

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

Présents

Aleksandra Kokaj, *Présidente* ;
Boris Dilliès, *Bourgmestre* ;
Jonathan Biermann, Maëlle De Brouwer, Carine Gol-Lescot, Perrine Ledan, Valentine Delwart,
François Jean Jacques Lambert, Daniel Hublet, *Echevin(s)* ;
Björn Becker, Eric Sax, Marc Cools, Béatrice Fraiteur, Emmanuel De Bock, Céline Fremault, Jean-
Luc Vanraes, Jérôme Toussaint, Bernard Hayette, Kathleen Delvoye, Marion Van Offelen, Stefan
Cornelis, Odile Margaux, Michel Cohen, Cécile Egrix, Blaise Godefroid, Véronique Lederman-
Bucquet, Yannick Franchimont, Cédric Didier Norré, Hans Marcel Joos Van de Cauter, Patrick
Zygas, Fathiya Alami, Jean-Pierre Collin, *Conseiller(s) communal(aux)* ;
Aron Misra, *Le Secrétaire communal adjoint f.f.*

Excusés

Thibaud Wyngaard, *Echevin(s)* ;
Joëlle Maison, Pierre Desmet, Diane Culer, Vanessa Issi, Aurélie Czekalski, Caroline Van Neste,
Nicolas Clumeck, Michel Bruylant, Lise Batugowski, Jacques Spelkens, *Conseiller(s)
communal(aux)*.

Séance du 24.11.22

**#Objet : Règlement-taxe sur les immeubles inachevés, partiellement ou totalement inoccupés,
inexploités ou laissés à l'abandon et les terrains laissés à l'abandon en bordure de la voie publique. #**

Séance publique

Le Conseil,

Vu l'article 170, § 4 de la Constitution;

Vu l'article 117 de la Nouvelle Loi Communale;

Vu l'article 252 de la Nouvelle Loi Communale qui impose 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;

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

Vu le règlement-général relatif à l'établissement et au recouvrement des taxes communales;

Considérant que le taux de la taxe précitée est justifié par l'accroissement des charges grevant les finances communales, qui trouve sa source, notamment, dans un sous financement des communes de la Région de Bruxelles-Capitale et en particulier d'Uccle;

Considérant la nécessité de lutter efficacement contre les immeubles totalement ou partiellement inoccupés ou inachevés, ainsi que les terrains laissés à l'abandon;

Vu que l'existence, sur le territoire de la commune, d'immeubles totalement ou partiellement inoccupés ou inachevés est de nature à décourager l'habitat et les initiatives qui s'y rapportent;

Considérant que l'inoccupation prolongée des immeubles entraîne une dégradation de l'environnement urbain et est de nature à diminuer l'attractivité des zones du territoire communal où ils sont situés;

Considérant qu'il est souhaitable que sur le territoire de la Commune d'Uccle, le logement disponible soit exploité de manière optimale;

Considérant que les immeubles visés par ce règlement perturbent la tranquillité et la sécurité publique;

Considérant que le rez de chaussée d'un immeuble inoccupé, inexploité, à l'abandon ou mal entretenu est plus important en termes de nuisance que les autres étages ;

Vu que cette situation, s'il n'y est remédié freine et compromet le renouvellement ou la restauration du patrimoine immobilier;

Considérant que la présente taxe vise à améliorer le cadre de vie et à inciter les propriétaires à bien entretenir leur patrimoine immobilier ucclois;

Considérant qu'il convient dès lors de prendre toutes mesures utiles en vue d'amener les propriétaires défaillants à exécuter les travaux de remise en état nécessaires;

Considérant que le règlement-taxe sur les immeubles inachevés, partiellement ou totalement inoccupés, inexploités ou laissés à l'abandon et les terrains laissés à l'abandon en bordure de la voie publique, délibéré par le Conseil communal du 19 décembre 2019, vient à expiration le 31 décembre 2022;

Considérant qu'il convient d'adapter le taux de taxation de 4 % sur base annuelle;

Considérant qu'il y a lieu de renouveler ce règlement-taxe pour un terme de trois ans prenant cours le 1er janvier 2023 comme suit :

REGLEMENT

ASSIETTE DE L'IMPÔT

Article 1

Il est établi à partir du 1^{er} janvier 2023 jusqu'au 31 décembre 2025 une taxe annuelle directe :

- sur les terrains non bâtis, laissés à l'abandon en bordure de la voie publique;
- sur les immeubles inachevés en cours de construction;
- sur les immeubles déjà bâtis, partiellement ou totalement inoccupés;
- sur les immeubles déjà bâtis, partiellement ou totalement inexploités ou laissés à l'abandon.

