Réf. Farde e-Assemblées : 2564246

N° OJ : **5**

N° PV : **9**

Arrêté - Conseil du 20/12/2023

Présents - Zijn aanwezig :

M. dhr. OURIAGHLI, Président suppléant; Plaatsvervangende Voorzitter; M. dhr. CLOSE, Bourgmestre; Burgemeester; M. dhr. HELLINGS, Mme mevr. HARICHE, M. dhr. DHONDT, M. dhr. MAINGAIN, M. dhr. EL KTIBI, Mme mevr. JELLAB, M. dhr. PINXTEREN, Mme mevr. MUTYEBELE, Mme mevr. MAES, Echevins; Schepenen; Mme mevr. LALIEUX, M. dhr. COOMANS de BRACHENE, M. dhr. MAMPAKA, Mme mevr. ABID, M. dhr. TEMIZ, Mme mevr. AMPE, Mme mevr. NAGY, Mme mevr. VIVIER, M. dhr. WAUTERS, M. dhr. ZIAN, M. dhr. WEYTSMAN, Mme mevr. DEBAETS, M. dhr. ERGEN, Mme mevr. NYANGA-LUMBALA, Mme mevr. EL BAKRI, M. dhr. BAUWENS, Mme mevr. BEN HAMOU, M. dhr. BEN ABDELMOUMEN, Mme mevr. STOOPS, M. dhr. MOHAMMAD, M. dhr. DIALLO, M. dhr. MAIMOUNI, Mme mevr. HOESSEN, Mme mevr. LOULAJI, Mme mevr. GÜLES, Mme mevr. MOUSSAOUI, Mme mevr. DE MARTE, M. dhr. DE BACKER, Mme mevr. BUGGENHOUT, Mme mevr. LHOEST, Mme mevr. MAATI, M. dhr. COULIBALY, Mme mevr. GERLICA, Conseillers communaux; Gemeenteraadsleden; M. dhr. LEONARD, Secrétaire de la Ville; Stadssecretaris.

Objet: Règlements taxes.- Taxe sur les immeubles à l'abandon ou négligés ou inoccupés ou inachevés et les terrains à l'abandon ou négligés.- Exercices 2024 à 2026 inclus.

Le Conseil communal,

Vu les articles 41, 162 et 170,§4 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;

Vu la situation financière de la Ville;

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 ; que celle-ci dispose, en la matière, d'un pouvoir discrétionnaire qu'elle exerce en tenant compte de ses besoins financiers spécifiques ; que l'autorité communale ne peut taxer tout ce que peut l'être et doit nécessairement faire des choix tant en ce qui concerne les matières imposables que les redevables;

Considérant que le Conseil communal a jugé nécessaire d'imposer les immeubles à l'abandon ou négligés ou inoccupés ou inachevés ainsi que les terrains à l'abandon ou négligés 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 l'autorité communale est habilitée, en vertu de son pouvoir fiscal, à poursuivre un objectif accessoire extra fiscal de dissuasion ou d'incitation;

Considérant que l'existence, sur le territoire de la Ville, d'immeubles à l'abandon ou négligés ou inoccupés ou inachevés ainsi que de terrains à l'abandon ou négligés, est de nature à décourager l'esprit d'initiative des riverains et à engendrer un processus de désintéressement généralisé en matière d'habitat et de renouvellement ou de restauration du patrimoine immobilier sis sur le territoire de la Ville ; que cette situation peut également être à l'origine de pertes de recettes fiscales pour la Ville ;

Considérant qu'il convient dès lors de prendre toutes mesures utiles en vue d'amener les propriétaires à mettre fin à l'état d'abandon, de négligence, d'inoccupation ou d'inachèvement de leurs biens;

Considérant que la Ville doit, entre autres missions d'intérêt général, veiller à la sécurité et au développement des immeubles et terrains présents sur le territoire de la Ville;

Considérant que les immeubles à l'abandon ou négligés ou inoccupés ou inachevés de même que les terrains à l'abandon ou négligés constituent un frein au développement de la Ville et à sa politique foncière ; qu'il y a lieu également d'éviter un effet de contagion aux autres immeubles et terrains;

Considérant que les immeubles à l'abandon ou négligés ou inoccupés ou inachevés et les terrains à l'abandon ou négligés ont des incidences sur le cadre de vie des personnes présentes sur le territoire de la Ville, sur la sécurité, l'ordre public et la propreté de l'espace public;

Considérant que la Ville souhaite encourager les initiatives qui contribuent à améliorer la qualité de vie des personnes présentes sur le territoire de la Ville ; qu'elle peut inciter chaque propriétaire ou titulaire de droit réel sur un immeuble ou terrain à être attentif à son bien;

Considérant que les terrains agricoles et maraîchers cultivés nécessitent de rester ouverts et accessibles, donc en principe sans clôture, afin de permettre l'accès libre aux machines et engins nécessaires à leur exploitation ; que ces terrains ne peuvent dès lors être taxés au motif qu'ils ne seraient pas clôturés;

Considérant que les immeubles ou terrains accidentellement sinistrés doivent être exonérés ; qu'il convient d'accorder aux propriétaires de ces immeubles ou terrains ainsi qu'aux titulaires de droits réels sur ceux-ci un délai raisonnable pour les remettre en état;

Considérant que les propriétaires ou titulaires d'un droit réel sur un immeuble ou un terrain doivent être exonérés lorsqu'ils introduisent une demande de permis d'urbanisme dont le dossier a été déclaré complet ou effectuent des travaux qui répondent à certaines conditions dans la mesure où ces démarches révèlent une volonté suffisamment concrète de leur part de mettre fin à l'état d'abandon, de négligence, d'inoccupation ou d'inachèvement d'immeubles ou à l'état d'abandon ou de négligence de terrains;

Considérant qu'en vertu de l'article 192 du CoBAT, un permis d'urbanisme peut être accompagné d'un planning imposant l'ordre dans lequel les actes ou les travaux autorisés ainsi que les éventuelles charges d'urbanisme doivent être exécutés et le délai dans lequel les conditions du permis et les charges d'urbanisme doivent être réalisées ; qu'il convient d'exonérer les bénéficiaires d'un permis avec planning tant que le planning est respecté ; que le respect de ce planning permet de garantir le bon déroulement des travaux et est parfaitement en phase avec l'objectif accessoire du règlement-taxe.

