



Conseil communal du 30 juin 2022

Règlement-taxe sur les immeubles déclarés insalubres ou inhabitables ou ne satisfaisant pas aux exigences élémentaires de sécurité et de salubrité. Adoption.

Le Conseil,

Vu l'article 170 § 4 de la Constitution ;

Vu les articles 117, 118 de la Nouvelle Loi Communale ;

Vu les articles 133, al. 2 et 135 § 2 de la Nouvelle Loi Communale conférant au Bourgmestre son pouvoir de police administrative générale ;

Vu l'article 252 de la Nouvelle Loi Communale imposant l'équilibre budgétaire aux communes ;

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 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 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 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement (version 2013) ;

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 8 septembre 2016 relative à la réforme de la tutelle administrative et ses modifications ultérieures ;

Vu la situation financière de la Commune ;

Considérant que la Commune a jugé nécessaire d'imposer les immeubles déclarés insalubres ou inhabitables ou ne satisfaisant pas aux exigences élémentaires de sécurité et de salubrité de manière à pouvoir se procurer des recettes additionnelles destinées à financer des dépenses d'utilité générale auxquelles elle doit faire face ;

Considérant d'une part que les immeubles déclarés insalubres ou inhabitables par le Bourgmestre ne satisfont pas aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité ou d'équipements en sorte qu'ils constituent un trouble pour l'ordre public ;

Considérant d'autre part que les immeubles frappés par une interdiction de proposer à la location, mettre en location, ou de faire occuper le logement, prononcée par la Direction de l'Inspection Régionale du Logement ne sont plus en mesure d'être mis en location alors que



le logement disponible sur le territoire de la Commune doit être exploité de manière optimale étant donné que l'équilibre entre l'offre et la demande en matière de logements au sein de la Région de Bruxelles-Capitale est notoirement fragilisé ;

Considérant que les immeubles visés par le présent règlement, quelle que soit leur affectation, entraînent une dégradation du cadre de vie tant pour les éventuels occupants que pour le voisinage ; que cette situation, s'il n'y est pas remédié, peut freiner et compromettre le renouvellement ou la restauration du patrimoine immobilier de la Commune ;

Considérant que le but poursuivi par le présent règlement est de mettre fin à des situations manifestes de manque de salubrité et de favoriser le dynamisme et l'attractivité de la Commune ;

Considérant que la taxe est due pour toute l'année ; qu'en cas de levée de l'arrêté du Bourgmestre déclarant l'immeuble insalubre ou inhabitable ou en cas de notification au Bourgmestre par la Direction de l'Inspection Régionale du Logement du fait que l'immeuble taxé a obtenu une attestation de contrôle de conformité, la taxe sera calculée en proportion du nombre de mois durant lesquels l'arrêté du Bourgmestre ou l'interdiction de continuer de proposer à la location, mettre en location ou faire occuper le logement était en vigueur durant l'exercice d'imposition ;

Considérant qu'en cas de changement du titulaire de droit réel sur l'immeuble déclaré insalubre ou inhabitable ou ne satisfaisant pas aux exigences élémentaires de sécurité et de salubrité en cours d'exercice d'imposition, la taxe mise à charge de l'ancien titulaire de droit réel, sera calculée en proportion du nombre de mois durant lesquels ce dernier aura été titulaire du droit réel sur le dit immeuble déclaré insalubre ou inhabitable ou ne satisfaisant pas aux exigences élémentaires de sécurité et de salubrité durant l'exercice d'imposition ;

Considérant qu'il est légitime d'exonérer de la présente taxe, l'immeuble ou la partie d'immeuble accidentellement sinistré, l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet d'un plan d'expropriation, l'immeuble ou la partie d'immeuble dans lequel ou laquelle des travaux ont été entrepris conformément aux lois et règlement en vue de leur remise en état ;