Article 2

Au sens du présent règlement :

§ 1. sont considérés comme immeubles inachevés, ceux en cours de construction dont les travaux ont été constatés à l'arrêt depuis plus d'un an;

§ 2. sont considérés comme partiellement ou totalement inoccupés ou inexploités, les immeubles ou parties d'immeubles, déjà bâtis, qui ne sont pas utilisés pendant l'exercice d'imposition de manière effective et conforme à leur destination pendant une période d'au moins 6 mois consécutifs, qu'ils aient fait ou non l'objet d'une mesure de police administrative;

§ 3. sont considérés comme partiellement ou totalement à l'abandon, les immeubles, leurs cours et jardins en état de délabrement qui, durant l'exercice d'imposition, présentant plusieurs indices de délabrement pendant une période d'au moins 6 mois consécutifs, tels que :

- toiture en tout ou en partie écroulée ;
- tuiles ou ardoises manquantes ou brisées ;
- gouttières brisées, détachées ou absentes.
- inclinaison anormale des murs ;
- murs en partie écroulés ;
- effritement des joints entre les briques ou les blocs de pierres ou moellons ;
- peintures des murs écaillées;
- présence de tags ;
- présence de vitres cassées ;
- peintures ou vernis des châssis écaillés ;
- fenêtre(s) ou porte(s) obturée(s) par des panneaux publicitaires ou par un procédé ou construction quelconque ;
- pelouses, haies, clôtures etc. non entretenues.

Les indices de délabrement ne sont pas limités à ceux repris dans la liste ci-dessus.

§ 4. par « destination de l'immeuble » on entend la destination 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 CoBAT (Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire).

§ 5. par « utilisation de l'immeuble » on entend l'usage de fait de l'immeuble ou de la partie d'immeuble, telle que décrite par le constat visé à l'article 5.

Ne peut toutefois être considérée comme utilisation effective d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble celle résultant de l'occupation du bien sans titre ni droit.

§ 6. sont considérés comme terrains non bâtis en bordure de la voie publique, les parcelles non-bâties suite à la démolition d'un immeuble préexistant et les parcelles non bâties depuis l'origine, et ce, indépendamment de la présence d'un mur de clôture.

§ 7. sont considérés comme terrains laissés à l'abandon, les terrains non bâtis situés en bordure de la voie publique qui, durant l'exercice d'imposition ne sont pas clôturés conformément à la législation en vigueur (Règlement Régional d'Urbanisme Titre 1, Chapitre 4, article 14 – Abords) de façon à y interdire l'accès à des tiers ou qui ne sont pas entretenus ou qui provoquent l'intervention des inspecteurs de l'hygiène ou qui laissent subsister des surfaces non aplanies au niveau de la rue suite à une destruction de l'immeuble préexistant.

TAUX DE L'IMPÔT

Article 3

§ 1. Le taux de la taxe est fixé à 575 € par mètre courant de façade multiplié par le nombre de niveaux de construction, lorsqu'il s'agit d'un immeuble à front de rue ou par mètre courant de longueur à front de rue lorsqu'il s'agit d'un terrain non bâti.

Ce taux sera porté à 933 € pour la troisième année consécutive au cours de laquelle l'immeuble est soumis à la taxe pour autant que l'inoccupation n'ait pas pris temporairement fin entre les deux années d'imposition consécutives.

§ 2. En ce qui concerne le rez de chaussée, le taux de la taxe est fixé à 1149 € par mètre courant de façade. Ce taux sera porté à 1865 € pour la troisième année consécutive au cours de laquelle l'immeuble est soumis à la taxe pour autant que l'inoccupation n'ait pas pris temporairement fin entre les deux années d'imposition consécutives.

§ 3. Les montants seront augmentés au 1er janvier de chaque année au taux de 4 %, le résultat sera arrondi à l'unité supérieure.

	Taux 2023	Taux 2024	Taux 2025
Article 3§1 : 1 ère et 2 ème année	575 €	598 €	622 €
Article 3§1 : 3 ème année			933 €
Article 3§2 : 1 ère et 2 ème année	1149 €	1195 €	1243 €
Article 3§2 : 3 ème année			1865 €

§ 4. Le nombre de niveaux à prendre en compte est celui des planchers donnant sur la façade considérée, y compris les planchers sous combles et en sous-sol s'ils sont aménagés en vue d'être habités ou exploités ;

§ 5. Lorsque l'immeuble considéré touche à deux ou plusieurs rues, c'est la plus grande largeur des façades qui est prise en compte ; si, dans un tel cas des façades forment des arrondis ou des polyèdres, l'intersection des plans formant le volume capable avec le sol détermine les largeurs théoriques de la façade à prendre en compte ;

§ 6. Lorsqu'un immeuble ne touche à aucune rue (constructions dites en ordre ouvert ou les constructions de fond), la largeur de façade à prendre en considération pour le calcul de l'impôt est déterminée en calculant la racine carrée de la surface bâtie du bien et multipliée par le nombre de niveaux que comporte l'immeuble.