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins.

ARRETE :

I. DUREE ET ASSIETTE DE LA TAXE

Article 1.- Il est établi pour les exercices 2024 à 2026 une taxe sur:

- les immeubles à l'abandon ou négligés, totalement ou partiellement;
- les terrains à l'abandon ou négligés, totalement ou partiellement;
- les immeubles inoccupés, totalement ou partiellement;
- les immeubles inachevés, totalement ou partiellement.

Article 2.- Sont considérés comme :

a) immeubles : tout bâtiment, ouvrage ou installation, même en matériaux non durables, qui est incorporé au sol, ancré à celui-ci ou dont l'appui assure la stabilité, destiné à rester en place alors même qu'il peut être démonté ou déplacé.

b) immeubles à l'abandon ou négligés : les immeubles où des imperfections externes ont été constatées aux façades, tels que de la peinture écaillée, des fissures ou des cassures, des joints éclatés, du plâtrage détaché, des briques détachées, de la formation de mousse, des tags, de la végétation ou des défauts aux éléments des façades, aux cheminées, aux bow windows, aux loggias, aux balcons, à la charpente, à la toiture, aux bords du toit, aux corniches, aux vidanges d'eau de pluie, aux soupiraux, aux ouvertures de façade, au vitrage et à la menuiserie externe. Cette énumération n'est pas exhaustive.

c) immeubles inachevés : ceux qui n'ont pas été mis sous toit et rendus habitables.

d) immeubles inoccupés : ceux qui ne sont pas effectivement occupés en logement ou affectés à une autre utilisation, qu'ils aient fait ou non l'objet d'une déclaration d'inhabitabilité ou qu'ils aient été reconnus insalubres ou non par les

autorités habilitées à cette fin ou, qu'ils aient fait ou non l'objet, menaçant ruine, d'un ordre de démolition du Bourgmestre. Sont notamment considérés comme inoccupés sans que cette énumération ne soit limitative :

- soit ceux pour lesquels aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population ou d'attente, ou pour lesquels il n'y a pas d'inscription à la banque carrefour des entreprises, à moins qu'il soit prouvé que l'immeuble sert effectivement d'habitation ou de lieu d'exercice d'activités économiques de nature industrielle, agricole, horticole, de commerce ou de services.

Ne peut toutefois être considérée comme occupation d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, celle résultant de l'occupation du bien sans titre ni droit :
- soit ceux qui ne sont pas garnis du mobilier ou des installations indispensables à leur occupation;
- soit ceux dont l'état de délabrement ne permet pas une occupation normale.

e) terrains à l'abandon ou négligés : les parcelles non bâties, soit depuis l'origine, soit par démolition d'un immeuble préexistant, qui:

- soit, ne sont pas correctement clôturées de façon à y interdire l'accès par des tiers, soit par une clôture adéquate, solidement fixée au sol pour en assurer la stabilité soit par une haie végétale entretenue, à l'exception toutefois des terrains agricoles et maraîchers cultivés;
- soit, ne sont pas entretenues;
- soit, provoquent l'intervention des inspecteurs de l'hygiène;
- soit, laissent subsister des surfaces non aplanies au niveau de la rue suite à une destruction de l'immeuble préexistant.

f) immeubles partiellement à l'abandon ou négligés ou inoccupés ou inachevés : ceux dont certains niveaux ou parties sont dans l'état tel que décrit à l'article 2 b), c), d).

g) terrains partiellement à l'abandon ou négligés : ceux dont certaines parties sont dans l'état tel que décrit à l'article 2 e).

Article 3.- L'état d'un immeuble ou d'un terrain tel que décrit à l'article 2 du présent règlement fait l'objet d'un constat établi par un agent de l'Administration de la Ville et notifié dans les trente jours par recommandé au redevable. Ce constat est valable pour une durée indéterminée et vaut jusqu'à preuve du contraire.

Article 4.- Suite à la notification, le redevable dispose d'un délai de trois mois pour faire valoir ses observations par lettre recommandée. Le délai visé dans le cadre du présent article commence à courir le troisième jour ouvrable suivant la date de l'envoi du constat.

Article 5.- La taxe applicable ne sera plus due à partir du 1er du mois qui suit celui au cours duquel le redevable a envoyé par courrier recommandé à l'Administration les preuves établissant que l'état visé à l'article 2 a pris fin.

II. REDEVABLE

Article 6.- La taxe est due:

a) par le titulaire d'un droit réel (propriétaire, possesseur, usufruitier, emphytéote, superficiaire) sur tout ou partie d'immeuble ou terrain, tel que visé à l'article 2 du présent règlement, comme étant indiqué à l'article 251 du Code des Impôts sur les revenus;

b) en cas de pluralité de titulaires d'un droit réel, la taxe est exigée solidairement de ces titulaires.

