

Conseil communal du 2 juin 2022

Règlement taxe sur les immeubles inoccupés et les terrains laissés à l'abandon. Modifications. Renouvellement.

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 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 et ses modifications ultérieures ;

Vu la loi du 13 avril 2019 introduisant le Code de recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales et ses modifications ultérieures ;

Vu le règlement général relatif à l'établissement et au recouvrement des impôts communaux adopté par le Conseil communal en date du 29 mai 1997 et ses modifications ultérieures ;

Vu l'ordonnance du 14 mai 1998 organisant la tutelle administrative sur les communes de la Région de Bruxelles-Capitale et ses modifications ultérieures ;

Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 juillet 1998, relatif à la transmission au Gouvernement des actes des autorités communales en vue de l'exercice de la Tutelle administrative, et ses modifications ultérieures ;

Vu la circulaire du 08 septembre 2016 relative à la réforme de la tutelle administrative, et ses modifications ultérieures ;

Vu l'existence, sur le territoire de la Commune, d'immeubles totalement ou partiellement inoccupés et de terrains laissés à l'abandon ;

Vu la situation financière de la Commune ;

Considérant 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 ; que cette situation, s'il n'y est remédié, freine et compromet le renouvellement ou la restauration du patrimoine immobilier ; qu'elle est en effet de nature à diminuer l'attractivité des zones du territoire communal où sont situés les immeubles inoccupés et les terrains laissés à l'abandon en bordure de la voie publique ainsi qu'à décourager l'habitat ou le commerce et les initiatives qui s'y rapportent ; qu'elle a en outre 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 souhaite lutter contre l'abandon volontaire d'immeubles et de terrains et promouvoir le développement du logement sur son territoire ; qu'en effet, l'équilibre



St Gilles Gillis

entre l'offre et la demande en matière de logements au sein de la Région de Bruxelles-Capitale est notoirement fragilisé ;

Considérant que le but poursuivi est de mettre fin à des situations génératrices d'insécurité et de manque de salubrité en incitant les propriétaires d'immeubles et de terrains à développer un parc locatif et commercial de qualité ;

Considérant que la Commune dispose d'une habilitation, en vertu de son pouvoir fiscal, à poursuivre un objectif accessoire extra-fiscal de dissuasion et d'incitation ;

Considérant à cet égard que le logement disponible sur le territoire de la Commune doit être exploité de manière optimale ; que l'objectif de la présente taxe est de décourager le maintien d'une situation d'abandon ou d'inoccupation ;

Considérant que l'inoccupation d'un immeuble, d'une partie d'immeuble ou d'un terrain laissé à l'abandon, se trouvant à l'angle de deux ou plusieurs rues accentue l'image dégradée d'un quartier, diminue sa valeur et son prestige et cause une pollution visuelle plus importante qu'un immeuble, une partie d'immeuble ou un terrain laissé à l'abandon se situant sur une seule rue ;

Considérant que les propriétaires ou les titulaires d'autres droits réels sur un immeuble ou une partie d'immeuble rencontrent parfois des difficultés à trouver des locataires ou des commerçants pour occuper ces immeubles ou parties d'immeuble, notamment le rez-de-chaussée, en raison de circonstances indépendantes de leur volonté comme par exemple la situation de leur immeuble dans un quartier jugé peu attractif ;

Considérant que l'occupation d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble peut également être freinée même lorsque le propriétaire ou le titulaire d'un droit réel sur l'immeuble agit comme une personne normalement diligente, notamment dans l'hypothèse où les démarches ou les actes qu'il entreprend, qui visent à mettre fin à une situation d'abandon ou d'inoccupation, prennent parfois un certain temps ;

Considérant que dans cette lutte contre les immeubles vides, les propriétaires ou les titulaires d'un droit réel sur un immeuble se montrent de plus en plus séduits par l'idée de faire occuper de manière temporaire leur immeuble ou une partie de leur d'immeuble ; qu'à cette fin, ils concluent des conventions pour régulariser ou encadrer cette occupation temporaire ;

Considérant que d'une part la Commune souhaite encourager les initiatives qui contribuent à améliorer la qualité de vie des riverains ; que dans cette optique, il y a lieu d'exonérer de la taxe le propriétaire ou le titulaire d'un droit réel sur un rez-de-chaussée commercial qui conclut soit une convention relative à une vitrine d'artiste ou d'artisan soit une convention d'occupation temporaire d'une durée de minimum 6 mois consécutifs avec une œuvre de bienfaisance ne poursuivant aucun but de lucre ou dans le cadre d'un local-parking partagé de vélos, sans préjudice des dispositions urbanistiques en vigueur ;

