

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE WOLUWE-SAINTE-LAMBERT

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

Présents

Ariane Calmeyn, *Présidente* ;
Olivier Maingain, *Bourgmestre* ;
Delphine De Valkeneer, Jacqueline Destrée-Laurent, Eric Bott, Tamara Liénart, Gregory Matgen,
Philippe Jaquemyns, Charles Six, Michaël Loriaux, *Echevin(e)s* ;
Fabienne Henry, Jean-François Thayer, Amélie Pans, Kurt Deswert, Marie-Jeanne Peti Mpangi ,
Elsa Boonen, Jorge Diaz Cornejo, Ariane Wautelet, Eléonore Simonet, Myriam Wallaert-Gob,
Louise Ngandu Lukusa, Adeline Westerling, Isabelle Delacroix, Isabelle Gobert, Francine Brunin,
Gaëtan Mestag, Sarah Bouchetob, Gaëtane Lurquin, Alain Neufcoeur, Martial Van Den Broeck,
Jean-Louis Hanff, Anne Broche, Aurore Le Gal, Catherine de Buck van Overstraeten, Fanny
Rateau née Grossin, Els Philips, Isabelle Hannepin, Fabrice Dury, *Conseillers* ;
Patrick Lambert, *Secrétaire communal*.

Excusé

Fiona Bastien, *Conseiller*.

Séance du 16.12.24

#Objet : Règlement-taxe sur les immeubles bâtis inachevés, les immeubles bâtis laissés à l'abandon et les terrains laissés à l'abandon - Renouvellement - Modifications - Approbation. #

Séance publique

LE CONSEIL,

Vu le règlement-taxe sur les biens immeubles inachevés ou laissés à l'abandon et les terrains laissés à l'abandon arrêté le 20/12/2021 pour un terme expirant le 31/12/2024 ;

Vu l'article 252 de la nouvelle loi communale imposant aux communes de réaliser l'équilibre budgétaire ;

Vu la situation financière de la commune ;

Vu la compétence fiscale des communes visée par les articles 41, 162 et 170 § 4 de la Constitution qui consacrent l'autonomie fiscale des communes sous réserve des exceptions prévues par la loi ;

Vu l'ordonnance du 03/04/2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales ;

Vu les dispositions du Titre VII, chapitres 1^{er}, 3, 4, 6 à 9bis du Code des impôts sur les revenus ainsi que les articles 126 à 175 de l'arrêté royal d'exécution de ce Code ;

Vu le Code du recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales ;

Considérant que la perception de la taxe visée au présent règlement assure une répartition équitable de la charge fiscale entre les différents contribuables ;

Considérant que le Conseil communal a jugé nécessaire d'imposer les immeubles et terrains à l'abandon ou inachevés visés par le présent règlement de manière à pouvoir se procurer des recettes additionnelles destinées à financer les dépenses d'utilité générale auxquelles la commune doit faire face ;

Considérant que l'autorité communale est habilitée, en vertu de son pouvoir fiscal, à poursuivre un objectif accessoire extra fiscal de dissuasion ou d'incitation ;

Considérant que l'existence, sur le territoire communal, d'immeubles et terrains à l'abandon ou inachevés, est de nature à décourager l'esprit d'initiative des riverains et à engendrer un processus de désintéressement généralisé en matière d'habitat ; que cette situation peut également être à l'origine de pertes de recettes fiscales pour la commune ;

Considérant que cette situation, s'il n'y est porté remède, freine et compromet le renouvellement ou la restauration du patrimoine immobilier sis sur le territoire communal ;

Considérant qu'il convient dès lors de prendre toutes mesures utiles en vue d'amener les propriétaires à exécuter les travaux de remise en état nécessaires ;

Considérant que la commune a, entre autres missions d'intérêt général, de veiller à la sécurité et au développement des immeubles et terrains présents sur le territoire communal ;

Considérant que les immeubles et terrains à l'abandon ou inachevés constituent un frein au développement de la commune et à sa politique foncière ; qu'il y a lieu également d'éviter un effet de contagion aux autres immeubles et terrains ;