III. TAUX

Article 7.- Le taux de la taxe est fixé à 580,00 EUR par mètre courant de façade lorsqu'il s'agit d'un bien bâti ou par mètre courant de longueur à front de rue lorsqu'il s'agit d'un terrain. Lorsque le bien immobilier touche à deux ou plusieurs rues, la base de calcul de la taxe est le développement total du bien à front de rue.

Pour les biens bâtis, le montant de la taxe est obtenu en multipliant le nombre de mètres courants de façade par le nombre de niveaux, à l'abandon, négligés, inoccupés ou inachevés que comporte le bien, à l'exclusion des sous-sols et des combles non aménageables, la preuve du caractère non aménageable des combles ou des sous-sols incombant au redevable. Le résultat sera arrondi à l'unité inférieure lorsque la partie décimale dudit résultat est inférieure à 5 dixièmes et arrondi à l'unité supérieure lorsque la partie décimale dudit résultat est égale ou supérieure à 5 dixièmes. Ce résultat est ensuite multiplié par le taux de la taxe.

Pour les biens bâtis qui ne touchent à aucune rue, la longueur de façade à prendre en considération pour le calcul de la taxe est égale à la racine carrée de la surface bâtie du bien. Le montant de la taxe est obtenu en multipliant cette longueur par le nombre de niveaux à l'abandon, négligés, inoccupés ou inachevés que comporte le bien, à l'exclusion

des sous-sols et des combles non aménageables, la preuve du caractère non aménageable des combles ou des sous-sols, incombant au redevable. Le résultat sera arrondi à l'unité inférieure lorsque la partie décimale dudit résultat est inférieure à 5 dixièmes et arrondi à l'unité supérieure lorsque la partie décimale dudit résultat est égale ou supérieure à 5 dixièmes. Ce résultat est ensuite multiplié par le taux de la taxe.

Lorsque le bien immobilier est un terrain, la longueur à front de rue est arrondie à l'unité inférieure lorsque la partie décimale de cette longueur est inférieure à 5 dixièmes, et arrondie à l'unité supérieure lorsque la partie décimale de ladite longueur est égale ou supérieure à 5 dixièmes. Cette longueur est multipliée par le taux de la taxe.

Le taux annuel, fixé au 1er janvier, sera indexé de 2.5%.

Le résultat sera arrondi à l'euro le plus proche, conformément au tableau ci-dessous :
Exercice 2024 Exercice 2025 Exercice 2026
580,00 EUR 594,00 EUR 609,00 EUR

Article 8.- Les immeubles ou terrains situés partiellement sur le territoire de la Ville et d'une autre commune, ne sont taxés que pour la partie située sur le territoire de la Ville de Bruxelles.

Article 9.- La taxe est due pour la première fois le 1er du mois qui suit celui de la notification du constat et au prorata de l'année en cours.

Article 10.- La présente taxe peut être fondée sur des constatations faites selon les modalités prévues à l'article 3 au cours d'un exercice antérieur, quel que soit le règlement-taxe applicable à cet exercice. La taxe sera due aussi longtemps que l'immeuble ou le terrain concerné devra être considéré comme étant, en tout ou partie, dans l'état tel que visé à l'article 2 du présent règlement.

Article 11.- Il n'est accordé aucune remise ou restitution, pour quelque cause que ce soit.
Toutefois, en cas d'aliénation, de transfert ou de cession d'un droit réel d'un immeuble ou d'un terrain, la taxe n'est due que jusqu'au mois au cours duquel la passation de l'acte authentique est intervenue.

IV. EXONERATIONS

Article 12.- Sont exonérés de la taxe:
a) les immeubles ou terrains accidentellement sinistrés pendant les deux années d'imposition qui suivent l'année du sinistre, à moins qu'il y ait des installations productives de revenus tels que panneaux d'affichage et 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. Cette exonération ne s'applique pas lorsque l'immeuble ou le terrain en question a fait l'objet d'un constat d'abandon, de négligence, d'inoccupation ou d'inachèvement avant la survenance du sinistre.

b) l'immeuble ou le terrain qui a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme, visant au moins à mettre fin à l'état visé à l'article 2 du bien, pour laquelle un accusé de réception établissant que le dossier de demande est complet a été délivré. Cette exonération est applicable pour une période de douze mois courant à partir du 1er du mois suivant le mois de réception de l'accusé de réception ainsi que pour une période de douze mois courant à partir du 1er du mois suivant le mois de délivrance du permis d'urbanisme. En cas de permis avec planning, au sens de l'article 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, l'impôt ne pourra être établi tant que le planning est respecté. Aucune autre exonération de ce type ne peut être accordée pour le même bien. Il est tenu compte des exonérations prévues par des règlements-taxes antérieurs dont le redevable pouvait bénéficier, que celles-ci aient fait l'objet ou non d'une décision d'octroi.

c) pendant les 12 mois qui suivent le début des travaux, l'immeuble ou le terrain qui fait l'objet de travaux conformément aux lois et règlements en vigueur, ayant spécifiquement pour objectif direct de mettre fin à l'état visé à l'article 2, pour autant que ces travaux soient effectivement entrepris et se poursuivent de façon soutenue et continue. Il appartient au contribuable d'informer l'administration par courrier de la date de début des travaux et d'étayer cette affirmation par tout élément de preuve. Cette exonération commence à courir à partir du 1er du mois suivant le mois au cours duquel le début des travaux a été valablement acté par l'administration. Aucune autre exonération de ce type ne peut être accordée pour le même bien. Il est tenu compte des exonérations de règlements-taxe antérieurs dont le redevable pouvait bénéficier, que celles-ci aient fait l'objet ou non d'une décision d'octroi.

d) l'immeuble ou le terrain exonéré de la taxe sur la base des articles 12 b) et c) et qui ont fait l'objet d'une mutation de propriété, ne pourra être exonéré sur base de ces mêmes dispositions que si un délai de cinq ans s'est écoulé depuis la date de l'accusé de réception ou de la date de début des travaux actée par l'administration.

