une taxe peut impliquer la fixation d'un taux relativement élevé ; que selon le Conseil d'État, 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. 30 octobre 2004, arrêt n° 228.985, www.raadvst-consetat.be) ;

Considérant que le Conseil entend soutenir le développement de l'habitat intergénérationnel et celui de l'habitat solidaire ; que ces deux types de logement sont propices aux échanges entre générations et promeuvent la solidarité ; qu'il s'agit en outre d'un bon remède contre l'isolement, la solitude des personnes âgées et la précarité ; qu'il y a donc lieu d'exonérer les logements s'inscrivant dans le cadre de ces **deux types d'habitat** ;

Considérant que le Conseil veut encourager les initiatives permettant aux étudiants dont le revenu est modeste, de se loger à un prix inférieur à celui du marché classique ; qu'il y a donc lieu pour ce faire, d'exonérer de la présente taxe, les logements visés par le présent règlement, qui sont pris en gestion par l'Agence Immobilière Sociale Étudiante (A.I.S.E.) ;

Considérant qu'il y a lieu d'exonérer tout hébergement touristique dûment enregistré conformément à l'ordonnance du 08 mai 2014 relative à l'hébergement touristique et soumis à la taxe régionale conformément à l'ordonnance du 23 décembre 2016 (City tax) ;

Considérant qu'il est raisonnable d'exonérer de la présente taxe, les logements remplissant la fonction de lieux d'accueil et mis gratuitement à disposition de victimes de violences, de personnes qui fuient des situations de conflit international de réfugiés climatiques ;

Considérant que les institutions de soins de santé et les homes de retraite remplissent des missions d'intérêt général ou d'utilité publique ; qu'il y a lieu d'exonérer ces établissements afin de ne pas entraver ces missions d'intérêt général ou d'utilité publique ; que pour la même raison, il y a lieu d'exonérer les logements affectés, par des personnes publiques ou privées, subventionnées ou agréées par les pouvoirs publics, à l'hébergement collectif d'orphelins, de personnes handicapées ou de jeunes dans le cadre d'activités sportives, culturelles ou récréatives, de l'aide sociale ou de l'enseignement obligatoire (« internats ») ;

Considérant **par ailleurs** que si via cette taxe, la Commune entend principalement se procurer des voies et moyens utiles tant à l'action publique qu'au financement des besoins d'utilité générale, rien ne s'oppose à ce qu'elle poursuive des objectifs accessoires, non financiers, d'incitation ou de dissuasion ;

Revu sa délibération du 2 juin 2022 relative à la taxe sur les logements meublés pour un terme expirant le 31 décembre 2026 ;

DECIDE :

1. De modifier et renouveler son règlement relatif à la taxe sur les logements meublés et d'en fixer le texte comme suit :

I. DURÉE ET ASSIETTE DE LA TAXE

Article 1

Il est établi au profit de la Commune de Saint-Gilles, à partir du 1er janvier **2023** et pour un terme expirant le 31 décembre **2027**, une taxe sur les logements meublés.

Article 2

On entend au sens du présent règlement par :

- « logement meublé » : l'immeuble, la partie d'immeuble ou la chambre équipé(e) en tout ou en partie du mobilier permettant de se loger et susceptible le cas échéant d'être mis(e) à disposition, à titre gratuit ou onéreux, et d'être destiné(e) à l'usage du bénéficiaire, soit en exclusivité, soit en communauté avec d'autres usagers, quelle qu'en soit la durée ou la fréquence. Ce logement meublé peut être mis à disposition par un bail ou par toute autre convention, distinct(e) ou non avec les autres usagers, incluant ou non le prix du mobilier. Ce logement meublé peut inclure des services supplémentaires, de type hôtelier, moyennant un supplément de prix le cas échéant. Lorsque l'immeuble ou la partie d'immeuble est mis(e) à disposition de plusieurs personnes dont chacune dispose d'un espace privatif, chaque espace privatif est considéré comme un logement meublé distinct.

- « habitat solidaire » et « habitat intergénérationnel » s'entendent au sens de l'article 2, 25° et 26° du Code bruxellois du Logement.

