

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 les articles 117 et 118 de la Nouvelle Loi Communale ;

Vu l'article 252 de la Nouvelle Loi Communale qui impose l'équilibre budgétaire aux communes,

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 le chapitre 1er 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 ;

Vu 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 ;

Vu l'ordonnance du 3 avril 2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales et ses modifications ultérieures ;

Vu le règlement-taxe sur les immeubles bâtis partiellement ou totalement inoccupés ou inexploités , voté par le conseil communal le 16 décembre 2014 ;

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 ;

Considérant que l'objectif poursuivi par la présente taxe est de procurer à la commune de Forest les moyens financiers nécessaires à ses missions et aux politiques qu'elle entend mener, ainsi que d'assurer son équilibre financier et considérant que, dans la poursuite de cet objectif, il apparaît juste de tenir compte de la capacité contributive des contribuables, dans un souci légitime d'assurer une répartition équitable de la charge fiscale ;

Considérant que les propriétaires des immeubles situés sur le territoire de la commune de Forest peuvent bénéficier de toutes les infrastructures communales mises à la disposition des personnes physiques résidant ou non sur le territoire de la commune, en ce compris de ses voiries dont l'entretien représente un coût certain et non négligeable et que tous ces avantages constituent une plus-value certaine ;

Considérant la nécessité de lutter efficacement contre les immeubles bâtis partiellement ou totalement inoccupés ou inexploités ;

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

Considérant que cette situation est de nature à diminuer l'attractivité des zones du territoire communal où sont situés les immeubles bâtis partiellement ou totalement inoccupés ou inexploités en bordure de la voie publique ainsi qu'à décourager l'habitat ou le commerce et les initiatives qui s'y rapportent, qu'il y a lieu également d'éviter un effet de contagion aux autres immeubles et terrains;

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

Considérant que cette situation a des incidences sur le cadre de vie des personnes présentes dans la commune ainsi que sur la sécurité, l'ordre public et la propreté de l'espace public ;

Considérant que la commune de Forest souhaite encourager les initiatives qui contribuent à améliorer la qualité de vie des personnes présentes sur le territoire communal ; qu'elle peut inciter chaque propriétaire ou titulaire de droit réel sur un immeuble ou terrain à être attentif à son bien ;

Considérant par ailleurs que les tensions sur l'habitat sont très importantes dans la Région de Bruxelles-Capitale ; qu'il est dès lors également nécessaire d'inciter les propriétaires à rendre disponibles leurs biens aux personnes désirant se loger ;

Considérant enfin que les logements inoccupés constituent une perte de recettes pour la commune telles que les additionnels communaux à l'impôt des personnes physiques qui auraient pu y établir leur domicile ;

Considérant que le taux de la taxe sur les immeubles bâtis partiellement ou totalement inoccupés ou inexploités n'a pas été modifié depuis 2014, et qu'il convient de l'adapter pour l'année 2020 conformément à l'évolution de l'indice santé ;

Considérant que ce taux sera indexé les années suivantes de 2% par an jusqu'en 2025 ;

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 ;

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 2020 jusqu'au 31 décembre 2025 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 de la taxe sur les immeubles bâtis partiellement ou totalement inoccupés ou inexploités est fixé à 849 € par mètre courant de façade pour l'année 2020. Les années suivantes, le taux annuel, fixé au 1er janvier, sera indexé de 2 % par an, conformément au tableau suivant :*

2021	2022	2023	2024	2025
865,98 €	883,29 €	900,95 €	918,96 €	937,33 €

§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 est dressé par l'employé communal assermenté.

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 §1er 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 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 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.