V. RECOUVREMENT ET CONTENTIEUX

Article 13.- La présente taxe sera perçue par voie de rôle.

VI. MISE EN APPLICATION

Article 14.- Le présent règlement entre en vigueur le 1er janvier 2024. Il remplace le règlement de la taxe sur les immeubles et terrains à l'abandon ou négligés ou inoccupés ou inachevés adopté par le Conseil communal en séance du 3/10/2022 à partir de l'exercice d'imposition 2024.

Ainsi délibéré en séance du 20/12/2023

Le Secrétaire de la Ville,
De Stadssecretaris,
Dirk Leonard (s)

Le Bourgmestre,
De Burgemeester,
Philippe Close (s)

Le Président suppléant,
De Plaatsvervangende Voorzitter,
Mohamed Ouriaghli (s)

Annexes:

Ref. Farde e-Vergaderingen : 2564246
Nr DO : **5**

Nr PV : **9**

Besluit - Raad van 20/12/2023

Présents - Zijn aanwezig :

M. dhr. OURIAGHLI, Président suppléant; Plaatsvervangende Voorzitter; M. dhr. CLOSE, Bourgmestre; Burgemeester; M. dhr. HELLINGS, Mme mevr. HARICHE, M. dhr. DHONDT, M. dhr. MAINGAIN, M. dhr. EL KTIBI, Mme mevr. JELLAB, M. dhr. PINXTEREN, Mme mevr. MUTYEBELE, Mme mevr. MAES, Echevins; Schepenen; Mme mevr. LALIEUX, M. dhr. COOMANS de BRACHENE, M. dhr. MAMPAKA, Mme mevr. ABID, M. dhr. TEMIZ, Mme mevr. AMPE, Mme mevr. NAGY, Mme mevr. VIVIER, M. dhr. WAUTERS, M. dhr. ZIAN, M. dhr. WEYTSMAN, Mme mevr. DEBAETS, M. dhr. ERGEN, Mme mevr. NYANGA-LUMBALA, Mme mevr. EL BAKRI, M. dhr. BAUWENS, Mme mevr. BEN HAMOU, M. dhr. BEN ABDELMOUMEN, Mme mevr. STOOPS, M. dhr. MOHAMMAD, M. dhr. DIALLO, M. dhr. MAIMOUNI, Mme mevr. HOESSEN, Mme mevr. LOULAJI, Mme mevr. GÜLES, Mme mevr. MOUSSAOUI, Mme mevr. DE MARTE, M. dhr. DE BACKER, Mme mevr. BUGGENHOUT, Mme mevr. LHOEST, Mme mevr. MAATI, M. dhr. COULIBALY, Mme mevr. GERLICA, Conseillers communaux; Gemeenteraadsleden; M. dhr. LEONARD, Secrétaire de la Ville; Stadssecretaris.

Onderwerp: Belastingreglementen.- Belasting op verwaarloosde of onverzorgde gebouwen, onbewoonde of onafgewerkte gebouwen en dito gronden.- Dienstjaren 2024 tot 2026 inbegrepen.

De Gemeenteraad,

Gelet op artikelen 41, 162, 170, §4 van de Grondwet;

Gelet op artikel 117 van de Nieuwe Gemeentewet;

Gelet op de Ordonnantie van 3 april 2014 betreffende de invordering, de inning en de geschillen inzake gemeentebelastingen;

Gelet op de financiële toestand van de Stad;

Overwegende dat de gemeentelijke overheid haar bevoegdheid tot het heffen van belastingen ontleent aan artikel 170 § 4 van de Grondwet: dat het haar toekomt in het kader van haar fiscale autonomie om de bases en de grondslag te bepalen van de belastingen, waarvan zij de noodzakelijkheid bepaalt in functie van de behoeften dat zij meent te moeten voorzien, onder de enige beperking opgelegd door de Grondwet, te weten de bevoegdheid van de wetgever om de gemeenten te verbieden bepaalde belastingen te heffen ; dat onder voorbehoud van de uitzonderingen bepaald door de wet, de gemeentelijke overheid onder het toezicht van de voogdijoverheid de basis kiest van de belastingen die ze heft;

Overwegende dat de bepaling zowel van de belastbare materie alsook deze van de belastingplichtigen behoort tot de fiscale autonomie toegekend aan de gemeentelijke overheid; dat zij in deze materie beschikt over een discretionaire bevoegdheid , die zij uitoefent, rekening houdend met haar specifieke financiële behoeften; dat de gemeentelijke overheid niet alles kan belasten wat toegestaan is en noodzakelijker wijze keuzes dient te maken zowel wat betreft de belastbare materie als de belastingplichtigen;

Overwegende dat de Gemeenteraad het nuttig heeft geoordeeld de door dit reglement beoogde verwaarloosde of onverzorgde gebouwen, onbewoonde of onafgewerkte gebouwen en dito gronden te belasten teneinde zich aanvullende inkomsten te verschaffen ter financiering van de uitgaven van algemeen nut waaraan de gemeente het hoofd dient te bieden;