Considérant que les immeubles et terrains à l'abandon ou inachevés ont des incidences sur le cadre de vie des personnes présentes sur le territoire communal, sur la sécurité, l'ordre public et la propreté de l'espace public ;

Considérant que la commune 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 que, dans certaines circonstances, l'état d'abandon ou d'inachèvement peut être indépendant de la volonté des propriétaires ou titulaires de droits réels ; que les immeubles ou terrains accidentellement sinistrés doivent être exonérés ;

Considérant qu'il ne se justifie pas d'inciter les propriétaires ou titulaires d'un droit réel sur des immeubles ou terrains à mettre fin à l'état d'abandon ou d'inachèvement de ces immeubles ou terrains lorsqu'ils vont en être dépossédés du bien en raison d'une expropriation ;

Considérant que les immeubles ou terrains pour lesquels sont entrepris des démarches et des actes qui visent à mettre fin à l'état d'abandon ou d'inachèvement, tels que l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme ou l'exécution de travaux, doivent être encouragés ; que ces immeubles ou terrains doivent dès lors être exonérés ;

Considérant que des travaux relatifs à des projets d'une certaine ampleur peuvent s'étaler sur plus d'une année; qu'il est donc nécessaire que le règlement fasse une référence explicite à l'article 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire relatif au permis avec planning ;

Considérant qu'il y a lieu de renouveler et de modifier ce règlement ;

Vu les articles 117, alinéa 1^{er} et 119 de la nouvelle loi communale ;

Sur proposition du Collège des bourgmestre et échevins du 05/12/2024;

DECIDE de renouveler et de modifier comme suit le règlement-taxe sur les immeubles bâtis inachevés, les immeubles bâtis laissés à l'abandon et les terrains laissés à l'abandon :

Article 1.

Il est établi, du 01/01/2025 au 31/12/2027, une taxe sur les immeubles bâtis inachevés, les immeubles bâtis totalement ou partiellement laissés à l'abandon, ainsi que sur les terrains bâtis ou non-bâtis situés en bordure d'une voie publique et laissés à l'abandon.

Article 2.

§1. Sont considérés comme immeubles bâtis inachevés, les constructions dont le parachèvement n'est pas terminé dans un délai de trois ans prenant cours à la date à laquelle l'agent communal habilité à cette fin a constaté le début des travaux, pour autant que l'inachèvement ne résulte pas du fait de l'autorité publique. N'est pas considéré comme le fait de l'autorité publique, l'arrêt des travaux fondé sur l'absence d'un permis d'urbanisme.

Sont également considérés comme immeubles bâtis inachevés les immeubles dont la construction ou la transformation est interrompue pendant plus d'un an au sens de l'article 101 § 1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire.

§2. Sont considérés comme immeubles bâtis laissés totalement à l'abandon les immeubles bâtis qui, suivant un constat dressé par un agent communal habilité à cette fin, présentent à tous les niveaux plusieurs indices de délabrement, tels que :

- toiture en tout ou en partie écroulée ;
- tuiles ou ardoises manquantes ou brisées ;
- gouttières brisées, détachées ou absentes ;
- inclinaison anormale des murs ;
- murs en partie écroulés ;
- effritement des joints entre les briques ou les blocs de pierres ou moellons ;
- peinture des murs écaillées ;
- présence de tags ;
- présence de vitres cassées ;
- peintures ou vernis des châssis écaillés ;
- fenêtre(s) ou porte(s) totalement ou partiellement béante(s) ou obturée(s) par des panneaux publicitaires ou par un procédé ou construction quelconque ;
- pelouse, haie, clôture, etc. non entretenue ;
- absence de rideaux ou de stores.

La liste des indices de délabrement n'est pas exhaustive, tout indice témoignant d'un défaut d'entretien en bon père de famille ou l'absence de consommation d'eau, de gaz ou d'électricité pouvant être pris en considération.

§3. Sont considérés comme immeubles bâtis laissés partiellement à l'abandon, les immeubles bâtis dont seul(s) un ou certains niveaux, suivant un constat dressé par un agent communal habilité à cette fin présente(nt) plusieurs indices de délabrement, tels que définis au §2 du présent article.

