

REGLEMENT-TAXE SUR LES IMMEUBLES ET TERRAINS INOCCUPÉS, INEXPLOITÉS OU INACHEVÉS, À L'EXCLUSION DES LOGEMENTS.

CHAPITRE I. DUREE ET ASSIETTE DE LA TAXE

ARTICLE 1. DUREE

Il est établi pour les exercices 2017, 2018, 2019 et 2020, une taxe sur les immeubles et terrains inoccupés, inexploités ou inachevés à l'exclusion des logements.

Le présent règlement ne s'applique pas aux logements inoccupés car cette matière est régie par des normes régionales

ARTICLE 2. DEFINITIONS

Au sens du présent règlement, il faut entendre par :

2§1. Immeuble totalement inoccupé ou inexploité : l'immeuble bâti qui est non occupé ou non exploité conformément à l'affectation reprise dans les données des permis d'urbanisme ou à défaut du cadastre, à l'exclusion des immeubles, ou partie d'immeubles, concernés par des logements appartenant à des personnes physiques et morales de droit privé et de droit public.

A défaut de toute autre preuve, une occupation d'un bien immobilier sans droit ni titre ne peut être considérée comme une occupation au sens du présent règlement.

2§2. Immeuble partiellement inoccupé ou inexploité : l'immeuble bâti *dans lequel*, un ou plusieurs niveau(x), sont non exploités et qui répondent aux mêmes particularités que celles d'un immeuble totalement inexploité ou *inachevé*.

2§3. Immeuble inachevé : celui dont le parachèvement est interrompu depuis au moins une période de 1an.

2§4. Terrain inoccupé ou inexploité : la parcelle non bâtie depuis l'origine ou à la suite de la démolition d'un immeuble préexistant qui, soit :

- a) n'est pas régulièrement entretenue;
- b) provoque l'intervention des inspecteurs de l'hygiène ;
- c) laisse subsister des surfaces non aplanies au niveau de la rue ;
- d) n'est pas correctement clôturée de façon à y interdire l'accès par des tiers et dont la clôture n'est pas conforme aux prescriptions indiquées ci-dessous :
 - 1. doit être munie d'une porte d'accès et présenter un état correct d'entretien et un aspect esthétique de qualité ;
 - 2. doit être d'une hauteur minimale de 2 mètres ;

Cette obligation de clôture n'est pas d'application dans les zones où les parcelles non bâties depuis l'origine sont majoritaires.

2§5. Immeuble : Tout bâtiment, ouvrage ou installation, même en matériaux non durables, qui est uni, 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

2§6. Bien : un bien immobilier ou un terrain.

2§7. Bien mis en exploitation : immeuble ou terrain utilisé de manière conforme à la destination indiquée dans le permis de bâtir ou d'urbanisme. Faute de précision dans ce permis ou à défaut d'un tel permis, l'affectation, qui se détermine au moyen de toute preuve ou de toute présomption, doit répondre aux données du cadastre.

ARTICLE 3. NOTIFICATION DU CONSTAT

3§1. L'état d'inoccupation ou d'inexploitation d'un immeuble ou le défaut d'entretien d'un terrain fait l'objet d'un constat, établi par un agent communal habilité à cette fin.

Le constat sera notifié dans les plus brefs délais et dans le respect de la loi sur l'emploi des langues en matières administratives, au(x) redevable(s) de la taxe au sens de l'article 5 du présent règlement.

Dans le cas d'un immeuble inachevé, un premier constat est effectué. Un deuxième constat est effectué au moins douze mois après le premier et est notifié au redevable dans les plus brefs délais qui suivent son établissement.

3§2. L'Autorité communale notifie le constat au domicile ou au siège social du ou des redevables, accompagné d'une copie du présent règlement et d'un formulaire de déclaration.

Le formulaire de déclaration dûment complété permet à l'Autorité communale d'obtenir des informations précises concernant le bien auxquelles elle n'aurait pas eu accès autrement, et ce afin de mieux en apprécier la situation.

Lorsque le domicile ou le siège social d'un ou des redevable(s) 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 façade du bien concerné ou sur tout autre support visible.