Considérant que l'autorité communale peut en cas de changement de titulaire de droit réel sur l'immeuble déclaré insalubre ou inhabitable ou ne satisfaisant pas aux exigences élémentaires de sécurité et de salubrité en cours d'exercice d'imposition, décider d'exonérer de la présente taxe, le nouveau titulaire de droit réel sur l'immeuble ;

Considérant qu'aucune disposition légale ou réglementaire n'interdit à la Commune, lorsqu'elle établit une taxe justifiée par l'état de ses finances, de la faire porter par priorité sur des activités qu'elle estime plus critiquables que d'autres ou dont elle estime le développement peu souhaitable ;

Considérant que si via cette taxe, la Commune entend principalement se procurer des voies et moyens utiles tant à l'action publique qu'au financement des besoins d'utilité générale, rien ne s'oppose à ce qu'elle poursuive des objectifs accessoires, non financiers, d'incitation ou de dissuasion.

DECIDE :

1. D'adopter à partir du 1^{er} janvier 2022 et pour un terme expirant le 31 décembre 2026, un règlement relatif à la taxe sur les immeubles faisant l'objet d'un arrêté du Bourgmestre



déclarés insalubres ou inhabitables ou ne satisfaisant pas aux exigences élémentaires de sécurité et de salubrité.

I. DURÉE ET ASSIETTE

Article 1

Il est établi au profit de la Commune de Saint-Gilles, à partir du 1^{er} janvier 2022 et pour un terme expirant le 31 décembre 2026, une taxe sur les immeubles déclarés insalubres ou inhabitables ou ne satisfaisant pas aux exigences élémentaires de sécurité et de salubrité.

Article 2

On entend par « immeubles déclarés insalubres ou inhabitables ou ne satisfaisant pas aux exigences élémentaires de sécurité et de salubrité » :

1. l'immeuble déclaré insalubre ou inhabitable » : l'immeuble ou la partie d'immeuble faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou d'inhabitabilité pris par le Bourgmestre en vertu de son pouvoir de police administrative générale sur pied des articles 133 et 135, § 2 de la Nouvelle Loi Communale ;
2. l'immeuble ou la partie d'immeuble faisant l'objet d'une interdiction de continuer de proposer à la location, mettre en location, ou de faire occuper le logement, prononcée par la Direction de l'Inspection Régionale du Logement conformément au Code bruxellois du Logement.

II. REDEVABLES

Article 3

La taxe est due par la personne physique ou morale qui est titulaire d'un droit réel sur le bien immeuble répondant aux définitions de l'article 2 :

- 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, respectivement par l'emphytéote et par le superficiaire.

III. CODÉBITEURS

Article 4

En cas de non-paiement de la taxe, les personnes physiques ou morales suivantes 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-propriétaire ;
- En cas de droit d'usage, le propriétaire ;
- En cas d'emphytéose ou de superficie, le tréfoncier.



IV. TAUX

Article 5

§1. Le montant de la taxe annuelle est fixée à 2.350,00 EUR par immeuble déclaré insalubre ou inhabitable ou ne satisfaisant pas aux exigences élémentaires de sécurité et de salubrité.

§2. La taxe est due par la personne physique ou morale, titulaire d'un droit réel sur l'immeuble déclaré insalubre ou inhabitable ou ne satisfaisant pas aux exigences élémentaires de sécurité et de salubrité, au 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition.

§3. En cas de changement du titulaire de droit réel sur l'immeuble déclaré insalubre ou inhabitable ou ne satisfaisant pas aux exigences élémentaires de sécurité et de salubrité en cours d'exercice d'imposition, la taxe mise à charge de l'ancien titulaire de droit réel sera calculée en proportion du nombre de mois durant lesquels il aura été titulaire du droit réel sur le dit immeuble déclaré insalubre ou inhabitable ou ne satisfaisant pas aux exigences élémentaires de sécurité et de salubrité durant l'exercice d'imposition. Tout mois entamé sera considéré comme mois entier.

