

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
ADMINISTRATION COMMUNALE DE FOREST

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

Présents

Caroline Dupont, *Présidente* ;
Mariam El Hamidine, *La Bourgmestre* ;
Charles Spapens, Ahmed Quartassi, Alain Mugabo Mukunzi, Françoise Père, Maud De Ridder, Saïd Tahri, Fatima Zohra El Omari, Alitia Angeli, Kris Vanslambrouck, *Échevin(e)s* ;
Marc Loewenstein, Nadia El Yousfi, Evelyne Huytebroeck, Denis Stokkink, Dominique Goldberg, Stéphanie Koplowicz, Simon De Beer, Isabelle Lukebamoko-Maduda, Séverine De Laveleye, Christophe Borcy, Xavier Jans, Nicolas Lonfils, Francis Dagrin, David Leclercq, Mostafa Bentaha, Marianne Courtois, Joël Elongo-Lofemba, Samira Bouaid, Stéphane Peycker, *Conseillers communaux* ;
Betty Moens, *Secrétaire communale*.

Excusés

Marc-Jean Ghysseles, Cédric Pierre, Mustapha Al Masude, Michael Van Vlasselaer, Valerie Pauwels, Rachid Barghouti, Youssef Lakhroufi, *Conseillers communaux*.

Séance du 15.10.24

#Objet : Logement - Règlement relatif à l'octroi d'une prime durant l'année suivant l'établissement dans une habitation nouvellement acquise ou construite à Forest – Modifications.

#

Séance publique

TRAVAUX PUBLICS

Propriétés communales et Logement

LE CONSEIL,

Vu l'article 117 de la Nouvelle loi communale ;

Considérant qu'il peut arriver qu'au moins un membre du ménage demandeur de la prime s'établisse à Forest en provenance de l'étranger, notamment de l'Union Européenne ;

Considérant dès lors que pendant l'avant dernière année précédant celle de l'envoi du premier avertissement extrait-de-rôle au précompte immobilier, cette personne ou ce ménage peut avoir perçu et déclaré ses revenus à l'étranger ;

Considérant que dans la mesure où le revenu net imposable globalement apparaît sur l'avis d'imposition des personnes physiques émanant de l'administration fiscale étrangère, celle-ci peut être acceptée comme preuve de revenus imposables du demandeur ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir à l'article 7 C du règlement l'équivalence de « l'avertissement extrait de rôle à l'impôt des personnes physiques » ou de l'attestation de revenus net imposable globalement fournis par une administration fiscale étrangère avec ceux fournis par le SPF Finances;

Vu la décision du Collège du 13 juin 2024 retirant la décision précédente d'octroi de la prime à une demanderesse qui s'est établi dans son logement à Forest acquis par emphytéose d'une durée de 50 ans auprès du Community Land Trust Brussel-Bruxelles (CLTB);

Considérant que pour diminuer le coût d'acquisition et permettre à des ménages à faible revenu de devenir

propriétaires de leur logement, le CLTB propose à ses adhérents d'acquérir seulement le bâti de leur logement, le terrain restant pour toujours propriété du tréfoncier, en l'occurrence la fondation CLTB ;

Considérant que cela constitue un démembrement du droit de propriété pour lequel la demande de prime n'est pas recevable en application de l'article 1^{er} du règlement ;

Considérant que l'article 1^{er} du règlement actuel définit la pleine propriété comme propriété non-démembrée constituée par l'ensemble de ses attributs à savoir le droit d'user, de jouir et de disposer de la chose ;

Considérant qu'il s'agit d'une disposition générale du règlement qui s'applique au droit de propriété acquis par le demandeur de la prime et attesté par un acte authentique d'acquisition qui, dès lors, doit se faire en pleine propriété (non démembrement) ;

Considérant que plusieurs demandeurs de la prime ont présenté depuis fin 2023 un acte authentique d'emphytéose portant sur le bâtiment à l'exclusion du terrain pour attester de l'acquisition de leur logement à Forest,

Considérant que l'augmentation du prix des terrains à bâtir à Bruxelles conduit d'autres opérateurs immobiliers publics, comme Citydev, à recourir au démembrement du droit de propriété pour améliorer l'accès à la propriété du logement des ménages bruxellois et que le nombre de demandes de primes à l'établissement appuyées par l'acquisition du logement au moyen d'un droit de propriété démembrement va certainement augmenter;

