

COMMUNE DE FOREST

#007/16.12.2014/A/0019#

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.

\$47429019\$

Finances - Taxe sur les immeubles bâtis partiellement ou totalement inoccupés ou inexploités - 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 l'ordonnance de la région de Bruxelles capitale du 30 avril 2009 ajoutant un chapitre V dans le titre III du code du logement relatif aux sanctions en cas de logement inoccupé, modifiant l'ordonnance du 12 décembre 1991 créant des fonds budgétaires et modifiant le code judiciaire ;

Vu l'article 23 du code bruxellois du logement, prévoyant que quatre-vingt-cinq pour cent du produit des amendes administratives pour logement inoccupé 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 ;

Revu son règlement de la taxe sur les immeubles bâtis partiellement ou totalement inoccupés ou inexploités, 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 ;

Vu le rapport du collège des bourgmestre et échevins au Conseil communal ;

Considérant la situation financière de la commune ;

Considérant que l'état d'inoccupation ou d'inexploitation total ou partiel d'immeubles bâtis est nature à diminuer l'attractivité des zones du territoire communal où ces immeubles sont situés et constitue un manque à gagner pour la Commune ;

Considérant qu'il convient d'inciter les propriétaires ou titulaires de droits réels sur ces immeubles bâtis à mettre fin à cet état d'inoccupation ou d'inexploitation ;

Considérant que le Ministère de la Région de Bruxelles capitale dispose depuis 2012 d'un service chargé de rechercher et de constater l'infraction administrative visée à l'article 20 § 1 du code bruxellois du logement, cette infraction pouvant aboutir à l'infliction d'une amende administrative par le fonctionnaire dirigeant ce service ;

Considérant que le chapitre II du code bruxellois du logement met à charge de la commune en tant qu'opérateur immobilier public de nouvelles obligations, notamment tenir un registre des logements inoccupés sur le territoire communal et répondre dans les 3 mois aux associations agréées qui lui signalent un logement inoccupé ;

Considérant également que le territoire communal dispose d'un pourcentage de logements de qualité à gestion publique et à finalité sociale qui reste inférieur à l'objectif que la commune a adopté en se référant aux objectifs régionaux et que tous les moyens sont utiles pour l'atteindre notamment le produit visé à l'article 23 du code du logement qui doit être affecté au développement de la politique du logement ;

DECIDE :

De modifier comme suit le règlement taxe sur les immeubles bâtis partiellement ou totalement inoccupés ou inexploités :

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 inoccupés ou inexploités.

Article 2 Définitions

§1 Est considéré comme un immeuble partiellement ou totalement inoccupé ou inexploité, l'immeuble bâti ou la partie d'immeuble bâti qui n'est pas effectivement occupé ou exploité, qu'il ait fait ou non fait l'objet d'une décision administrative en interdisant l'habitation, l'occupation ou l'exploitation, qu'il ait été reconnu ou non insalubre par les autorités habilitées à cette fin ou qu'il ait fait l'objet, menaçant ruine, d'un ordre de démolition du Bourgmestre.

§2 L'état d'inoccupation ou d'inexploitation est établi sur base d'indices objectifs tels que ceux repris dans la liste non limitative suivante :

- l'impossibilité d'avoir accès à l'immeuble, à cause d'un accès bloqué par exemple;
- le manque de raccordements aux équipements utilitaires;
- une consommation tellement basse des équipements utilitaires que l'utilisation de l'immeuble conformément à sa destination telle que visée au §3 ci-dessous peut être exclue;
- la diminution du revenu cadastral conformément à l'article 15 du Code des Impôts sur les revenus 1992;
- l'absence d'inscription au registre de la population, de déclaration de seconde résidence à l'adresse de l'habitation ou d'inscription à la Banque carrefour des entreprises;
- le manque de meubles indispensables à une occupation normale;
- un état de délabrement ne permettant pas une occupation normale ;

L'occupation sans titre ni droit ne peut être considérée comme une occupation au sens du présent règlement.

§3 Par « destination de l'immeuble », il faut entendre 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 qui se détermine au moyen de toute preuve ou de toute présomption, telles que les données du cadastre s'il échet.

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 :

- par le propriétaire.
- par le tréfoncier, en cas d'emphytéose ou de superficie. L'emphytéote ou le superficiaire est solidairement responsable du paiement de la taxe ;
- par l'usufruitier en cas d'usufruit. Le nu-propriétaire est solidairement responsable du 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 considéré sous conditions de réparation, d'entretien ou de gestion est solidairement responsable du 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 inoccupés ou inexploités y compris les combles et les sous-sols occupables ou exploitables.

§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 le constat dressé par l'employé communal assermenté a été notifié conformément l'article 6, §2.

La taxe sera due pour chaque exercice suivant et ce aussi longtemps que le bien concerné sera considéré comme étant inoccupé ou inexploité, en tout ou en partie au sens du présent règlement.

Hormis les exonérations prévues 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 a déjà été imposé en vertu de 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 partiellement inoccupés ou inexploités sont taxés à due proportion de la taxe sur les immeubles entièrement inoccupés ou inexploités.

§ 7 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 dont il est prouvé par le redevable que l'inoccupation ou l'inexploitation remonte à moins de 3 mois ou n'a pas perduré plus de trois mois;
2. 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 ;
3. Les immeubles 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 ;
4. L'année du sinistre ainsi que pendant les deux années d'imposition qui suivent l'année du sinistre, les immeubles qui ont été accidentellement sinistrés. Cette exonération ne s'applique pas lorsque l'immeuble sinistré remplissait déjà les conditions pour être soumis à la présente taxe ;
5. Les immeubles pour lesquels des travaux de rénovation complets sont entrepris afin de leur permettre d'être occupés ou exploités conformément 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, l'exonération n'est applicable que pour deux exercices d'imposition maximum.

6. L'immeuble ou la partie d'immeuble destiné au logement au sens de l'article 2 § 3 du présent règlement.

§2 Hormis l'exonération prévue au §1^{er} 6° en faveur des logements, 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 sur base 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.

Lorsqu'une visite de l'immeuble est nécessaire et n'a pas pu se réaliser à défaut pour le redevable d'y donner son consentement, les employés visés au paragraphe précédent ne pourront pénétrer d'office dans le logement qu'avec l'autorisation préalable du Tribunal de police.

§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. En toute hypothèse, les contribuables qui n'ont pas reçu de déclaration doivent en réclamer une à l'administration communale.

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 visés à l'article 6§2 du présent règlement.

§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.

§5 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 personnels, ou de cession entre vifs d'un bien ayant fait l'objet de la notification ou de l'affichage prévu 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 cuius*, 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 du 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 Echevins. 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, les sommes dues sont productives de l'intérêt de retard au profit de l'administration calculé d'après les règles fixées par l'article 414 du Code des Impôts sur les revenus de 1992.

§4 La taxe est recouvrée par le receveur communal conformément aux règles établies pour la perception des impôts au profit de l'Etat.

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 de recouvrement de la taxe.

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

A compter de son entrée en vigueur, le présent règlement annule et remplace 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,