II. REDEVABLE

Article 3

La taxe est due par la personne physique ou morale qui est titulaire d'un droit réel sur le(s) logement(s) meublé(s) :

- 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 le superficiaire.

III. CODÉBITEUR

Article 4

En cas de non-paiement de la taxe, les personnes suivantes, personnes physiques ou morales, 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 :

- L'usager du logement meublé ;
- En cas d'usufruit, le nu-propiétaire ;
- En cas de droit d'usage, le propriétaire ;
- En cas d'emphytéose ou de superficie, le tréfoncier.

IV. TAUX

Article 5

§1 Le taux forfaitaire de la taxe est fixé selon le nombre de logements meublés dans l'immeuble et comme suit :

| | |
|--|------------------------------------|
| • Immeuble comptant de 1 à 3 logements meublés | 350,00 EUR/ logement meublé / an |
| • Immeuble comptant de 4 à 10 logements meublés | 800,00 EUR / logement meublé / an |
| • Immeuble comptant plus de 10 logements meublés | 1520,00 EUR / logement meublé / an |

§2. La taxe est due par la personne physique ou morale, titulaire d'un droit réel sur le(s) logement(s) meublés au 1er janvier de l'exercice d'imposition.

Ces logement(s) meublé(s) peuvent faire l'objet de conventions passées directement par le titulaire de droit réel ou indirectement par un tiers.

§3. La taxe est indivisible et est due pour toute l'année, quelle que soit la période et la fréquence pendant lesquelles le logement meublé a éventuellement été mis à disposition.

§4. En dérogation à la règle fixée au paragraphe 2, en cas de changement du titulaire de droit réel sur le(s) logement(s) meublé(s) en cours d'exercice, le montant de la taxe sera réparti entre les différents redevables en proportion du nombre de mois durant lesquels ces derniers sont titulaires du droit réel sur le(s) logement(s) durant l'exercice. Dans ce cadre, tout mois entamé sera considéré comme mois entier et la taxe y relative, mise à charge du nouveau titulaire du droit réel.

§5. La taxe est due indépendamment de l'occupation effective du logement meublé.

§6. Le paiement de la taxe n'ouvre aucun droit et ne dispense pas des autorisations ou des permis qui seraient requis.

V. EXONÉRATIONS

Article 6

§1. Sont exonérés de la taxe :

- a) Le logement qui s'inscrit dans le cadre de l'habitat intergénérationnel ;
- b) Le logement qui s'inscrit dans le cadre de l'habitat solidaire ;
- c) Le logement pris en gestion par l'Agence Immobilière Sociale Étudiante (A.I.S.E.) pour le compte du titulaire de droit réel ;
- d) Tout hébergement touristique dûment enregistré conformément à l'ordonnance du 08 mai 2014 relative à l'hébergement touristique et soumis à la taxe régionale conformément à l'ordonnance du 23 décembre 2016 (City tax) ;
- e) Les hôpitaux, cliniques, dispensaires, œuvres de bienfaisance et les logements affectés à des activités d'aide sociale et de santé et subventionnées ou agréées par les pouvoirs publics ;
- f) Le logement affecté à l'hébergement de personnes âgées (maisons de repos et résidences services) et

subventionnés ou agréés par les pouvoirs publics ;

g) Le logement affecté par des personnes publiques ou privées, subventionnées ou agréées par les pouvoirs publics, à l'hébergement collectif d'orphelins, de personnes handicapées ou de jeunes dans le cadre d'activités sportives, culturelles ou récréatives, de l'aide sociale ou de l'enseignement obligatoire (« internats ») ;

h) le logement remplissant la fonction de lieux d'accueil et mis gratuitement à disposition de victimes de violences, de personnes qui fuient des situations de conflit international ou de réfugiés climatiques.

§2. Les exonérations mentionnées à l'article 6, paragraphe premier, doivent être demandées par le redevable et introduites auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins lors du renvoi de la formule de déclaration mentionnée à l'article 7, accompagnée des pièces justificatives relatives à l'exonération concernée.

VI. DÉCLARATION

Article 7

§1. L'Administration communale adresse chaque année au redevable un formulaire de déclaration que celui-ci est tenu de renvoyer, dûment rempli, daté et signé au plus tard le 30 septembre de l'exercice d'imposition.