Considérant d'autre part que l'acquisition d'une emphytéose, mécanisme retenu par le CLTB pour mettre en œuvre le droit de propriété démembrement, confère à l'acquéreur le droit d'user, de jouir et disposer de la chose soit tous les aspects du droit de propriété, pour une durée limitée dans le temps;

Considérant que l'acquisition d'un droit d'emphytéose permet à son titulaire d'obtenir un prêt hypothécaire auprès d'un établissement financier, ainsi que les aides publiques à l'accession à la propriété, notamment l'abattement sur les droits d'enregistrement et la prime be-home ;

Considérant que dans trois communes bruxelloises qui accordent une prime compensatoire à l'augmentation des centimes additionnels communaux au précompte immobilier, la prime peut être octroyée au titulaire d'un droit d'emphytéose ;

Considérant que cette évolution des modes d'acquisition du logement nécessite de revoir le cadre du règlement communal sur la prime à l'établissement afin qu'elle puisse être octroyée lorsque l'acquisition ne porte que sur le bâti à l'exclusion du terrain;

Considérant en revanche que les ménages devenus, à la suite d'un héritage, nus-propriétaires ou nus-copropriétaires d'un autre logement ne doivent pas être exclus du bénéfice de la prime au motif de ce titre de propriété démembrement qui ne confère à son titulaire que le droit de vendre le bien ;

Considérant qu'il y a lieu de modifier le troisième point de l'article 1 du règlement pour préciser que la pleine propriété n'est pas démembrement entre nue-propriété et usufruit ;

Considérant qu'il y a lieu d'ajouter un quatrième point à l'article 1 pour clarifier le contenu de l'acte authentique d'acquisition et permettre au demandeur de produire un acte d'emphytéose ou de droit de superficie à l'appui de la demande de prime ;

Considérant la référence à la date du premier janvier 2013 qu'on retrouve à l'article 2 et à l'article 3.4 du règlement actuel a servi lors de l'entrée en vigueur du présent règlement pour déterminer le début du droit à la prime ;

Considérant que ces dates ne sont plus nécessaires, voire sources de confusion, et doivent être supprimées ;

Considérant que les demandes relatives aux 2^{ème} et 3^{ème} tranche sur base d'une prime octroyée avant le

24/01/2022, date d'entrée en vigueur de la modification en prime unique, ont été reçues et traitées et que l'actuel §2 des dispositions transitoires peut être supprimé ;

Considérant qu'il y a lieu d'octroyer la prime aux demandeurs acquéreurs dans le cadre d'un démembrement du droit de propriété qui ont introduit et complété leur demande sur base d'un AER au précompte immobilier de 2023 dans le délai règlementaire avant l'entrée en vigueur de la présente modification;

Considérant qu'il convient de garder l'échéance de juin 2025 au règlement pour permettre la réception de tous les dossiers basés sur un AER au précompte immobilier de 2024 ;

DECIDE

De modifier le règlement relatif à l'octroi d'une prime durant l'année suivant l'établissement dans une habitation nouvellement acquise ou construite à Forest comme suit :

Ancien texte :

Règlement relatif à l'octroi d'une prime durant l'année suivant l'établissement dans une habitation nouvellement acquise ou construite à Forest.

Article 1. - Pour l'application du présent règlement, il faut entendre par :

- Demandeur : la (ou les) personne(s) au(x) nom(s) de laquelle ou desquelles le précompte immobilier est enrôlé ;
- Résidence principale : l'habitation où le(s) demandeur(s) est (sont) inscrit(s) dans les registres de la population ;
- Pleine propriété : propriété non-démembrée constituée par l'ensemble de ses attributs à savoir le droit d'user, de jouir et de disposer de la chose.

Article 2.- Dans les limites des crédits budgétaires approuvés par l'autorité de tutelle, une prime est octroyée au(x) demandeur(s) qui établi(ssen)t sa (leur) résidence principale dans l'habitation sise à Forest qu'il(s) a (ont) nouvellement acquise ou construite. La signature de l'acte authentique d'acquisition ou la première occupation de la nouvelle construction doit avoir eu lieu à partir du 1er janvier 2013.