Toutefois, lorsque les indices de délabrement localisés uniquement à un ou plusieurs niveaux, au rez-de-chaussée ou à la toiture, révèlent un défaut d'entretien en bon père de famille de l'ensemble de l'immeuble, celui-ci est considéré comme un immeuble bâti laissé totalement à l'abandon.

§4. Si l'immeuble comporte plusieurs parties distinctes, à savoir des appartements, des espaces à destinations différentes ou appartenant à des personnes différentes, les définitions visées aux §2 et §3 s'entendent par partie distincte.

§5. Sont considérés comme terrains bâtis ou non bâtis, laissés à l'abandon et ce, au départ d'un constat fait par un agent communal habilité à cette fin, les terrains bâtis ou non, totalement ou partiellement, situés en bordure de la voie publique, qui présentent plusieurs indices tels que :

- le défaut d'entretien en bon père de famille ;
- l'absence de clôture conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, du règlement communal d'urbanisme, d'un plan particulier d'affectation du sol ou d'un permis de lotir ;
- la présence de reliquats de construction ;
- la présence de dépôts non autorisés.

Article 3.

L'état d'inachèvement ou d'abandon de tout ou partie d'un immeuble bâti ou d'un terrain bâti ou non-bâti fait l'objet d'un constat dressé par agent communal habilité à cet effet, notifié par lettre recommandée dans le mois qui suit son établissement au propriétaire ou au titulaire d'un autre droit réel sur le bien et accompagné d'une copie du règlement-taxe applicable.

Le constat reste valable tant qu'il n'est pas satisfait aux dispositions de l'article 4 §1, alinéa 2 et sert de base aux enrôlements ultérieurs.

Article 4.

§1. La taxe est due à partir du premier jour du mois qui suit celui au cours duquel le constat a été notifié, jusqu'à la date de cessation de l'état d'inachèvement ou d'abandon, tout mois commencé étant dû en entier.

Il appartient au redevable d'informer l'administration par courrier recommandé que l'état d'abandon ou d'inachèvement de l'immeuble a cessé, en tout ou en partie, ou qu'il n'est plus propriétaire du bien par la communication de l'acte authentique de vente.

Cette formalité doit intervenir dans les quinze jours de la date de cessation de l'état d'inachèvement ou d'abandon ou de la signature de l'acte de vente. A défaut, la date de cessation sera censée être le quinzième jour précédant celui de la réception du courrier recommandé.

Un agent communal habilité à cet effet procède à un constat dans le mois de la réception du courrier recommandé pour vérifier si l'état d'inachèvement ou d'abandon a effectivement cessé. Ce constat est notifié par lettre recommandée dans les trente jours qui suivent son établissement au propriétaire ou au titulaire d'un autre droit réel sur le bien.

§2. La taxe est due par le propriétaire de l'immeuble bâti inachevé, de l'immeuble bâti totalement ou partiellement laissé à l'abandon ou du terrain bâti ou non laissé à l'abandon.

- En cas de droit de superficie ou de droit d'emphytéose, la taxe est due solidairement par le tréfoncier et le superficiaire ou l'emphytéote.
- En cas d'usufruit, la taxe est due solidairement par le nu-propriétaire et l'usufruitier.

Lorsqu'il s'agit d'un immeuble appartenant indivisément à plusieurs propriétaires, la taxe est due solidairement par chacun des propriétaires indivis.

Article 5.

§1. Le taux de la taxe sur les immeubles bâtis inachevés est fixé par mois et par m³ à :

- 1,40 EUR pour l'année 2025 ;
- 1,50 EUR pour l'année 2026 ;
- 1,60 EUR pour l'année 2027.

Le volume pris en considération pour le calcul de la taxe est le volume total prévu dans le permis d'urbanisme délivré.

§2. a) Le taux de base de la taxe sur les immeubles bâtis laissés à l'abandon est fixé par mois et par mètre courant de façade à :

- 72 EUR pour l'année 2025 ;
- 74 EUR pour l'année 2026 ;
- 76 EUR pour l'année 2027.