Sur cet avis seront mentionnés :

1. La date du passage ;
2. L'identification précise du service communal auprès duquel les documents énumérés ci-dessus peuvent être retirés ;
3. Les termes suivants : « En application du règlement-taxe sur les immeubles et terrains inoccupés, inexploités ou inachevés établi à partir du 1er juillet 2017 expirant le 31 décembre 2020, ce bien est soumis à un impôt progressif. Cet impôt est dû par le propriétaire, les ayants droits, l'usufruitier, le superficiaire ou l'emphytéote du bien. Moyennant certaines conditions, il est toutefois possible d'obtenir une exonération de la taxe . Il est également possible, dans le respect des formalités prévues par ledit règlement, de démontrer que le bien en question n'est pas inoccupé ou inexploité. »

4. Dans le cas d'un décès, l'Autorité communale doit être avisée par les ayants droits ou par un mandataire conformément à l'article 9§2.
De plus amples détails sont à votre disposition auprès du service «Contrôle-taxe», notamment le formulaire de déclaration que le redevable doit obligatoirement renvoyer dûment complété auprès du même service.

3§3. Ce constat vaut jusqu'à preuve du contraire et sert de base aux enrôlements successifs ultérieurs.

ARTICLE 4. LE FORMULAIRE DE DÉCLARATION OBLIGATOIRE.

4§1. Le formulaire de déclaration permet aux redevables de faire connaître la situation réelle du bien ,et le cas échéant, de contester le constat dressé par les agents communaux.

Les redevables sont tenus de renvoyer le formulaire de déclaration dûment rempli et signé, dans les trente jours calendrier à dater de l'envoi de la notification du constat ou de l'affichage de l'avis, au Service « Taxes-Emprunts », Place du Conseil,1, 1070 Bruxelles par lettre recommandée.

Le cachet de la poste ou la date d'affichage de l'avis font foi.

Le formulaire de déclaration doit obligatoirement être accompagné d'une lettre motivée, et le cas échéant, des documents attestant de la situation réelle du bien.

Toute personne ne sachant pas compléter les documents devra se faire représenter par un mandataire, sous présentation d'une procuration par celui-ci.

4§2. A la réception du formulaire de déclaration, l'Administration décidera de procéder ou non à l'enrôlement de la taxe en fonction des données dont elle dispose et des éventuelles modifications apportées et prouvées par le(s) redevable(s).

4§3. Si l'administration ne réceptionne pas le formulaire de déclaration dans le délai prévu, elle procédera à l'enrôlement de la taxation d'office telle que prévue à l'article 11 du présent règlement.

4§4. En cas de contestation de la taxe, le redevable devra apporter la preuve par tous les moyens à sa disposition, que le bien est occupé ou exploité.

Il joindra au formulaire de déclaration une lettre motivée ainsi que les preuves de la situation réelle du bien .

CHAPITRE II. LES REDEVABLES

ARTICLE 5. LES REDEVABLES

5§1. La taxe est due par le(s) titulaire(s) d'un droit réel de jouissance sur le bien, à savoir, le propriétaire, le possesseur, l'emphytéote, le superficiaire ou l'usufruitier du bien comme étant indiqué à l'article 251 du Code des Impôts sur les revenus.

Les titulaires d'un droit réel de jouissance sur le bien sont solidairement et indivisiblement tenus au paiement de la taxe.

L'administration communiquera aux titulaires d'un droit réel de jouissance sur le bien, le calcul du montant dû individuellement par chacun.

5§2. Le preneur est redevable de la taxe lorsque le bien assujetti à la taxe fait l'objet d'un bail commercial ou à terme, et ce, sans préjudice des dispositions du droit civil régissant les droits et obligations des parties.

5§3. Le sous-locataire ou le cessionnaire est redevable de la taxe lorsque le bien assujetti à la taxe fait l'objet d'une sous-location ou d'une cession de bail réalisée en conformité avec la législation en la matière, et ce, sans préjudice des dispositions du droit civil régissant les droits et obligations des parties .

CHAPITRE III. EXONERATION

ARTICLE 6. EXONERATION

6§1. Le formulaire de déclaration visé à l'article 4.1 du présent règlement, permet au redevable, le cas échéant, d'introduire une demande d'exonération.

Cette demande d'exonération doit être d'une part, expressément indiquée et détaillée dans le formulaire de déclaration et d'autre part, étayée au moyen de preuves.