Overwegende dat anderzijds de gemeentelijke overheid gemachtigd is ingevolge haar fiscale bevoegdheid een bijkomend niet-fiscaal doel van ontrading of aansporing na te streven;

Overwegende dat het bestaan op het grondgebied van de Stad van verwaarloosde en onverzorgde gebouwen of onafgewerkte gebouwen en dito gronden een ontmoedigend effect heeft op de initiatiefzin van de omwonenden en een algemene onverschilligheid doet ontstaan inzake bewoning en de vernieuwing of restauratie van onroerend goed binnen de grenzen van de Stad; dat deze situatie aan de basis kan liggen van het verlies van fiscale ontvangsten voor de Stad;

Overwegende dar deze toestand, indien hier geen verbetering wordt in aangebracht, een rem en een gevaar vormt voor de vernieuwing en restauratie van het onroerend goed op het grondgebied van de Stad;

Overwegende dat het derhalve noodzakelijk is alle nodige maatregelen te nemen om de eigenaars ertoe aan te zetten een einde te maken aan de staat van achterlating, verwaarlozing, niet-bewonen of van niet afwerking van hun eigendommen;

Overwegende dat naast haar andere taken van algemeen belang de Stad dient te waken over de veiligheid en ontwikkeling van gebouwen en terreinen gelegen op haar grondgebied;

Overwegende dat verwaarloosde of onverzorgde gebouwen, onbewoonde of onafgewerkte gebouwen en dito gronden een belemmering vormen voor de ontwikkeling van de Stad en haar grondbeleid; dat het tevens nodig is een besmettingseffect op andere gebouwen en gronden te vermijden;

Overwegende dat verwaarloosde gebouwen en onverzorgde gebouwen, onbewoonde of onafgewerkte gebouwen en dito gronden gevolgen hebben op de leefomgeving van de personen op het grondgebied van de Stad, op de veiligheid, de openbare orde en de netheid van de openbare ruimte;

Overwegende dat de Stad initiatieven wenst te steunen die bijdragen tot de verbetering van de levenskwaliteit van de personen op het grondgebied van de Stad, dat zij elke eigenaar of houder van een zakelijk recht kan aanmoedigen omtrent het beheer van zijn goed;

Overwegende dat bewerkte land- en tuinbouwgronden open en bereikbaar moeten blijven, en dus in principe zonder omheining, om de vrije toegang van machines en werktuigen die nodig zijn voor de bewerking ervan te verzekeren; dat deze gronden derhalve niet kunnen worden belast op grond van het feit dat zij niet omheind zijn;

Overwegende dat gebouwen of gronden die per ongeluk zijn beschadigd, dienen te worden vrijgesteld; dat de eigenaars van dergelijke gebouwen of de houders van zakelijke rechten erop een redelijke termijn dient te worden gegund om deze te herstellen;

Overwegende dat het niet gerechtvaardigd is eigenaars of houders van een zakelijk recht op gebouwen of gronden ertoe of grond evenals aan te zetten een einde te maken aan de verwaarlozing, onverzorgdheid, leegstand of onafgewerktheid van deze gebouwen of aan de verwaarlozing of onverzorgdheid van gronden, indien zij hun eigendomsrecht over het goed ten gevolge van een onteigening zullen verliezen;

Overwegende dat eigenaars of houders van een zakelijk recht op een gebouw of een terrein moeten worden vrijgesteld wanneer zij een aanvraag indienen voor een bouwvergunning waarvan het dossier volledig is verklaard, of werkzaamheden uitvoeren die aan bepaalde voorwaarden voldoen, voor zover uit deze handelingen een voldoende concrete wil van hun kant blijkt om een einde te maken aan de toestand van achterlating, verwaarlozing, leegstand of onvolledigheid van gebouwen of aan de toestand van achterlating of verwaarlozing van terreinen.

Overwegende dat volgens artikel 192 van het BWRO een stedenbouwkundige vergunning vergezeld kan gaan van een planning dat de volgorde bepaalt waarin de toegestane handelingen of werken en de eventuele stedenbouwkundige lasten moeten worden uitgevoerd en de termijn waarbinnen de voorwaarden van de vergunning en de stedenbouwkundige lasten moeten worden verwezenlijkt; dat het passend is de begunstigden van een vergunning met planning vrij te stellen zolang de planning wordt gerespecteerd; dat het respecteren van deze planning het mogelijk maakt het goede verloop van de werkzaamheden te garanderen en volkomen in overeenstemming is met de bijkomstige doelstelling van het belastingreglement.

Op voorstel van het College van Burgemeesters en Schepenen.

BESLUIT :

I. DUUR EN GRONDSLAG VAN DE BELASTING

Artikel 1.- Er wordt voor de dienstjaren 2024 tot 2026 inbegrepen een belasting geheven op:

- de volledig of gedeeltelijk verwaarloosde of onverzorgde gebouwen;
- de volledig of gedeeltelijk verwaarloosde of onverzorgde terreinen;
- de volledig of gedeeltelijk onbewoonde gebouwen;
- de volledig of gedeeltelijk onafgewerkte gebouwen.