Considérant que d'autre part, la Commune souhaite encourager les initiatives d'utilité sociale qui initient des solutions d'hébergement et de (ré)insertion par le logement ; qu'il y a lieu à cet égard d'inciter le propriétaire ou le titulaire de droit réel sur un immeuble en période de transition à en garantir l'utilité ; qu'il y a par conséquent lieu d'exonérer de la taxe, le propriétaire ou le titulaire d'un droit réel sur un immeuble ou une partie d'immeuble qui conclut une convention d'occupation précaire d'une durée de minimum 6 mois consécutifs, permettant à des personnes physiques ou à des collectifs de s'y établir temporairement, sans préjudice des dispositions urbanistiques en vigueur ;

Revu sa délibération du 26 novembre 2020 relative à la modification et au renouvellement du règlement de la taxe sur les immeubles inoccupés et les terrains laissés à l'abandon, pour un terme expirant le 31 décembre 2025 ;

St Gilles Gillis



DECIDE :

1. De modifier et renouveler son règlement relatif à la taxe sur les immeubles inoccupés et les terrains laissés à l'abandon comme suit

:

I. DURÉE ET ASSIETTE DE LA TAXE

Article 1

Il est établi au profit de la commune de Saint-Gilles, à partir du 1er janvier 2023 et pour une période de cinq ans expirant le 31 décembre 2027, une taxe annuelle directe sur les immeubles inoccupés et les terrains laissés à l'abandon en bordure de la voie publique.

Article 2

§1. Est considéré comme :

« immeuble » : tout bâtiment incorporé au sol, ancré à celui-ci ou dont l'appui assure la stabilité, destiné à rester en place ;

« partie d'immeuble » : toute unité d'immeuble faisant l'objet d'une affectation urbanistique propre telle qu'un appartement, un commerce, une maison unifamiliale, un bureau, etc.

§2. Est considéré comme immeuble ou partie d'immeuble « inoccupé(e) » : l'immeuble ou la partie d'immeuble non occupé(e) effectivement, pendant une période d'au moins 6 mois consécutifs au cours de l'exercice d'imposition de référence, qu'il/elle ait fait l'objet d'une mesure de police administrative (tel qu'un arrêté d'incapacité, d'insalubrité ou de démolition, etc.), qu'il/elle ait été déclaré(e) insalubre par les autorités habilitées à cette fin, qu'il/elle ait fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ou qu'il/elle ait fait l'objet d'une location ou d'un transfert du droit d'occupation à une tierce personne s'il en résulte une non occupation par cette dernière. Sera présumé(e) inoccupé(e) l'immeuble ou la partie d'immeuble s'inscrivant dans l'une des situations suivantes, sans que cette énumération soit limitative :

- a. aucune personne n'a été inscrite à cette adresse dans les registres de la population pendant une période d'au moins 6 mois consécutifs au cours de l'exercice d'imposition de référence ;
- b. aucune personne n'a été recensée à cette adresse en qualité d'occupant d'une seconde résidence pendant une période d'au moins 6 mois consécutifs au cours de l'exercice d'imposition de référence ;
- c. aucune activité (commerciale, industrielle, artisanale, sociale, culturelle, de services etc.) n'a été exercée à cette adresse durant une période d'au moins 6 mois consécutifs au cours de l'exercice d'imposition de référence ;
- d. la consommation d'eau ou d'électricité à cette adresse a été inférieure à, respectivement, cinq mètres cube d'eau par an et cent kilowattheures par an au cours de l'exercice d'imposition de référence ;

§ 3. Est considéré comme « terrain laissé à l'abandon » : la parcelle non bâtie, soit depuis l'origine, soit suite à la démolition d'un immeuble préexistant, qui n'est pas clôturée, conformément au règlement communal sur les bâtisses, de façon à y interdire l'accès par des tiers ou qui n'est pas entretenue ou qui provoque l'intervention des inspecteurs de l'hygiène ou qui laisse subsister des surfaces non aplanies au niveau de la rue suite à une destruction de l'immeuble préexistant.