Est exonéré de la taxe:

1. L'immeuble frappé par les dispositions d'un plan d'expropriation approuvé par l'autorité compétente ;
2. Le bien qui est situé dans la zone pour laquelle le Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) ou le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) est en cours de modification et pour lequel il faut introduire une demande de permis d'urbanisme.
3. Le bien pour lequel un permis d'urbanisme a été octroyé, et, pour lequel des travaux sont exécutés normalement, et ce, sans préjudice des dispositions du Code Bruxellois pour l'Aménagement du Territoire (COBAT);

4. Le bien pour lequel des travaux de rénovation, en vue d'une location ou d'une exploitation ne nécessitant pas d'octroi de permis d'urbanisme et qui est conforme aux lois et règlements en vigueur, sont entamés et poursuivis avec diligence suivant un calendrier présenté au service communal compétent. Au cas où le planning n'est pas respecté, la taxe sera due. Le montant total des travaux effectués durant l'année de l'exercice réclamé doit être égal ou supérieur au montant de la taxe réclamé de l'exercice concerné ; les travaux effectués doivent être prouvés par la production de factures et éventuellement par la présentation de photos (avant et après les travaux). Le propriétaire ou un tiers désigné par le propriétaire permettra l'accès à un agent habilité à cette fin, pour vérifier les travaux repris dans ces factures.
5. L'immeuble a été accidentellement sinistré durant les deux années d'imposition qui suivent l'année du sinistre;
6. Dans toutes les hypothèses où les cas de force majeure sont reconnus par le Collège, à savoir :
 - a) Lorsque le site fait l'objet d'une procédure d'étude de sol ou d'assainissement pour laquelle un dossier est ouvert auprès de l'I.B.G.E., sur base de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, et à condition que le(s) titulaire(s) de droit réel respecte(nt) les délais qui lui ou leur sont imposés par Bruxelles -Environnement et suive(nt) en bon père de famille, l'évolution de la procédure.
 - b) Lorsque la mise en vente du bien est bloquée par un litige entre le vendeur et acquéreur dans le cadre d'une procédure judiciaire en cours ;
 - c) Lorsque le redevable est dans l'impossibilité de s'occuper de son bien en raison d'un conflit de voisinage porté devant les instances judiciaires
7. Tous les autres cas de force majeure dûment motivé.
8. L'acquéreur du bien est exonéré durant les 12 mois qui suivent la date de la signature de l'acte authentique d'acquisition, et ce, à condition que l'immeuble ne soit pas revendu pendant cette période.

6§2. L'annulation d'une exonération entraîne automatiquement l'enrôlement de la taxe.

CHAPITRE IV. CALCUL

ARTICLE 7. TAUX

7§1. La taxe est due annuellement.

7§2. Le montant de la taxe est le produit du

- taux de base de taxation (EUR/mètre courant) par
- la longueur prise en considération (m) par
- le nombre de niveaux visés par la taxe par
- le nombre de jours d'inoccupation ou d'inexploitation du bien à charge du redevable au cours de l'année d'exercice divisé par 365 jours par
- le pourcentage de la Quote-part du redevable dans la propriété (en centième soit $x/100$) par
- le cas échéant, les pénalités

Au cours des années bissextiles, le nombre de jours d'inoccupation ou d'inexploitation se calculera en 366ème, soit l'année d'exercice 2020.

Le taux de base de taxation équivaut à 225,00 EUR par mètre courant pour la première année d'exercice au cours de laquelle l'immeuble est assujetti à la taxe.

Pour les années d'exercices suivants et consécutifs au cours desquelles l'immeuble est assujetti à la taxe, le montant de la taxe de l'année d'exercice précédent sera multiplié par deux.

La longueur prise en considération à front de rue est le nombre de mètres courant du bien.

Lorsque le bien immobilier touche à deux ou plusieurs rues, la longueur à prendre en considération est la longueur du bien à front de rue la plus grande.

Lorsque le bien immobilier ne touche à aucune rue, la longueur à prendre en considération est égale à la projection du bien sur la façade du bâtiment permettant l'accès au bien.

Les biens immobiliers situés partiellement sur le territoire de la commune ne sont taxés que pour la partie située sur le territoire d'Anderlecht.

Le nombre de niveaux pour un immeuble ne prend pas en compte les sous-sols et combles non aménagés.

Lorsqu'une entité ou une exploitation inoccupée ou inexploitée se trouve à l'arrière d'un immeuble situé à front de rue, la longueur à prendre en considération pour le calcul de la taxe est estimée comme si cette entité se trouvait en façade côté rue.

Le calcul de la longueur à prendre en considération pour une partie d'un niveau d'un bâtiment situé en retrait est la valeur estimée comme si cette entité se trouvait en façade côté rue.

Le nombre de niveaux pour un terrain équivaut à 1.