Article 3.- Le demandeur ou les demandeurs:

3.1. doi(ven)t être âgé(s) de 18 ans au moins à la date de l'inscription visée à l'article 3.4 ;

3.2. doi(ven)t être assujetti(s) à l'impôt des personnes physiques et redevable d'un tel impôt (l'avertissement extrait de rôle doit comporter des revenus) ;

3.3. ne peu(ven)t avoir bénéficié, pour l'avant-dernière année précédant celle de la date d'envoi de l'avertissement-extrait de rôle relatif au précompte immobilier du bien immeuble se rapportant à la prime demandée, de revenus nets globalement imposables excédant : 45.000 € pour un isolé ; 65.000 € pour un couple ou pour l'ensemble des personnes majeures copropriétaires du bien pour lequel la demande de prime est introduite ;

Cette condition s'applique aux revenus imposables cumulés du ou des demandeur(s) ; ces montants sont augmentés de 3.000 € par enfant à charge. Les plafonds ainsi que le supplément de 3.000 € par enfant à charge, visés à l'article 3.3 suivront les fluctuations de l'index santé déterminé par le Ministère des Affaires Economiques, avec pour base, l'indice santé octobre 2013/ (base 2004) = 120,99 et seront adaptés chaque année au 1er janvier.

3.4 doi(ven)t, se domicilier dans l'immeuble à partir du 1 er janvier 2013 et y maintenir, à partir de l'octroi de la prime, cette inscription pendant au moins 5 ans. En cas de non-respect de cette condition, le(s) demandeur(s) est (sont) tenu(s) (solidairement) de rembourser à l'Administration communale la totalité de la (ou des) prime(s) qui lui aura ou auront été octroyée(s). Toutefois, en cas de décès d'un demandeur ou de tout autre cas de force majeure, le Collège des Bourgmestre et Echevins pourra dispenser du remboursement

de tout ou partie de la (ou des) prime(s) versée(s).

3.5. ne peu(ven)t, être déjà plein propriétaire(s) ou plein copropriétaire(s) d'une autre habitation, à la date de l'envoi du premier avertissement-extrait de rôle relatif au précompte immobilier du bien pour lequel la prime est demandée.

Article 4 - Le montant de la prime est égal au montant des centimes additionnels communaux au précompte immobilier relatif à l'habitation acquise ou construite mais ne peut être supérieur au montant de précompte immobilier effectivement payé après déduction d'autres primes ou réductions éventuelles. Il est plafonné à maximum 822 €.

Article 5 - L'octroi de la prime se fait dans les limites des crédits budgétaires prévus à cet effet.

Article 6 - Sans préjudice des limites prévues aux articles 4 et 5 et sous réserve des dispositions transitoires prévues à l'article 10, la prime est allouée en une tranche dont le paiement est octroyé sur base de l'avertissement-extrait de rôle, sur présentation par le(s) demandeur(s) de cet avertissement et de la preuve de paiement de l'impôt.

Article 7 - La demande d'octroi de la prime et de liquidation de la tranche unique doit être introduite auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins par courrier, dans les 6 mois à partir de la date d'envoi du premier avertissement-extrait de rôle relatif au précompte immobilier du bien immeuble pour lequel la prime est demandée. Cette demande se fait au moyen d'un formulaire délivré par l'Administration communale et doit être accompagnée de l'ensemble des documents suivants :

A. l'avertissement-extrait de rôle relatif au précompte immobilier mentionné ci-dessus pour l'exercice d'imposition qui suit l'année de la signature de l'acte authentique d'acquisition ou de la première occupation de la construction ;

B. une copie de l'acte authentique d'acquisition ou, dans le cas d'une construction, une copie de la notification par l'Administration du cadastre du revenu cadastral nouvellement établi ;

C. l'avertissement-extrait de rôle à l'impôt des personnes physiques de l'année de référence prévue à l'article 3.3. ou une déclaration du Ministère des Finances, Administration des Contributions Directes, attestant du montant des revenus nets imposables du (ou des) demandeur(s);

D. la preuve du paiement (avis de débit bancaire) de l'impôt réclamé par cet avertissement-extrait de rôle du précompte immobilier.

Article 8.- La demande d'octroi de la prime sera réputée irrecevable si elle n'est pas introduite accompagnée de tous les documents requis dans le délai précité à l'art.7.

Article 9 - Protection des données personnelles

Les traitements de données comme nom, prénom, domicile, titres de propriété et impositions dans le cadre du présent règlement respectent les obligations imposées par le règlement général de protection des données personnelles [Règlement européen n° 2016/679, Loi Cadre du 30 Juillet 2018].

