

COMMUNE DE FOREST

#007/16.12.2014/A/0020#

E X T R A I T DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

Séance publique du 16 décembre 2014.

Etaient présents : Mr. Ghysse, Bourgmestre-Président ; Mmes. et MM. Englebert, Quartassi, Résimont, Loewenstein, Père, El Hamidine, Tahri, Spapens et Buyse, Echevins ; Mmes. et MM. Borcy, Langbord, Mokhtari, Rongé, van Zeeland, Bentaha, Defays, El Yousfi, Chapelle, Sebbahi, Bairouk, Richard, Nocent, Huytebroeck, Roberti, Barghouti, Grippa, Talhi, Plovie, Angeli, Criquelion, Pâques et Hacken, Conseillers communaux ; Mme. Windey, Secrétaire communale a.i.

\$47429021\$

Finance - Taxe sur les immeubles bâtis partiellement ou totalement négligés ou délabrés - Règlement - Modifications.

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 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, abrogeant la loi du 24 décembre 1996, relative à l'établissement et au recouvrement des taxes provinciales et communales ;

Vu la loi du 15 mars 1999 relative au contentieux en matière fiscale, modifiée par la loi 17 février 2000 ;

Vu le chapitre 1^{er} du code bruxellois du logement fixant les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement du logement et notamment ses articles 7 et 8 prévoyant que le Service d'inspection régionale peut prononcer l'interdiction de mise en location du logement ne satisfaisant pas aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement lorsqu'après mise en demeure, le bailleur n'a pas effectué les travaux de mise conformité avec les dites exigences dans le délai requis, ou lorsque les infractions constatées à ces exigences sont de nature à compromettre la sécurité et la santé des occupants ;

Revu le règlement de la taxe sur les immeubles bâtis partiellement ou totalement à l'abandon, voté par le conseil communal le 17 décembre 2013 et rendu exécutoire le 27 février 2014 par lettre de Monsieur le Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale, pour un terme expirant le 31 décembre 2019 ;

Considérant l'article 23 du code bruxellois du logement disposant que quatre-vingt-cinq pour cent du produit des amendes régionales pour logements inoccupés sont ristournés à la commune sur le territoire de laquelle se situe le bien inoccupé pour autant qu'elle ait expressément exclu les logements inoccupés du champ d'application de son règlement-taxe relatif aux immeubles abandonnés, inoccupés ou inachevés ;

Considérant la situation financière de la commune ;

Considérant que l'état de négligence ou de délabrement partiel ou total des immeubles entraîne une dégradation de l'environnement urbain et est de nature à diminuer l'attractivité des zones du territoire communal où sont situés ces immeubles ;

Considérant qu'il convient d'inciter les propriétaires et titulaires de droits réels ou non sur ces terrains et immeubles à mettre fin à cet état de négligence ou de délabrement ;

DECIDE :

De modifier comme suit le règlement taxe sur les immeubles bâtis partiellement ou totalement négligés ou délabrés :

Article 1 Principe

Il est établi à partir du 1er janvier 2014 jusqu'au 31 décembre 2019 une taxe annuelle sur les immeubles bâtis partiellement ou totalement négligés ou délabrés.

Article 2 Définition

Est soumis à cette taxe l'immeuble bâti partiellement ou totalement négligé ou délabré. C'est-à-dire :

§1 L'immeuble bâti, ses cours et/ou jardins dont l'état de détérioration et/ou de délabrement est manifeste.

L'état de détérioration et/ou de délabrement est établi sur base d'indices révélant que l'immeuble ne fait pas l'objet d'un entretien en bon père de famille.

Sans que cette liste soit limitative, les indices pris en considération sont :

toiture en tout ou en partie écroulée ;

Nombreuses tuiles ou ardoises manquantes ou brisées ;

gouttières brisées, détachées ou absentes ;

inclinaison anormale des murs ;

murs totalement ou partiellement écroulés ;

effritement des joints entre les briques ou 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 ;
jardin/cour/clôture envahi, encombré, non entretenu;

Pour que l'état de négligence ou de délabrement puisse être tenu pour manifeste, il suffit qu'au-moins deux de pareils indices soient réunis.

§2 L'immeuble ou partie d'immeuble déclaré dangereux, insalubre ou inhabitable par arrêté du Bourgmestre ou pour lequel il ordonne des travaux de remise en état de sécurité et de salubrité.

§3 L'immeuble ou partie d'immeuble pour lequel le service de l'inspection régionale du logement a prononcé une interdiction de mise en location conformément à l'article 8 du code bruxellois du logement sur base des cas visés à l'article 7 § 3 alinea 5 et § 7 du dit code.