Artikel 2.- Worden beschouwd als :

a) gebouwen : elk gebouw of installatie, zelfs in niet duurzame materialen, opgericht of geankerd in de grond, of waarvan een steun de stabiliteit verzekert, bestemd is om op die plaats te blijven, zelfs wanneer het gedemonteerd of verplaatst kan worden.

b) verwaarloosde of onverzorgde gebouwen: gebouwen waarvan uiterlijke gebreken werden vastgesteld aan de gevels, zoals afschilferende verf, barsten of breuken, gebarsten voegen, losgekomen pleisterwerk, losgekomen stenen, vormingvan mos, graffiti, plantengroei of gebreken aan de elementen van de gevels, de schouwen, erkers of loggia's, aan balkons, het skelet, het dak, de dakranden, de kroonlijst, de afvoer van regenwater, de kelderramen, de deuren en ramen, de beglazing, het externe timmerwerk. Deze opsomming is niet limitatief.

c) onafgewerkte gebouwen: deze die nog niet onder dak staan en bewoonbaar gemaakt werden.

d) onbewoonde gebouwen: deze die effectief niet bewoond zijn of niet voor andere doeleinden bezet zijn , waarvoor al dan niet een verklaring van onbewoonbaarheid werd opgemaakt of als ongezond erkend werden door de daartoe gemachtigde overheid of waarvoor al dan niet wegens bouwvalligheid een bevel tot afbraak werd uitgevaardigd door de Burgemeester.

Worden met name als onbewoond verklaard, zonder dat deze opsomming limitatief zou zijn :

- deze waarvoor niemand ingeschreven is in de bevolkingsregisters of hiervoor op de wachtlijst staat, of waarvoor geen inschrijving bestaat bij de Kruispuntbank van Ondernemingen, tenzij er bewezen wordt dat het gebouw werkelijk als woonst wordt gebruikt of er economische activiteiten van industriële, landbouwkundige-, tuinbouwkundige, commerciële of dienstverlenende aard plaatsvinden.

Kunnen evenwel niet beschouwd worden als bezetting van een gebouw of een gedeelte van een gebouw deze die illegaal gebeuren.
- deze die niet voorzien zijn van meubilair of van de nodige installaties voor een normaal gebruik ;
- deze waarvan de staat van verval geen normaal gebruik toelaat.

e) verwaarloosde of onverzorgde terreinen : de percelen die nooit bebouwd zijn geweest of die onbebouwd zijn na afbraak van een gebouw, die ofwel :

- niet behoorlijk omheind zijn om de toegang tot derden te ontzeggen, hetzij door een passende omheining, stevig verankerd in de grond om de stabiliteit te verzekeren, hetzij door een onderhouden plantenhaag, met uitzondering van land- en tuinbouwgronden;
- niet onderhouden zijn;
- de tussenkomst van inspecteurs van de hygiëne vereisen;
- oneffenheden vertonen op het niveau van de straat na de afbraak van een vorig gebouw.

f) gedeeltelijk verwaarloosde of onverzorgde gebouwen, onbewoonde of onafgewerkte gebouwen : deze waarvan bepaalde niveaus of gedeelten in een staat verkeren zoals beschreven in artikel 2 b), c), d).

g) terreinen die gedeeltelijk verwaarloosd of onverzorgd zijn : deze waarvan bepaalde gedeelten in een staat verkeren zoals beschreven in artikel 2.

Artikel 3.- De vaststelling van de staat van een gebouw of een terrein zoals beschreven in artikel 2 van onderhavig reglement wordt opgemaakt door een ambtenaar van de Administratie van de Stad en wordt binnen de dertig dagen genotifieerd per aangetekend schrijven aan de belastingplichtige. Deze vaststelling is geldig voor onbepaalde duur en tot het tegendeel wordt bewezen.

Artikel 4.- De belastingplichtige beschikt over een termijn van drie maand na de notificatie om zijn opmerkingen per aangetekend schrijven te laten gelden. De termijn in het kader van onderhavig artikel begint te lopen op de derde werkdag na de datum van verzending van de vaststelling.

Artikel 5.- De toepasselijke belasting is niet langer verschuldigd vanaf de eerste van de maand volgend op die waarin de belastingplichtige de Administratie bij aangetekende zending het bewijs heeft bezorgd dat de in artikel 2 bedoelde staat heeft opgehouden met bestaan.

II. BELASTINGPLICHTIGE

Artikel 6.- De belasting is verschuldigd :

a) door de houder van een zakelijk recht (eigenaar, bezitter, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder) op het geheel of het gedeelte van het gebouw of terrein zoals bedoeld in artikel 2 van onderhavig reglement en overeenkomstig artikel 251 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen;

b) ingeval van meerdere houders van een zakelijk recht wordt de belasting solidair gevorderd van de houders.

III. AANSLAGVOET

Artikel 7.- De aanslagvoet is vastgesteld op 580,00 EUR per strekkende meter gevel voor een gebouw of per strekkende meter straatlengte voor gronden.

Indien het eigendom aan twee of meer straten grenst, wordt de belasting berekend op basis van de totale ontwikkeling van de straat. Voor bebouwde eigendommen wordt het bedrag van de belasting vastgesteld door het aantal strekkende meter voorgevel te vermenigvuldigen met het aantal verlaten, verwaarloosde, onbezette of onafgewerkte verdiepingen van het goed, met uitzondering van kelders en onbebouwde zolders, waarbij het bewijs van het onbebouwde karakter van de zolders of kelders door de belastingplichtige moet worden geleverd.Het resultaat wordt naar beneden afgerond naar de lagere eenheid wanneer het decimale gedeelte van het genoemde resultaat kleiner is dan 5 tienden, en naar boven afgerond naar de hogere eenheid wanneer het decimale gedeelte van het genoemde resultaat gelijk is aan of groter is dan 5 tienden. Dit resultaat wordt vervolgens vermenigvuldigd met de aanslagvoet van de belasting.