Les contribuables qui n'ont pas reçu le formulaire sont tenus d'en réclamer un.

Tout contribuable est, en tout état de cause, tenu de déclarer spontanément à l'Administration les éléments nécessaires à la taxation au plus tard à la date fixée à l'alinéa premier.

§2. Le redevable est tenu de joindre à sa déclaration toutes les pièces justificatives relatives à son statut, à sa situation personnelle ou à ses affirmations.

§3. En cas de modification de la base imposable, une nouvelle déclaration devra être faite auprès de l'Administration communale endéans les quinze jours de cette modification.

VII. TAXATION D'OFFICE

Article 8

§1. L'absence de déclaration dans les délais prévus 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.

§2. Avant de procéder à la taxation d'office, l'Administration notifie au redevable, par lettre recommandée à la poste, les motifs du recours à cette procédure, les éléments sur lesquels se base la taxation, le mode de détermination de ces éléments, ainsi que le montant de la taxe.

§3. Le redevable dispose d'un délai de trente jours calendrier à compter du troisième jour ouvrable suivant la date d'envoi de la notification pour faire valoir ses observations par écrit. Le redevable est tenu de produire la preuve de l'exactitude des éléments qu'il invoque.

L'administration communale procédera à l'enrôlement d'office de la taxe si, au terme de ce délai, le redevable n'a émis aucune observation qui justifie l'annulation de cette procédure.

§4. Les cotisations enrôlées d'office sont majorées d'un montant égal à la taxe due ou estimée comme telle.

VIII. MESURES DE CONTRÔLE

Article 9

§1. Le redevable doit, à la demande de l'Administration et sans déplacement, produire tous les livres et documents nécessaires à l'établissement de la taxe.

§2. De même, sur demande expresse de l'Administration communale, le redevable visé à l'article 3 est tenu de communiquer par écrit l'identité et les coordonnées du ou des usager(s) du logement meublé. Cette communication devra se faire dans les 15 jours à compter de la date d'envoi de la demande par courrier ou par voie électronique.

§3. Chacun est tenu d'accorder le libre accès aux immeubles susceptibles de constituer ou de contenir un élément imposable ou dans lesquels s'exerce un fait générateur de la taxe, aux fonctionnaires visés

au paragraphe 4 et ce, en vue de déterminer l'assujettissement ou d'établir ou de contrôler l'assiette de la taxe.

§4. Les contrôles, examens et constatations nécessaires quant à l'application du présent règlement-taxa sont effectués par le(s) fonctionnaire(s) désigné(s) à cet effet par le Collège des Bourgmestre et Echevins.

§5. Les procès-verbaux qu'il(s) rédige(nt) font foi jusqu'à preuve du contraire.

IX. RECOUVREMENT ET CONTENTIEUX

Article 10

§1. La présente taxe et la majoration éventuelle seront perçues 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 et ses modifications ultérieures.

§2. L'établissement, le recouvrement et le contentieux suivent, en outre, les dispositions du règlement général, arrêté par le Conseil communal en séance du 29 mai 1997 et ses modifications ultérieures.

Article 11

§1. Le redevable ou son représentant peut introduire une réclamation auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins. Celle-ci doit être introduite par écrit et doit, sous peine de déchéance, être introduite par envoi postal ou remise contre accusé de réception au guichet du service communal des taxes, par fax ou par voie électronique endéans les trois mois à compter du troisième jour ouvrable suivant la date d'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.

§2. Cette réclamation doit être motivée, datée et signée par le réclamant ou son représentant.

§3. Le redevable ou son représentant qui souhaite être auditionné doit également expressément le mentionner dans sa réclamation.

§4. L'introduction d'une réclamation ne suspend pas l'exigibilité de la taxe et des intérêts de retard.

2. De transmettre la présente décision à l'Autorité de tutelle.

27 votants : 25 votes positifs, 2 abstentions.

Abstentions : Celi RODRIGUEZ, Marc NAETHER.

Le Secrétaire communal,

L'Échevin(e) délégué(e),

Laurent PAMPFER

Willem STEVENS