Article 3 Redevables et causes de solidarité

La taxe est due par le titulaire du droit réel sur l'immeuble au 1er janvier de l'exercice d'imposition, c'est-à-dire soit le propriétaire, soit l'usufruitier, soit l'emphytéote, soit le superficiaire selon le cas.

En cas d'emphytéose, de superficie ou d'usufruit, le tréfoncier ou le nu-propriétaire sont solidairement tenus au paiement de la taxe. Le titulaire éventuel de tout autre droit non réel, tel qu'un bail à rénovation, permettant d'occuper ou de faire occuper l'immeuble sous conditions de réparation, d'entretien ou de gestion est également solidairement tenu au paiement de la taxe.

Article 4 Taux et base d'imposition

§1 Le taux est fixé à 800,00 € par mètre courant de façade.

§2 Lorsque l'immeuble touche à deux ou plusieurs rues, la base de calcul de la taxe est le développement le plus grand du bien à front de rue. Lorsque l'immeuble se situe en intérieur d'îlot, la base de calcul de la taxe est le plus grand développement d'une des façades.

Dans tous les cas, le résultat ainsi obtenu sera multiplié par le nombre de niveaux y compris les combles et les sous-sols.

Les immeubles partiellement négligés ou délabrés sont taxés sur la base, à due proportion, de la taxe sur les immeubles totalement négligés ou délabrés.

§3 La taxe est due pour l'exercice d'imposition – c'est-à-dire l'année entière à compter du 1er janvier – au cours duquel se produit la notification du constat dressé par l'employé communal assermenté (art. 6, §2);

La taxe sera due pour chaque exercice suivant et ce aussi longtemps que le bien concerné sera considéré comme négligé ou délabré sur base de la définition de l'article 2 du présent règlement.

Hormis les cas d'exonération prévus à l'article 5, il n'est accordé ni remise, ni restitution pour quelque cause que ce soit.

§4 Le montant de la taxe est doublé lorsqu'une ou plusieurs enseignes et/ou un ou plusieurs dispositifs publicitaires sont apposés sur le bien immeuble visé par la taxe sauf si le redevable à déjà été imposé en vertu du règlement relatif à la taxe communale sur les panneaux publicitaires.

§5 En cas d'enrôlement d'office, la taxe est majorée d'un montant égal à celui de l'impôt dû.

§ 6 Les immeubles situés partiellement sur le territoire d'une autre commune sont imposables uniquement pour la partie située sur le territoire de la commune de Forest.

Article 5 Exonérations

§1 Sont exonérés de la taxe :

1. les immeubles situés dans le périmètre d'un plan d'expropriation approuvé par l'autorité compétente ou ne pouvant plus faire l'objet d'un permis d'urbanisme parce qu'un plan d'expropriation est en préparation ;

2. les immeubles ou partie d'immeuble dont l'état résulte d'un cas de force majeure. Pour prétendre à l'exonération sur cette base, il convient d'apporter la preuve que l'évènement 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 évènement ;

3. l'année du sinistre ainsi que pendant les deux années d'imposition qui suivent l'année du sinistre, les immeubles ou partie d'immeuble qui ont été accidentellement sinistrés. Cette exonération ne s'applique pas lorsque l'immeuble sinistré faisait déjà l'objet de la présente taxe ;

4. les immeubles ou partie d'immeuble pour lesquels des travaux de remise en état complet sont nécessaires, en vue d'une occupation ou d'une exploitation conforme aux lois et règlements en vigueur qui se poursuivent pendant une durée supérieure à 6 mois et font obstacle à une jouissance paisible des lieux.

Ces travaux devront être entamés et poursuivis avec diligence et ne peuvent être interrompus pendant plus de trois mois. Ces travaux doivent être prouvés par la production de factures et éventuellement par la présentation de photos (avant et après les travaux). Le

propriétaire ou le tiers désigné par le propriétaire doit permettre l'accès à un agent habilité à cette fin, afin de vérifier les travaux repris dans ces factures.

En tout état de cause, cette exonération n'est applicable que pour deux exercices d'imposition maximum.

§2 Les exonérations prévues au présent article ne s'appliquent pas si, durant l'exercice d'imposition l'immeuble fait l'objet d'installations productives de revenus tels que panneaux d'affichage, pylônes, mâts, antennes et autres dispositifs de télécommunication, d'émissions de signaux et d'échanges d'informations par voie hertzienne, cette liste n'étant pas exhaustive.

Article 6. Procédure

§1 Les constats visés à l'article 2 § 1 du présent règlement sont effectués par des employés communaux assermentés et désignés à cette fin par le collège des bourgmestre et échevins. Les procès-verbaux qu'ils rédigent font foi jusqu'à preuve du contraire. Le cas échéant, ils servent de base aux enrôlements ultérieurs successifs.