Article 10 - Dispositions transitoires

§ 1 documentation patrimoniale à fournir

Outre les documents repris à l'article 7, la demande de prime est également accompagnée d'un certificat du Ministère des Finances, Administration de l'Enregistrement et des Domaines, établissant que le(s) demandeur(s), n'est (sont) pas plein propriétaire(s) ou ni plein copropriétaire(s)- cf. art.3.5.- d'une autre habitation. Lorsque le service gestionnaire aura accès aux données de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale du SPF Finances relatives au titre de propriété des demandeurs, cette obligation sera levée. Les demandeurs en seront informés par le formulaire d'introduction de la demande et le site

intern et communal.

§ 2 deuxième et troisième tranches de la prime octroyées avant l'entrée en vigueur du présent règlement

Les demandes en vue de la liquidation d'une 2^{ème} ou 3^{ème} tranche de prime que le Collège a octroyée avant l'entrée en vigueur du présent règlement sont recevables sous réserve des conditions fixées aux articles 3.3 à 3.5.

Les demandes de liquidation de la tranche doivent être introduites auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins par courrier, dans les 6 mois à partir de la date d'envoi du nouvel avertissement-extrait de rôle du précompte immobilier accompagnées de celui-ci et de la preuve de son paiement ainsi que de l'avertissement extrait de rôle à l'impôt des personnes physiques de l'avant-dernière année. A défaut d'être accompagnée des documents requis dans le délai précité, la demande de liquidation de tranche sera réputée irrecevable.

Le montant de la prime est calculé comme prévu à l'article 4 et est plafonné à 750 €.

Article 11.- Le présent règlement entre en vigueur le 1^{er} janvier 2022 pour une durée de trois ans et six mois.

Nouveau texte :

Règlement relatif à l'octroi d'une prime durant l'année suivant l'établissement dans une habitation nouvellement acquise ou construite à Forest.

Article 1 - Pour l'application du présent règlement, il faut entendre par :

- Demandeur : la (ou les) personne(s) au(x) nom(s) de laquelle ou desquelles le précompte immobilier est enrôlé ;
- Résidence principale : l'habitation où le(s) demandeur(s) est (sont) inscrit(s) dans les registres de la population ;
- Pleine propriété : propriété non-démembrée *en nue-propriété et usufruit* et constituée par l'ensemble de ses attributs à savoir le droit d'user, de jouir et de disposer de la chose ;
- *Acte authentique d'acquisition : acte notarié portant acquisition de droits réels sur le logement comportant l'ensemble des attributs de la propriété à savoir droit d'user, de jouir et de disposer du bien, dont emphytéose ou droit de superficie ;*

Article 2 - Dans les limites des crédits budgétaires approuvés par l'autorité de tutelle, une prime est octroyée au(x) demandeur(s) qui établi(ssen)t sa (leur) résidence principale dans l'habitation sise à Forest qu'il(s) a (ont) nouvellement acquise ou construite.

Article 3 - Le demandeur ou les demandeurs:

3.1. doi(ven)t être âgé(s) de 18 ans au moins à la date de l'inscription visée à l'article 3.4 ;

3.2. doi(ven)t être assujetti(s) à l'impôt des personnes physiques et redevable d'un tel impôt (l'avertissement extrait de rôle doit comporter des revenus) ;

3.3. ne peu(ven)t avoir bénéficié, pour l'avant-dernière année précédant celle de la date d'envoi de l'avertissement-extrait de rôle relatif au précompte immobilier du bien immeuble se rapportant à la prime demandée, de revenus nets globalement imposables excédant : 45.000 € pour un isolé; 65.000 € pour un couple ou pour l'ensemble des personnes majeures copropriétaires du bien pour lequel la demande de prime est introduite ;

Cette condition s'applique aux revenus imposables cumulés du ou des demandeur(s); ces montants sont augmentés de 3.000 € par enfant à charge. Les plafonds ainsi que le supplément de 3.000 € par enfant à charge, visés à l'article 3.3 suivront les fluctuations de l'index santé déterminé par le Ministère des Affaires

Economiques, avec pour base, l'indice santé octobre 2013/(base 2004) = 120,99 et seront adaptés chaque année au 1er janvier.

3.4 doit, se domicilier dans l'immeuble et y maintenir, à partir de l'octroi de la prime, cette inscription pendant au moins 5 ans. En cas de non-respect de cette condition, le(s) demandeur(s) est (sont) tenu(s) (solidairement) de rembourser à l'Administration communale la totalité de la (ou des) prime(s) qui lui aura ou auront été octroyée(s). Toutefois, en cas de décès d'un demandeur ou de tout autre cas de force majeure, le Collège des Bourgmestre et Echevins pourra dispenser du remboursement de tout ou partie de la (ou des) prime(s) versée(s).