REDEVABLES DE L'IMPÔT

Article 4

§ 1. La taxe est due pour l'année entière, par la personne physique ou morale qui est le titulaire du droit de propriété, de nue-propiété, d'usufruit, de superficie ou d'emphytéose, sur un immeuble répondant aux définitions de l'article 1er.

§ 2. Lorsqu'il s'agit d'un immeuble appartenant indivisément à plusieurs personnes ou lorsque plusieurs personnes sont titulaires d'un des droits énoncés à l'alinéa 1er , ces dernières sont solidairement et

indivisiblement responsables du paiement de la taxe.

§ 3. Toute personne physique ou morale qui est locataire de l'immeuble, mais qui dans les faits, n'est pas occupé et/ou exploité. Dans ce cas, les titulaires d'un droit réel sur l'immeuble sont également solidairement responsable du paiement de la taxe.

DEBITION DE L'IMPOT ET PROCEDURE D'ETABLISSEMENT

Article 5

§ 1. La taxe est établie sur base d'un constat signé et daté effectué par un agent du service communal des taxes dûment désigné par le Collège des Bourgmestre et Echevins. Ce constat est notifié au domicile ou siège social du redevable accompagné d'un formulaire de déclaration et d'une copie du règlement.

§ 2. La déclaration qui accompagne le constat doit être dûment complétée, signée et renvoyée par le contribuable dans un délai de 30 jours à compter de la date d'envoi du formulaire. Si le contribuable a des observations à faire à l'encontre de ce constat, il doit les faire dans une lettre qui doit accompagner ladite déclaration. Le redevable qui n'a pas reçu de formule de déclaration est tenu d'en réclamer une à l'administration communale, et ce au plus tard le 31 décembre de l'exercice d'imposition concerné.

§ 3. La non-déclaration dans les délais prévus ou la déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise de la part du redevable peut entraîner l'enrôlement d'office de la taxe. Cette taxation d'office entraîne une majoration d'office de la taxe d'un montant égal à la taxe prévue initialement. Le montant de cette majoration sera enrôlé simultanément et conjointement avec la taxe enrôlée d'office.

Avant de procéder à la taxation d'office, le Collège des Bourgmestre et Echevins notifie au redevable, par lettre recommandée à la poste, les motifs du recours à cette procédure, les éléments sur lesquels la taxation est basée, ainsi que le mode de détermination de ces éléments et le montant de la taxe. Le redevable dispose d'un délai de 30 jours calendrier, à compter du troisième jour ouvrable suivant l'envoi de la notification, pour faire valoir par écrit ses observations.

EXONERATIONS ET REDUCTIONS

Article 6

La taxe n'est pas due :

§ 1. Si l'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan d'expropriation approuvé par arrêté royal;

§ 2. Si l'état d'abandon résulte d'un cas de force majeure. Pour prétendre à l'exonération sur cette base, il convient d'apporter la preuve que l'événement 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 événement;

§ 3. Si l'immeuble a été accidentellement sinistré et ce, uniquement pendant les 2 exercices d'imposition qui suivent le sinistre. Cette exonération ne s'applique pas lorsque l'immeuble visé a déjà fait l'objet de la présente taxe;

§ 4. Si des travaux de rénovation, effectués dans un immeuble déjà batis, régulièrement exécutés, et poursuivis avec diligence sont justifiés dans les 30 jours suivant l'envoi du constat et ce, par la production de factures et la preuve de paiement de celles-ci. Ces documents doivent présenter un lien suffisant avec les travaux effectués sur le bien et être relatifs à l'exercice pour lequel la taxe est réclamée. Les factures produites devront attester d'une véritable volonté de réhabilitation et non simplement de conservation du bien et représenter une somme totale d'au moins 50% du montant de la taxe correspondante lors de la première année et de la deuxième année d'imposition et de 100% lors de la troisième année d'imposition. L'exonération de la taxe, accordée pour cause de travaux de rénovation est limitée à la durée de validité du permis d'urbanisme visant l'achèvement ou la rénovation du bien.