Voor bebouwde eigendommen die aan geen enkele straat grenzen, is de lengte van de gevel die in aanmerking moet worden genomen voor de berekening van de belasting gelijk aan de vierkantswortel van de bebouwde oppervlakte van het pand. Het bedrag van de belasting wordt vastgesteld door deze lengte te vermenigvuldigen met het aantal verlaten, verwaarloosde, onbezette of onafgewerkte verdiepingen dat het onroerend goed omvat, met uitzondering van kelders en onbebouwde zolders, waarbij het bewijs van het onbebouwde karakter van de zolders of kelders door de belastingplichtige moet worden geleverd.
Het resultaat wordt naar beneden afgerond naar de lagere eenheid wanneer het decimale gedeelte van het genoemde resultaat kleiner is dan 5 tienden, en naar boven afgerond naar de hogere eenheid wanneer het decimale gedeelte van het genoemde resultaat gelijk is aan of groter is dan 5 tienden. Dit resultaat wordt vervolgens vermenigvuldigd met de aanslagvoet van de belasting.

Wanneer het een perceel betreft, wordt de lengte aan de straatkant naar beneden afgerond op het dichtstbijzijnde gehele getal wanneer het gedeelte achter de komma van die lengte kleiner is dan 5 tienden, en naar boven afgerond op het dichtstbijzijnde gehele getal wanneer het gedeelte achter de komma van die lengte gelijk is aan of groter is dan 5 tienden. Deze lengte wordt vermenigvuldigd met de aanslagvoet van de belasting.

De aanslagvoet, vastgesteld op 1 januari, wordt geïndexeerd met 2.5%. Het resultaat zal afgerond worden naar de dichtstbijzijnde euro, volgens de volgende tabel:

Dienstjaar 2024	Dienstjaar 2025	Dienstjaar 2026
580 EUR	594 EUR	609 EUR

Artikel 8.- De gebouwen of terreinen die zich gedeeltelijk op het grondgebied van de Stad en tevens op het territorium van een andere gemeente bevinden, worden slechts belast voor het gedeelte dat zich op het grondgebied van de Stad Brussel bevindt.

Artikel 9.- De belasting is voor de eerste keer verschuldigd op de eerste dag van de maand die volgt op de notificatie van de vaststelling en naar rato van het lopende jaar.

Artikel 10.- Onderhavige belasting mag gebaseerd zijn op vaststellingen gedaan overeenkomstig artikel 3 tijdens een vorigdienstjaar , ongeacht de belastingreglement die op dat dienstjaar van toepassing is . De belasting is verschuldigd zolang voor de dienstjaren volgend op het jaar bedoeld in artikel 9 en voor zolang het gebouw of het terrein beschouwd kan worden als zijnde geheel of gedeeltelijk in de staat zoals beschreven in artikel 2 van onderhavig reglement.

Artikel 11.- Er wordt geen enkele vermindering of terugbetaling toegestaan, voor welke reden ook. In geval van vervreemding, overdracht of overgang van een zakelijk recht op een onroerend goed of gronden, is de belasting echter slechts verschuldigd tot en met de maand waarin de authentieke akte is verleden.

IV. VRIJSTELLINGEN

Artikel 12.- Worden van de belasting vrijgesteld :

a) de gebouwen of terreinen die per ongeluk beschadigd werden gedurende de twee jaar die volgen op het jaar van het onheil, tenzij er tenzij er zich winstgevende installaties op bevinden zoals aanplakborden en pylonen, masten, antennes en andere telecommunicatiemiddelen, zendapparatuur voor signalen en informatie uitwisseling via hertzgolven. Deze lijst is niet limitatief. Deze vrijstelling is niet van toepassing wanneer het gebouw of de grond in kwestie, het voorwerp is geweest van een verklaring van verlatenheid, verwaarlozing, leegstand of onafgewerktheid voordat het voorval zich voordeed.

b) het gebouw of het terrein waarvoor een stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd, minstens met als doel een einde te stellen aan de in artikel 2 weergegeven toestand van het goed, waarvoor een bericht van ontvangst werd afgeleverd ter bevestiging van het volledig karakter van het dossier. Deze vrijstelling geldt voor een periode van twaalf maanden vanaf de eerste van de maand volgend op de maand van ontvangst van de ontvangstbevestiging, en voor een periode van twaalf maanden vanaf de eerste van de maand volgend op de maand van afgifte van de bouwvergunning. In geval van een vergunning met planning zoals bedoeld in artikel 192 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke

Ordening, kan de belasting niet geheven worden zolang de planning nageleefd wordt. Geen andere vrijstelling kan worden verleend voor hetzelfde onroerend goed. Er wordt rekening gehouden met alle vrijstellingen die voorzien waren in eerdere belastingreglementen en waarvan de belastingplichtige kon genieten , ongeacht of er een besluit is genomen om ze al dan niet toe te kennen.

c) gedurende de 12 maanden volgend op de aanvang van de werken, het gebouw of het terrein waaraan werken gebeuren overeenkomstig de in voege zijnde wetten en reglementen, die specifiek uitgevoerd worden om een einde te stellen aan de staat bedoeld in artikel 2, voor zover de werken gestaag en blijvend worden voortgezet. De belastingplichtige is ertoe gehouden om de administratie schriftelijk op de hoogte te stellen van de datum van aanvang van de werkzaamheden en deze bewering te staven door middel van enig bewijs. Deze vrijstelling gaat in op de maand waarin de aanvang van de werken officieel ter kennis werd gebracht van de administratie. Geen enkele andere vrijstelling van dit type zal voor hetzelfde gebouw of terrein in kwestie worden verleend.
Er wordt rekening gehouden met eerdere belastingvrijstellingen waarvan de belastingbetaler kon genieten, ongeacht of er een besluit is genomen om ze al dan niet toe te kennen.

d) het gebouw of het terrein dat vrijgesteld werd van de belasting op grond van artikels 12 b) en c) en waarvoor een eigendomsoverdracht is gebeurd, kan slechts op grond van dezelfde voorschriften opnieuw worden vrijgesteld na een termijn van vijf jaar te tellen vanaf de datum van het bericht van ontvangst of de door de autoriteiten bevestigde begindatum van de werkzaamheden.