3.5. ne peut, être déjà plein propriétaire(s) ou plein copropriétaire(s) d'une autre habitation, à la date de l'envoi du premier avertissement-extrait de rôle relatif au précompte immobilier du bien pour lequel la prime est demandée.

Article 4 - Le montant de la prime est égal au montant des centimes additionnels communaux au précompte immobilier relatif à l'habitation acquise ou construite et ne peut être supérieur au montant de précompte immobilier effectivement payé après déduction d'autres primes ou réductions éventuelles. Il est plafonné à maximum 822 €.

Article 5 - L'octroi de la prime se fait dans les limites des crédits budgétaires prévus à cet effet.

Article 6 - Sans préjudice des limites prévues aux articles 4 et 5 et sous réserve des dispositions transitoires prévues à l'article 10, la prime est allouée en une tranche dont le paiement est octroyé sur base de l'avertissement-extrait de rôle, sur présentation par le(s) demandeur(s) de cet avertissement et de la preuve de paiement de l'impôt.

Article 7 - La demande d'octroi de la prime et de liquidation de la tranche unique doit être introduite auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins par courrier, dans les 6 mois à partir de la date d'envoi du premier avertissement-extrait de rôle relatif au précompte immobilier du bien immeuble pour lequel la prime est demandée. Cette demande se fait au moyen d'un formulaire délivré par l'Administration communale et doit être accompagnée de l'ensemble des documents suivants :

A. l'avertissement-extrait de rôle relatif au précompte immobilier mentionné ci-dessus pour l'exercice d'imposition qui suit l'année de la signature de l'acte authentique d'acquisition ou de la première occupation de la construction ;

B. une copie de l'acte authentique d'acquisition ou, dans le cas d'une construction, une copie de la notification par l'Administration du cadastre du revenu cadastral nouvellement établi ;

C. l'avertissement-extrait de rôle à l'impôt des personnes physiques de l'année de référence prévue à l'article 3.3., ou, *lorsque le(s) demandeur(s) s'établissent à Forest en provenance de l'étranger, document équivalent émanant d'une administration fiscale étrangère, accompagné d'une traduction jurée le cas échéant*;

D. la preuve du paiement (avis de débit bancaire) de l'impôt réclamé par cet avertissement-extrait de rôle du précompte immobilier.

Article 8 - La demande d'octroi de la prime sera réputée irrecevable si elle n'est pas introduite accompagnée de tous les documents requis dans le délai précité à l'art.7.

Article 9 - Protection des données personnelles

Les traitements de données comme nom, prénom, domicile, titres de propriété et impositions dans le cadre du présent règlement respectent les obligations imposées par le règlement général de protection des données personnelles [Règlement européen n° 2016/679, Loi Cadre du 30 Juillet 2018].

Article 10 - Dispositions transitoires

§ 1 documentation patrimoniale à fournir

Outre les documents repris à l'article 7, la demande de prime est également accompagnée d'un certificat du SPF Finances, Administration Générale de la Documentation Patrimoniale, établissant que le(s) demandeur(s), n'est (sont) pas plein propriétaire(s) ou ni plein copropriétaire(s)- cf. art.3.5.- d'une autre habitation. Lorsque le service gestionnaire aura accès aux données de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale du SPF Finances relatives au titre de propriété des demandeurs, cette obligation sera levée. Les demandeurs en seront informés par le formulaire d'introduction de la demande et le site internet communal.

§ 2 demandes de prime sur base d'une acquisition en emphytéose ou par un droit de superficie avant l'entrée en vigueur du présent règlement

Les demandes de prime pour l'établissement dans un logement acquis via une emphytéose ou droit de superficie et introduites avant l'entrée en vigueur du présent règlement seront revues ou traitées dans le cadre du présent règlement, sous-réserve d'avoir respecté le délai repris aux articles 7 et 8.

Article 11 - Le présent règlement reste en vigueur jusqu'au 30 juin 2025 .

30 votants : 30 votes positifs.

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE.

Par le Collège :
La Secrétaire,
(s) Betty Moens

La Présidente,
(s) Caroline Dupont

POUR EXTRAIT CONFORME

Forest

Par le Collège :
La Secrétaire,

Betty Moens



Pour la Bourgmestre,
L'Echevin-délégué,

Maud De Ridder