Le mètre courant de façade est calculé au niveau du rez-de-chaussée, que la façade soit ou non en recul par rapport à la voirie.

b) Pour les immeubles bâtis laissés totalement à l'abandon, la taxe est calculée comme suit : le taux de base multiplié par le nombre de niveaux de l'immeuble hormis les sous-sols mais y compris les combles.

c) Pour les immeubles bâtis laissés partiellement à l'abandon, la taxe est calculée comme suit : le taux de base multiplié par le nombre de niveaux laissés à l'abandon.

d) Lorsque l'immeuble comporte plusieurs parties distinctes telles que visées à l'article 2 §4, le calcul du taux de la taxe tel que visé au §1 est effectué au prorata de la surface détenue par chaque propriétaire d'une partie d'immeuble laissée à l'abandon par rapport à la surface totale du niveau auquel elle se situe.

§3. Le taux de la taxe sur les terrains bâtis ou non bâtis laissés à l'abandon est fixé, par mois et par m² à :

- 1,40 EUR pour l'année 2025 ;
- 1,45 EUR pour l'année 2026 ;
- 1,50 EUR pour l'année 2027.

Article 6.

Les propriétaires de parcelles de terrain non bâties mises gratuitement à la disposition de la commune, à la demande de celle-ci, pour y créer un équipement collectif, sont exonérés de la taxe.

Article 7.

Ne donne pas lieu à la perception de la taxe :

- L'immeuble bâti inachevé, l'immeuble bâti totalement ou partiellement laissé à l'abandon ou le terrain laissé à l'abandon dont le propriétaire ou le titulaire d'un autre droit réel démontre dans les trois mois de la notification du constat visé à l'article 3 que l'état d'inachèvement ou d'abandon a cessé. La procédure prévue à l'article 4 §1, alinéas 2 à 4 est d'application.
- L'immeuble situé dans le périmètre d'un plan d'expropriation approuvé par l'autorité compétente, jusqu'à la réalisation de l'expropriation.
- L'immeuble bâti inachevé, l'immeuble bâti totalement ou partiellement laissé à l'abandon ou le terrain laissé à l'abandon dont le propriétaire ou le titulaire d'un autre droit réel sur le bien démontre dans les trois mois de la notification du constat visé à l'article 3 que des travaux susceptibles de mettre fin à l'état d'inachèvement ou d'abandon, conformes aux lois et règlements en vigueur, se poursuivent avec diligence. La procédure prévue à l'article 4 §1, alinéas 2 à 4 est d'application.
- L'immeuble bâti totalement ou partiellement laissé à l'abandon pour lequel le propriétaire ou le titulaire d'un autre droit réel établit que l'immeuble tombant sous l'application du présent règlement fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la rénovation, la reconstruction ou la démolition du bâtiment et pour laquelle un accusé de réception établissant que le dossier de demande est complet a été délivré. Cette exonération est applicable pour une période de douze mois courant à partir du 1er jour du mois qui suit le mois de réception de l'accusé de réception ainsi que pour l'exercice d'imposition au cours duquel le permis d'urbanisme est délivré. Toutefois, si en cours d'instruction de la demande de permis d'urbanisme, le redevable est invité à modifier sa demande conformément à l'article 191 du CoBAT et qu'il ne modifie pas, dans les 6 mois de l'invitation à le faire, sa demande, la taxe est à nouveau due à partir du premier jour du mois qui suit la fin du délai fixé. En cas de permis avec planning, au sens de l'article 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, l'impôt ne pourra être établi tant que le planning est respecté. Aucune autre exonération de ce type ne sera accordée à un même redevable pour le même immeuble. Il est tenu compte des exonérations accordées sur la base de règlements-taxe antérieurs.
- L'immeuble qui a été accidentellement sinistré à la suite d'un incendie, d'une explosion ou d'une calamité naturelle, pendant 24 mois qui suivent la survenance du sinistre.

Article 8.