Au cas où la visite du logement n'a pas pu se réaliser à défaut pour le locataire d'y donner son consentement, les employés désignés ne pourront pénétrer dans le logement qu'avec l'autorisation préalable du tribunal de police, après dépôt des pièces justificatives et motivations adéquates.

§2 L'administration communale adresse au contribuable le constat ainsi qu'une formule de déclaration dans les 60 jours à dater de l'établissement du constat.

Lorsque le domicile ou le siège social du redevable n'est pas connu par l'autorité communale, la notification prévue à l'alinéa précédent sera valablement opérée par l'affichage d'un avis sur la porte d'entrée principale du bien concerné ;

Cet avis comportera les mentions suivantes :

- la date du passage et celle de l'affichage ;
- l'identification précise du service communal compétent ;
- l'application du présent règlement.

§3 Le redevable dispose d'un délai de 60 jours pour renvoyer la formule de déclaration dûment remplie et signée. Ce délai commence à courir le troisième jour ouvrable suivant la date d'envoi du constat et de la demande de renseignements ou de l'affichage prévus à l'article 6§2 du présent règlement.

Les contribuables qui n'ont pas reçu de déclaration doivent en réclamer une à l'administration communale.

§4 L'absence de réponse du redevable dans le délai prévu ou une réponse incomplète, imprécise ou incorrecte, entraîne l'enrôlement d'office de la taxe d'après les éléments dont l'administration dispose. Dans ce cas la taxe est majorée d'un montant égal à celui de l'impôt dû.

Avant de procéder à la taxation d'office, l'administration notifie au redevable, par lettre recommandée, 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.

A compter de l'envoi de la notification d'imposition d'office, le redevable dispose d'un délai de 30 jours pour faire valoir ses observations par écrit. A défaut, il sera procédé à l'enrôlement.

Article 7 Cession du bien

§1 En cas de vente, de constitution de droits réels ou de cession entre vifs d'un bien ayant fait l'objet de la notification prévue à l'article 6§2 ou de la notification prévue à l'article 6§4, al.2 ou encore pour lequel la taxe est effectivement enrôlée, le détenteur des droits vendus ou cédés doit informer par écrit l'acquéreur que ce bien est frappé par la taxe ou qu'il est susceptible de l'être.

§2 Le cédant est tenu de communiquer à l'administration communale, dans les trente jours de la passation de l'acte authentique de vente ou de cession, par lettre recommandée, la désignation exacte du bien concerné, la date de la passation de cet acte, le nom et l'adresse du ou des acquéreurs, ainsi que la preuve qu'il a bien informé l'acquéreur que le bien est frappé par la taxe ou qu'il est susceptible de l'être.

§3 En cas de cession pour cause de mort, les ayants-droit sont solidairement tenus de communiquer à l'administration communale, dans les cinq mois suivant le décès, par lettre recommandée, la désignation exacte du bien concerné, le nom et l'adresse du de cujus, la date du décès, ainsi que leur nom et adresse.

§4 En cas d'extinction d'un des droits visés à l'article 3 pour quelque cause que ce soit, le plein propriétaire notifie aux autorités communales, dans les 30 jours de l'acte ou du fait ayant causé l'extinction de droit, la désignation exacte du bien concerné, la date à laquelle ce droit s'est éteint et le nom du ou des titulaires(s) dont le droit s'est éteint.

Article 8 Recouvrement

§1 Le recouvrement de la taxe se fait par voie de rôle.

§2 Le rôle de la taxe est arrêté et rendu exécutoire par le collège des bourgmestre et échevins. Le redevable de la taxe recevra, sans frais, un avertissement-extrait de rôle.

§3 La taxe est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement extrait de rôle. A défaut de paiement dans le délai imparti, il est fait application des règles relatives au recouvrement en matière de taxe sur les revenus.

Article 9 Réclamation

Le redevable peut introduire une réclamation auprès du collège des bourgmestre et échevins qui agit en tant qu'autorité administrative.

Cette réclamation doit être introduite, sous peine de déchéance, dans un délai de *trois* mois à partir de la date d'envoi de l'avertissement extrait de rôle.

Elle doit en outre, à peine de nullité, être introduite par courrier avec accusé de réception. Elle est datée et signée par le réclamant ou son représentant et mentionne :

- les noms, qualité, adresse ou siège du redevable à charge duquel l'imposition est établie ;
- l'objet et un exposé des raisons de la réclamation.

Article 10 Mise en application

Le présent règlement annule et remplace à dater de son entrée en vigueur le règlement taxe délibéré par le conseil communal le 17 décembre 2013.

Le Secrétaire a.i.,
(s) K. WINDEY.

Le Président,
(s) M-J. GHYSSELS.

POUR EXPEDITION CONFORME :

Par le Collège :
Le Secrétaire a.i.,

Pour le Bourgmestre :
L'Echevin délégué,