7§3. Les immeubles partiellement inoccupés, inexploités **ou inachevés** seront taxés à due proportion de la partie inoccupée, inexploitée **ou inachevés**.

7§4. La taxation sera doublée si l'immeuble ou le terrain est la source de revenus autre qu'immobiliers dont notamment l'affichage publicitaire.

7§5. Lorsqu'un ou plusieurs biens bâtis inoccupés ou inexploités se trouvent sur un terrain inoccupé ou inexploité, chaque immeuble et chaque terrain est calculé séparément et à part entière.

CHAPITRE V. CESSATION DE L'ETAT D'INOCCUPATION, D'INEXPLOITATION OU D'INACHEVEMENT

ARTICLE 8. LA CESSATION DE L'ETAT D'INOCCUPATION OU D'INACHEVEMENT

8§1. Tant que le redevable n'a pas reçu de courrier de la part de l'administration attestant la fin de l'état d'inoccupation ou d'inachèvement, il devra régulièrement tenir le service communal compétent au courant, par courrier, du suivi des démarches concrètes, des travaux et de tout autre élément susceptible de modifier n'importe quelle donnée de l'administration.

8§2. Si le redevable n'informe pas l'administration, celle-ci considérera le bien visé comme étant toujours inoccupé, inexploité ou inachevé, même si une exonération a été octroyée précédemment et enverra un formulaire de déclaration dans le courant de l'année qui suit celle de la notification du constat.

8§3. Lorsque le redevable estime que

1. soit l'état d'inoccupation ou d'inexploitation du bien a pris fin
2. soit la réalisation des travaux escomptés est achevée
3. soit l'entretien du terrain a été réalisé,

il doit en aviser le service communal compétent dans les quinze jours par lettre recommandée en reprenant :

1. le nom, les prénoms et la qualité des redevables ;
2. la situation du bien concerné ;
3. les éléments et les pièces justificatives démontrant le changement de l'état d'abandon ou d'inachèvement (contrat de bail accompagné de la copie des cartes d'identité des signataires, factures, photos, etc.).

Tout redevable est tenu d'accorder aux fonctionnaires communaux désignés, le libre accès aux immeubles bâtis ou non, susceptibles de constituer ou de contenir des éléments qui pourraient déterminer l'état d'inoccupation ou de d'inexploitation ou la fin de ces états. Dans le cas contraire, le bien sera toujours considéré comme inoccupé , inexploité ou inachevé.

CHAPITRE VI. MUTATION DE PROPRIETE

ARTICLE 9. LA MUTATION DE PROPRIETE

9§1. Le notaire a l'obligation d'informer l'acquéreur de l'existence du présent règlement lors de la vente et au plus tard au moment de la signature de l'acte authentique, et ce, afin que ce dernier puisse répondre aux obligations qui lui incombent.

Le notaire **et** le vendeur devront dans un délai de trente jours calendrier après la passation de l'acte de vente, faire connaître, par lettre recommandée à l'administration communale, tous les éléments de la vente du bien immobilier dont notamment:

1. la situation du bien
2. l'identification du bien,
3. le(s) nom(s) et adresse(s) des nouveaux acquéreurs
4. la date de la passation de l'acte.

Le non-respect de cette obligation entrainera l'application d'une amende administrative.

Le vendeur sera déchargé de la responsabilité de la taxe à compter de la signature de l'acte authentique.

9§2. Dans le cas d'un décès, l'autorité communale doit être avisée par lettre recommandée par les ayants droits ou par un mandataire au plus tard le jour de la déclaration de succession à l'administration fiscale en précisant :

1. l'identité de la personne décédée et la date de son décès ;
2. la désignation du bien et sa localisation ;
3. le nom et l'adresse de tous les nouveaux propriétaires ;
4. la date de la passation de l'acte et les coordonnées du notaire.

CHAPITRE VII. RECOUVREMENT

ARTICLE 10. RECOUVREMENT

10§1. La taxe est levée par voie de rôle.

10§2. Le redevable de la taxe recevra sans frais un avertissement extrait de rôle.

10§3. La taxe est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement extrait de rôle.

A défaut de paiement endéans ce délai, les sommes dues produisent des intérêts de retard au profit de l'administration, qui sont calculés sur base des règles fixées par l'article 414 du code des impôts sur les revenus de 1992.

10§4. La taxe est recouvrée par le Receveur Communal conformément aux règles établies pour la perception des impôts au profit de l'État.

