



Réf. Farde e-Assemblées : 2289800

N° OJ : 5

Projet d'Arrêté - Conseil du 18/11/2019

**Objet :** Règlements-taxes.- Taxe sur les immeubles et terrains à l'abandon ou négligés ou inoccupés ou inachevés.- Exercices 2020 - 2024 inclus.

Le Conseil communal,

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 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 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 ; que l'autorité communale ne peut taxer tout ce qui 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 et terrains à l'abandon ou négligés ou inoccupés ou inachevés 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 et terrains à l'abandon ou négligés ou inoccupés ou inachevés, est de nature à décourager l'esprit d'initiative des riverains et à engendrer un processus de désintéressement généralisé en matière d'habitat ; que cette situation peut également être à l'origine de pertes de recettes fiscales pour la Ville

Considérant que cette situation, s'il n'y est porté remède, freine et compromet le renouvellement ou la restauration du patrimoine immobilier sis sur le territoire de 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 a, entre autres missions d'intérêt général, de veiller à la sécurité et au développement des immeubles et terrains présents sur le territoire de la Ville ;

Considérant que les immeubles et terrains à l'abandon ou négligés ou inoccupés ou inachevés 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 et terrains à l'abandon ou négligés ou inoccupés ou inachevés 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 ; qu'il convient dès lors de ne pas appliquer la taxe sur ces terrains.

Considérant que, dans certaines circonstances, l'état d'abandon, de négligence, d'inoccupation ou d'inachèvement peut être indépendant de la volonté des propriétaires ou titulaires de droits réels ; que les immeubles ou terrains accidentellement sinistrés doivent être exonérés ;

Considérant qu'il ne se justifie pas d'inciter les propriétaires ou titulaires d'un droit réel sur des immeubles ou terrains à mettre fin à l'état d'abandon, de négligence, d'inoccupation ou d'inachèvement de ces immeubles ou terrains lorsqu'ils vont en être dépossédés du bien en raison d'une expropriation ;

Considérant que les démarches et actes qui visent à mettre fin à l'état d'abandon, de négligence, d'inoccupation ou d'inachèvement d'immeubles ou de terrains, doivent être encouragés lorsqu'ils révèlent une volonté suffisamment concrète de la part de ceux qui les entreprennent ; que les propriétaires ou titulaires d'un droit réel sur un immeuble ou un terrain doivent dès lors être exonérés lorsqu'ils introduisent une demande de permis d'urbanisme ou effectuent des travaux qui répondent à certaines conditions ;

Considérant que des travaux relatifs à certains projets complexes et/ou d'une certaine ampleur accompagnés d'un phasage des travaux contraignant pour les bénéficiaires d'un permis d'urbanisme ; qu'il convient d'exonérer les bénéficiaires d'un permis avec planning (article 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire) tant que le planning est respecté ;

ARRETE :

## I. DUREE ET ASSIETTE DE LA TAXE

Article 1 : Il est établi pour les exercices 2020 à 2024 une taxe sur :

- les immeubles laissés à l'abandon ou négligés, totalement ou partiellement ;
- les terrains laissés 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 plâtre détaché, des briques détachées, de la formation de mousse, de l'apposition de tags, de la végétation ou des défauts aux éléments des façades, aux cheminées, aux bow windows, aux loggias, aux balcons, à la charpente, la toiture, les bords du toit, les corniches, les vidanges d'eau de pluie, les soupiraux, les ouvertures de façade, le vitrage, la menuiserie externe ; cette énumération n'étant 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 ne sont pas 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 lequel aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population ou d'attente, ou pour lequel 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, en ce compris celle qui n'est pas conforme aux prescriptions urbanistiques applicables à l'immeuble;
  - 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 laissés 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, à l'exception toutefois des terrains 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 laissés 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 si le redevable établit et communique à l'Administration par lettre recommandée que, dans le courant de l'exercice pour lequel elle est réclamée, 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 513,00 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 ainsi obtenu sera multiplié par le nombre de niveaux à l'abandon, négligés, inoccupés ou inachevés que comporte le bâtiment, à l'exclusion des sous-sols et des combles non aménagés, la preuve du non-aménagement incombant au redevable.

Lorsqu'une construction ne touche 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 résultat ainsi obtenu sera multiplié par le nombre de niveaux, à l'abandon, négligés, inoccupés ou inachevés que comporte le bâtiment, à l'exclusion des sous-sols et des combles non aménagés. Pour le calcul de la taxe, le résultat obtenu de multiplication 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.

Le taux annuel, fixés au 1er janvier, sera indexé de 2.5%. Le résultat sera arrondi à l'euro le plus proche, conformément au tableau ci-dessous :

Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice 2024
525 EUR	538 EUR	552 EUR	566 EUR	580 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 premier 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 conformément à l'article 3 du présent règlement au cours d'un exercice antérieur. La taxe sera due pour les exercices suivant celui visé à l'article 9 et ce 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 ou de transfert de la propriété d'un immeuble ou d'un terrain dont la taxe a été payée, il ne sera pas perçu de nouvelle taxe pour l'année en cours.

#### IV. EXONERATIONS

Article 12 - Sont exonérés de la taxe :

a) les immeubles ou terrains frappés par les dispositions d'un plan d'expropriation approuvé par l'autorité compétente, à moins qu'il y ait des installations productives de revenus tels que panneaux d'affichage, les 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.

b) 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, les 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.

c) 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

l'exercice d'imposition au cours duquel le permis d'urbanisme est délivré. 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 accordées sur base de règlements-taxe antérieurs.

d) l'immeuble ou le terrain exonéré de la taxe sur la base de l'article 12 c) et qui a 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.

e) 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 l'immeuble ou le terrain en question. Il est tenu compte des exonérations accordées sur base de règlements-taxe antérieurs.

#### V. RECOUVREMENT ET CONTENTIEUX

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

Article 14.- Le recouvrement et le contentieux relatifs à la présente taxe sont réglés conformément aux dispositions de l'Ordonnance du 3 avril 2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales. En cas de non-paiement avant l'échéance, les frais de recommandé des rappels seront à la charge du redevable.

#### VI. MISE EN APPLICATION

Article 15.- Le présent règlement 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 17 décembre 2018 à partir de l'exercice d'imposition 2020.

Annexes :