V. INVORDERING EN GESCHILLEN

Artikel 13.- De belasting wordt geïnd door middel van een kohier.

VI. AANVANG VAN DE TOEPASSING

Artikel 14.- Onderhavig reglement treedt in werking op 1 januari 2024. Het vervangt bij ingang van het aanslagjaar 2024 het reglement van de belasting op verwaarloosde of onverzorgde gebouwen, onbewoonde of onafgewerkte gebouwen en dito gronden, goedgekeurd in zitting van de Gemeenteraad op 31/01/2022.

Aldus beraadslaagd in zitting van 20/12/2023

Le Secrétaire de la Ville,
De Stadssecretaris,
Dirk Leonard (s)

Le Bourgmestre,
De Burgemeester,
Philippe Close (s)

Le Président suppléant,
De Plaatsvervangende Voorzitter,
Mohamed Ouriaghli (s)

Bijlagen:

Extrait du Registre des Procès-verbaux des délibérations du Conseil Communal de la Ville de Bruxelles - séance du mercredi 20 décembre 2023
Uittreksel uit het Notulenboek van beraadslagingen van de Gemeenteraad van de Stad Brussel - Zitting van woensdag 20 december 2023
Séance publique / Openbare zitting

Présents - Zijn aanwezig :

M. dhr. OURIAGHLI, Président suppléant; Plaatsvervangende Voorzitter; M. dhr. CLOSE, Bourgmestre; Burgemeester; M. dhr. HELLINGS, Mme mevr. HARICHE, M. dhr. DHONDT, M. dhr. MAINGAIN, M. dhr. EL KTIBI, Mme mevr. JELLAB, M. dhr. PINXTEREN, Mme mevr. MUTYEBELE, Mme mevr. MAES, Echevins; Schepenen; Mme mevr. LALIEUX, M. dhr. COOMANS de BRACHENE, M. dhr. MAMPAKA, Mme mevr. ABID, M. dhr. TEMIZ, Mme mevr. AMPE, Mme mevr. NAGY, Mme mevr. VIVIER, M. dhr. WAUTERS, M. dhr. ZIAN, M. dhr. WEYTSMAN, Mme mevr. DEBAETS, M. dhr. ERGEN, Mme mevr. NYANGA-LUMBALA, Mme mevr. EL BAKRI, M. dhr. BAUWENS, Mme mevr. BEN HAMOU, M. dhr. BEN ABDELMOUMEN, Mme mevr. STOOPS, M. dhr. MOHAMMAD, M. dhr. DIALLO, M. dhr. MAIMOUNI, Mme mevr. HOESSEN, Mme mevr. LOULAJI, Mme mevr. GÜLES, Mme mevr. MOUSSAOUI, Mme mevr. DE MARTE, M. dhr. DE BACKER, Mme mevr. BUGGENHOUT, Mme mevr. LHOEST, Mme mevr. MAATI, M. dhr. COULIBALY, Mme mevr. GERLICA, Conseillers communaux; Gemeenteraadsleden; M. dhr. LEONARD, Secrétaire de la Ville; Stadssecretaris.

Sauf indication contraire, la décision suivante a été prise à l'unanimité :
Tenzij anders aangegeven werd de volgende beslissing met eenparigheid genomen :

9 **(005) Budget & Finances** - Taxes communales (enrôlement) - Réglementation - contentieux et collège fiscal - (2564246)

(005) Begroting & Financiën - Gemeentebelastingen (inkohiering) - Reglementering - juridische geschillen - fiscaal college - (2564246)

Règlements taxes.- Taxe sur les immeubles à l'abandon ou négligés ou inoccupés ou inachevés et les terrains à l'abandon ou négligés.- Exercices 2024 à 2026 inclus.

Règlement relatif à la taxe sur les immeubles à l'abandon ou négligés ou inoccupés ou inachevés et les terrains à l'abandon ou négligés pour les exercices 2024 à 2026 inclus.- Modifications techniques aux articles 1, 10, 12 et 14.

Belastingreglementen.- Belasting op verwaarloosde of onverzorgde gebouwen, onbewoonde of onafgewerkte gebouwen en dito gronden.- Dienstjaren 2024 tot 2026 inbegrepen.

Reglement betreffende de belasting op verwaarloosde of onverzorgde gebouwen, onbewoonde of onafgewerkte gebouwen en dito gronden voor de dienstjaren 2024 tot 2026 inbegrepen.- Technische wijzigingen in de artikelen 1, 10, 12 en 14.

Adopté.- Le Conseil prend l'arrêté y relatif.

Aangenomen.- De Raad neemt het desbetreffende besluit.

Ainsi délibéré en séance du mercredi 20 décembre 2023
Aldus beraadslaagd in zitting van woensdag 20 december 2023

Le Secrétaire de la Ville,
De Stadssecretaris,
Dirk Leonard (s)

Le Bourgmestre,
De Burgemeester,
Philippe Close (s)

Le Président suppléant,
De Plaatsvervangende Voorzitter,
Mohamed Ouriaghli (s)