II. CONSTATATIONS

Article 3

§ 1. L'état d'inoccupation d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble ou l'état d'abandon d'un terrain fait l'objet d'un constat établi par un agent communal désigné par le Collège des Bourgmestres et Echevins à cette fin. La taxe est due pour l'exercice au cours duquel le constat d'inoccupation a été établi et notifié au redevable.



St Gilles Gillis

§ 2. Sans préjudice du paragraphe 3, l'administration communale notifie, par lettre recommandée à la poste au domicile ou au siège social du redevable ou par voie électronique, une copie de ce constat accompagnée d'une copie du présent règlement et de l'évaluation, au titre de simple renseignement, du montant de la taxe qui serait due en application du règlement.

§3. Pour l'application du présent règlement, lorsque le domicile ou le siège social du redevable n'est pas connu par l'administration communale, les courriers seront valablement notifiés à l'adresse du bien concerné par la taxe. Les courriers pourront valablement être envoyés également par voie électronique. De façon générale, le redevable pourra, à tout moment, demander par un écrit signé adressé à la commune que les courriers lui soient dorénavant expédiés à une autre adresse de son choix ou par voie électronique.

Article 4

Le Collège des Bourgmestre et Echevins procède chaque année à un recensement des bases d'imposition.

III. TAUX

Article 5

§ 1. En présence d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble inoccupé(e), le taux de base de la taxe est fixé à 600,00 EUR par mètre courant de façade. Le montant ainsi obtenu est ensuite multiplié par le nombre de niveaux dont l'état d'inoccupation est constaté, à l'exception des caves et des combles. Pour chaque année successive de taxation, le taux de base de la taxe sera augmenté de 20% par rapport au taux de base appliqué lors de l'exercice précédent.

§ 2. En présence d'un terrain laissé à l'abandon, le taux de base de la taxe est fixé à 400,00 EUR par mètre courant de longueur à front de rue. Pour chaque année successive de taxation, le taux de base de la taxe sera augmenté de 20% par rapport au taux de base appliqué lors de l'exercice précédent.

§ 3. Pour le calcul de la taxe, toute fraction de mètre est comptée pour un mètre.

§ 4. Lorsque l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé(e) ou le terrain laissé à l'abandon, touche à deux ou plusieurs rues, la base de calcul de la taxe est le développement total du bien à front de rue.

§ 5. La taxe est due pour l'année entière à compter du 1er janvier de l'exercice d'imposition.

IV. REDEVABLES

Article 6

La taxe est due par la personne physique ou morale qui est titulaire, au 1er janvier de l'exercice d'imposition, du droit réel sur l'immeuble, sur la partie d'immeuble ou sur le terrain laissé à l'abandon concerné.

- En cas de pleine propriété, par le plein propriétaire ;
- En cas de copropriété, la taxe n'est exigée des copropriétaires qu'à concurrence de la part de chacun d'eux dans la copropriété ;
- En cas d'usufruit, par l'usufruitier ;
- En cas de droit d'usage, par le titulaire du droit d'usage ;
- En cas d'emphytéose ou de superficie, par l'emphytéote respectivement et le superficiaire.

V. CODÉBITEURS

Article 7

En cas de non-paiement de la taxe, les personnes suivantes, personnes physiques ou personnes morales, seront tenues au paiement de la taxe et considérées comme codébiteurs conformément à l'article 2, 6° du Code de recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales :

- En cas d'usufruit, le nu-propiétaire ;



St Gilles Gillis

- En cas de droit d'usage, le propriétaire ;
- En cas d'emphytéose ou de superficie, le tréfoncier.

VI. EXONÉRATIONS

Article 8

La taxe n'est pas due lorsqu'il est établi que :