Le recensement des éléments imposables est effectué par les soins de l'administration sur base de constats établis par les membres du personnel communal désignés à cette fin par le Collège des bourgmestre et

échevins, conformément à l'article 5 de l'ordonnance du 03/04/2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales.

Le redevable est tenu de fournir à l'administration communale tous les renseignements qui lui sont réclamés aux fins de vérifier l'exacte perception de la taxe.

Toute personne disposant de livres ou documents nécessaires à l'établissement de la taxe a l'obligation, lorsqu'elle en est requise par les membres du personnel communal désignés par le Collège des bourgmestre et échevins, de les produire sans déplacement.

Chacun est tenu 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 membres du personnel désignés par le Collège des bourgmestre et échevins et munis de leur preuve de désignation, et ce, en vue de déterminer l'assujettissement ou d'établir ou de contrôler l'assiette de la taxe. Ces membres du personnel ne peuvent toutefois pénétrer dans les bâtiments ou les locaux habités que de cinq heures à vingt et une heures et uniquement avec l'autorisation du juge du tribunal de police, à moins que cet accès ne soit donné de plein gré.

Article 9.

Dans le cadre du contrôle ou de l'examen de l'application du présent règlement-taxe, les membres du personnel désignés par le Collège des bourgmestre et échevins sont autorisés à exercer toutes les compétences de contrôle fiscal qui s'appliquent aux taxes communales en vertu de l'article 11 de l'ordonnance du 03/04/2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales.

Les membres du personnel désignés par le Collège des bourgmestre et échevins sont qualifiés pour procéder à l'établissement et/ou contrôle des assiettes fiscales et constater les contraventions aux dispositions du présent règlement.

Les procès-verbaux qu'ils rédigent font foi jusqu'à preuve du contraire.

Article 10.

La présente taxe est enrôlée et rendue exécutoire par le Collège des bourgmestre et échevins.

Article 11.

Le redevable recevra, sans frais, un avertissement-extrait de rôle. La notification lui en sera faite sans délai.

L'avertissement-extrait de rôle sera daté et portera les mentions indiquées à l'article 4 § 2 de l'ordonnance du 03/04/2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales.

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

Article 12.

Le recouvrement de la taxe est poursuivi conformément à l'article 11 de l'ordonnance du 03/04/2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales.

Article 13.

Le redevable de l'imposition ou son représentant peut introduire une réclamation par écrit, signée et motivée, auprès du Collège des bourgmestre et échevins de la commune de Woluwe-Saint-Lambert, avenue Paul Hymans 2 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert dans les trois mois à dater du troisième jour ouvrable qui suit la date d'envoi de l'avertissement-extrait de rôle mentionnant le délai de réclamation, telle qu'elle figure sur ledit avertissement-extrait de rôle.

La réclamation peut également être introduite auprès du Collège des bourgmestre et échevins par courriel, à l'adresse taxclaim@woluwe1200.be.

L'accusé de réception de la réclamation peut être envoyé par voie postale ou par courriel. Dans ce dernier cas, il est envoyé à l'adresse électronique mentionnée dans la réclamation, dans la déclaration ou à celle utilisée pour l'envoi de la réclamation.

Si le redevable ou son représentant en a fait la demande dans la réclamation, il est invité à être entendu lors d'une audition. Dans ce cas, la date de son audition, ainsi que les jours et heures auxquels le dossier pourra être consulté, lui sont communiqués quinze jours calendrier au moins avant le jour de l'audition.

Le redevable ou son représentant doit confirmer au Collège des bourgmestre et échevins sa présence à son audition au moins sept jours calendrier avant le jour de l'audition.

La présente délibération sera transmise, pour disposition, à M. le Ministre-Président de la Région bruxelloise.

38 votants : 38 votes positifs.

AINSI DÉCIDÉ EN SÉANCE.

Le Secrétaire communal,
(s) Patrick Lambert

La Présidente,
(s) Ariane Calmeyn

POUR EXTRAIT CONFORME
Woluwe-Saint-Lambert

Le Secrétaire communal,

Par délégation, L'Echevin(e),

Patrick Lambert

Michaël Loriaux