En cas de travaux de rénovation qui ne nécessitent pas de permis d'urbanisme, l'exonération de la taxe est accordée pendant une période de deux exercices d'imposition à partir de l'année du début des travaux;

§ 5. Si une demande de permis d'urbanisme visant l'achèvement ou la rénovation du bien est en cours d'instruction par l'autorité publique. Cette procédure sera prouvée par la production de l'accusé de réception de demande complète remise au demandeur par l'autorité;

§ 6. Si le propriétaire peut établir qu'il a acquis le bien au cours de l'exercice de l'imposition (preuve de la mutation de propriété constatée par acte notarié). Cette exonération vaudra également pour l'exercice d'imposition suivant;

§ 7. Si la gestion de l'immeuble est confiée à une agence immobilière sociale, au cours de l'exercice d'imposition;

CESSION DE LA TAXE

Article 7

§ 1. En cas de cession entre vifs de la propriété d'un immeuble ou d'un terrain, le cédant est tenu de communiquer à l'administration communale, dans les trente jours de la passation de l'acte authentique de cession, la désignation exacte du bien concerné, la date de la passation de cet acte, le nom et l'adresse du ou des cessionnaires;

§ 2. En cas de cession pour cause de décès, les ayants-cause sont solidairement tenus de communiquer à l'administration communale, dans les cinq mois suivant le décès : la désignation exacte du bien concerné, le nom et l'adresse du ou des cujus, la date du décès, ainsi que leur nom et leur adresse;

§ 3. En cas d'extinction d'un droit de superficie ou d'emphytéose, le plein propriétaire notifie aux autorités communales : la désignation exacte du bien concerné, la date à laquelle ce droit s'est éteint et le nom du ou des titulaire (s) dont le droit s'est éteint;

§ 4. En cas de cession de la propriété d'un immeuble ou d'un terrain, il ne sera pas perçu de nouvelle taxe pour l'année en cours auprès du cessionnaire; la taxe reste due par le propriétaire du bien au 1er janvier de l'exercice d'imposition.

INFRACTIONS

Article 8

Le refus de collaborer à un contrôle fiscal fera l'objet d'une amende administrative dont le montant est fixé à 500 €. Celle-ci s'appliquera également aux tiers, non redevables. L'amende administrative est établie et recouvrée suivant les mêmes règles que celles qui s'appliquent aux taxes recouvrées par voie de rôle.

RECOUVREMENT

Article 9

Le recouvrement de la taxe se fera par voie de rôle.

Article 10

Le rôle de la taxe est arrêté et rendu exécutoire par le Collège des Bourgmestre et Echevins.

Le redevable de l'imposition recevra, sans frais, un avertissement-extrait de rôle.

Article 11

La taxe est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.

Article 12

Sans préjudice pour les dispositions de l'ordonnance du 3 avril 2014 et pour tout ce qui ne serait pas réglé par le présent règlement, les dispositions du titre VII, chapitres 1er, 3, 4, 6 à 9bis inclus du Code des impôts sur les revenus et les articles 126 à 175 inclus de l'arrêté d'exécution de Code, pour autant qu'elles ne concernent pas spécifiquement les impôts sur les revenus, ainsi que les dispositions régionales qui renvoient au Code du recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales ou toutes autres dispositions régionales relatives à la fiscalité locale sont applicables.

RECLAMATIONS

Article 13

§ 1. Le redevable qui s'estime indûment imposé peut introduire une réclamation auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins.

§ 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 ou à compter de la date de notification de l'imposition.

§ 3. Les réclamations peuvent être introduites par le biais d'un support durable (moyen de communication électronique, mail).

§ 4. Si le redevable en fait la demande dans la réclamation, il est invité à être entendu par le Collège des bourgmestre et échevins lors d'une audition.

§ 5. L'introduction de la réclamation ne suspend pas l'exigibilité de l'impôt et ne dispense pas de l'obligation de payer celui-ci dans le délai prévu.

§ 6. Le réclamant qui conteste la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins en tant que juridiction administrative, peut introduire un recours en bonne et due forme auprès du tribunal de première instance.

Article 14

Le présent règlement abroge et remplace au 1^{er} janvier 2023 le règlement-taxe sur les immeubles inachevés, partiellement ou totalement inoccupés, inexploités ou laissés à l'abandon et les terrains laissés à l'abandon en bordure de la voie publique, délibéré par le Conseil communal du 19 décembre 2019.

32 votants : 32 votes positifs.

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE.

Le Secrétaire communal adjoint f.f.,
(s) Aron Misra

La Présidente,
(s) Aleksandra Kokaj

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Secrétaire communal adjoint f.f.

Le Collège,

Aron Misra

Boris Dilliès