- a. l'immeuble, la partie d'immeuble ou le terrain laissé à l'abandon a été accidentellement sinistré(e) ; l'exonération ne vaut que pour les trois premiers exercices d'imposition à dater de l'année de survenance du sinistre ;
- b. des travaux, conformes aux lois et règlements en vigueur, ont été entrepris dans l'immeuble, la partie d'immeuble inoccupé(e) ou sur le terrain laissé à l'abandon en vue de mettre un terme à cet état. Cette exonération ne pourra intervenir que pour deux exercices d'imposition maximum, pour autant que le redevable puisse prouver une réelle volonté de réhabiliter l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé(e) ou le terrain laissé à l'abandon par l'exécution de travaux continus et poursuivis avec diligence tel qu'apprécié en bon père de famille. La preuve de l'exécution des travaux pourra, sans préjudice de tout autre mode de preuve, être établie par la production de tout élément probant, tel que des factures présentant un lien certain avec les travaux effectués et relatives à l'exercice pour lequel la taxe est due. Les factures devront présenter un montant significatif par rapport au montant total des travaux nécessaires. Le redevable devra également, s'il en est requis, permettre l'accès à un agent habilité à cette fin afin de vérifier la réalité de l'exécution de travaux ;
- c. la parcelle de terrain non bâtie, ayant été aplanie, est mise gratuitement à la disposition de la commune, à la demande de celle-ci, pour une durée minimum de trois ans afin d'y créer des zones de repos, de jardins ou d'aires de jeux pour les enfants ;
- d. l'état d'inoccupation ou d'abandon résulte de circonstances objectives et raisonnables pour autant que le redevable puisse prouver qu'il a été diligent comme une personne normalement prudente et diligente placée dans les mêmes circonstances.
- e. le rez-de-chaussée commercial a fait l'objet d'une convention relative à une vitrine d'artiste ou d'artisan pour une durée de 6 mois minimum au cours de l'exercice d'imposition. Cette exonération ne pourra intervenir que pour deux exercices d'imposition maximum, pour autant que le redevable puisse prouver avoir entrepris des actes ou des démarches de manière diligente soit pour la reprise d'une occupation du rez-de-chaussée concerné conformément à son affectation urbanistique soit pour la modification de la destination ou de l'usage de ce rez-de-chaussée ;
- f. le rez-de-chaussée commercial a fait l'objet d'une convention d'occupation temporaire d'une durée de 6 mois minimum au cours de l'exercice d'imposition soit avec une œuvre de bienfaisance ne poursuivant aucun but de lucre soit dans le cadre d'un local-parking partagé de vélos, sans préjudice des dispositions urbanistiques en vigueur. Cette exonération ne pourra intervenir que pour deux exercices d'imposition maximum, pour autant que le redevable puisse prouver avoir entrepris des actes ou des démarches de manière diligente soit pour la reprise d'une occupation du rez-de-chaussée concerné conformément à son affectation urbanistique soit pour la modification de la destination ou de l'usage de ce rez-de-chaussée ;



St Gilles Gillis

- g. l'immeuble ou la partie d'immeuble en période de transition a fait l'objet d'une convention d'occupation précaire d'une durée de 6 mois minimum, au cours de l'exercice d'imposition, soit avec une ou plusieurs personnes physiques, soit avec un ou plusieurs collectifs œuvrant dans le cadre du logement d'utilité sociale ou de (ré)insertion par le logement, sans préjudice des dispositions urbanistiques en vigueur. Cette exonération ne pourra intervenir que pour deux exercices d'imposition maximum, pour autant que le redevable puisse prouver avoir entrepris des actes ou des démarches de manière diligente soit pour faire occuper, de manière pérenne, l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné(e) conformément à son affectation urbanistique, soit pour la modification de la destination ou de l'usage de cet immeuble ou partie d'immeuble ;
- h. l'immeuble, la partie d'immeuble ou le terrain non bâti fait l'objet d'un plan d'expropriation approuvé par l'autorité compétente et toujours d'application.

VII. RECOUVREMENT ET CONTENTIEUX

Article 9

§1. La présente taxe est perçue par voie de rôle conformément aux dispositions de l'Ordonnance du 3 avril 2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales et ses modifications ultérieures.

§2. L'établissement, le recouvrement et le contentieux suivent, en outre, les dispositions du règlement général, arrêté par le Conseil communal en séance du 29 mai 1997 et ses modifications ultérieures.

Article 10

§1. Le redevable ou son représentant peut introduire une réclamation auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins. Celle-ci doit être introduite par écrit et doit, sous peine de déchéance, être introduite par envoi postal, par remise contre accusé de réception au guichet du service communal des taxes, par fax ou par voie électronique, endéans les trois mois à compter du troisième jour ouvrable suivant la date d'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.

§2. Cette réclamation doit être motivée, datée et signée par le réclamant ou son représentant.

§3. Le redevable ou son représentant qui souhaite être auditionné doit également expressément le mentionner dans sa réclamation.

§4. L'introduction d'une réclamation ne suspend pas l'exigibilité de la taxe et des intérêts de retard.

2. De transmettre la présente décision à l'Autorité de tutelle.