10§5. Tant que l'administration n'a pas reconnu le bien (immeuble ou terrain) visé comme n'étant plus inoccupé ou inexploité ou n'étant plus inachevé (voir l'article 9), le redevable est susceptible de recevoir chaque année un avertissement-extrait de rôle.

ARTICLE 11. TAXATION D'OFFICE

11§1. A défaut de déclaration dans les délais prévus par le règlement, en cas d'insuffisance de celle-ci ou en cas de refus de déclaration, le redevable fera l'objet d'une taxation d'office sur base des éléments dont l'Administration communale dispose.

Les taxes enrôlées d'office seront majorées conformément à l'échelle des accroissement de la manière suivante :

1. absence de déclaration due à des circonstances indépendantes de la volonté du contribuable : pas d'accroissement.
2. Absence de déclaration sans intention d'éluder la taxation : 10%
3. Absence de déclaration avec intention d'éluder la taxation : 50%
4. Déclaration inexacte due à des circonstances indépendantes de la volonté du contribuable : pas d'accroissement.
5. Déclaration inexacte sans intention d'éluder la taxation: 10%
6. Déclaration inexacte avec intention d'éluder la taxation : 50%
7. Déclaration inexacte accompagnée de faux ou d'un usage de faux ou d'une tentative de corruption de fonctionnaire : 200%

Le montant de cette majoration est enrôlé simultanément et conjointement avec la taxe enrôlée d'office et ne peut dépasser le double de la taxe enrôlée d'office.

11§2. Avant de procéder à la taxation d'office, l'Administration communale notifie au redevable, par lettre recommandée à la poste, les motifs pour lesquels elle recourt 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.

11§3. Les redevables sont également tenus d'accorder le libre accès aux immeubles, bâtis ou non, susceptibles de constituer ou de contenir un élément imposable ou dans lesquels s'exerce une activité imposable, aux fonctionnaires désignés par le Collège conformément à l'article 5 de *l'Ordonnance du 3 avril 2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxe communales*, pour effectuer un contrôle ou examen et faire les constatations nécessaires en vue d'établir ou de contrôler l'assiette de la taxe.

11§4. Toute personne disposant de livres ou documents nécessaires à l'établissement de la taxe a l'obligation, lorsqu'elle en est requise par le(s) membre(s) du personnel communal désigné(s) par le collège à cet effet, de les produire sans déplacement.

11§5. Le redevable dispose d'un délai de trente jours calendrier à compter du troisième jour ouvrable suivant l'envoi de la notification pour faire valoir ses observations par écrit, et renvoyer le formulaire joint à cette notification accompagné de toute preuve utile. La taxe ne peut être établie avant que ce délai ne soit échu.

11§6. En cas d'enrôlement d'office, la taxe qui est due sera majorée d'un montant double de celle-ci.

11§7. Les infractions au présent règlement sont constatées par le(s) membre(s) du personnel communal, désigné(s) à cet effet par le Collège et qui est (sont) compétent(s) pour effectuer un contrôle ou examen et faire les constatations nécessaires quant à l'application du règlement-taxé et de ses diverses dispositions.

11§8. Les procès-verbaux qu'il(s) rédige(nt) font foi jusqu'à preuve du contraire.

CHAPITRE VII. RECLAMATION

ARTICLE 12. RECLAMATION

12§1. Le redevable ou son représentant peut introduire une réclamation contre une taxe ou sa majoration auprès du Collège des Bourgmestres et Échevins.

12§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.

12§3. L'introduction d'une réclamation ne dispense pas du paiement de la taxe.

12§4. Si le redevable ou son représentant en a fait la demande explicite dans la réclamation, il sera invité à être entendu lors d'une audition dans un délai de quinze jours calendrier au moins avant le jour de l'audition.

12§5. La présence à l'audition doit être confirmée par écrit par le redevable ou son représentant au Collège ou au membre du personnel désigné par le Collège à cet effet, au moins sept jours calendrier avant le jour de l'audition.

ARTICLE 13. DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Sans préjudice des dispositions du présent règlement, les constats établis sous l'empire de l'ancienne réglementation-taxé restent valables jusqu'à preuve du contraire et servent de base pour les enrôlements ultérieurs.

ARTICLE 14. VALIDITE

Le présent règlement-taxe remplace, à partir de son entrée en vigueur, le règlement-taxe sur les immeubles et terrains laissés à l'abandon adopté par le Conseil communal en séance du 29 octobre 2015.