§4. La taxe frappe le bien immeuble faisant l'objet d'un arrêté du Bourgmestre déclaré insalubre ou inhabitable ou ne satisfaisant pas aux exigences élémentaires de sécurité et de salubrité dès :

- la notification de l'arrêté d'insalubrité ou d'inhabitabilité pris par le Bourgmestre en vertu de son pouvoir de police administrative générale sur pied des articles 133 et 135, § 2 de la Nouvelle Loi Communale ;
- la notification par la Direction de l'Inspection Régionale du Logement au Bourgmestre de l'interdiction de continuer de proposer à la location, mettre en location, ou faire occuper le logement insalubre ou inhabitable, faisant suite à l'expiration du délai imparti par le Service d'inspection régionale au bailleur pour régulariser la situation au regard des exigences énumérées à l'article 4 du Code bruxellois du Logement.

§5. La taxe est due pour toute l'année, quelle que soit la date de notification de l'arrêté d'insalubrité ou d'inhabitabilité pris par le Bourgmestre ou celle de la notification de l'interdiction imposée par la Direction de l'Inspection Régionale du Logement, de continuer de proposer à la location, mettre en location, ou de faire occuper le logement.

§6. En cas de levée de l'arrêté du Bourgmestre déclarant l'immeuble insalubre ou inhabitable ou en cas de notification au Bourgmestre par la Direction de l'Inspection Régionale du Logement du fait que l'immeuble taxé a obtenu une attestation de contrôle de conformité, la taxe sera calculée en proportion du nombre de mois durant lesquels l'arrêté du Bourgmestre ou l'interdiction de continuer de proposer à la location, mettre en location ou faire occuper le logement était en vigueur durant l'exercice d'imposition. Tout mois entamé sera considéré comme mois entier.

V. EXONÉRATIONS

Article 6

Est exonéré de la taxe :

- a) l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet d'un plan d'expropriation approuvé par l'autorité compétente et toujours d'application ;
- b) l'immeuble ou la partie d'immeuble accidentellement sinistré(e), l'exonération ne vaut que pour l'exercice d'imposition au cours duquel le sinistre accidentel a eu lieu ainsi que pour les deux exercices d'imposition suivants ;
- c) l'immeuble ou la partie d'immeuble dans lequel ou laquelle des travaux ont été entrepris conformément aux lois et règlement en vigueur en vue de mettre un terme à l'insalubrité ou l'inhabitabilité ou pour se conformer aux exigences de sécurité. 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 déclaré(e) insalubre ou inhabitable ou ne satisfaisant pas aux exigences de sécurité, par l'exécution de travaux continus et poursuivis avec diligence tel qu'apprécié en personne normalement prudente et diligente.

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 désigné par le Collège des Bourgmestre et Echevins afin de vérifier la réalité de l'exécution de travaux ;

d) l'immeuble ou la partie d'immeuble lorsque l'état d'insalubrité ou d'inhabitabilité 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) l'immeuble ou la partie d'immeuble dans le chef du nouveau titulaire de droit réel, en cas de changement en cours d'exercice d'imposition du titulaire de droit réel sur l'immeuble insalubre ou inhabitable ou ne satisfaisant pas aux exigences élémentaires de sécurité et de salubrité.

VI. DECLARATION

Article 7

§1. L'Administration communale adresse chaque année au redevable, une formule de déclaration que celui-ci est tenu de renvoyer dûment remplie, datée et signée avant l'échéance mentionnée sur ladite formule, à savoir quinze jours.

§2. La déclaration reste valable jusqu'à révocation. Celle-ci doit être notifiée par écrit au service communal des taxes.

§3. Les redevables qui n'ont pas reçu de formule de déclaration doivent en réclamer une auprès du service communal des taxes au plus tard le 31 octobre de l'exercice d'imposition concerné et la renvoyer dûment remplie, datée et signée avant l'échéance mentionnée sur ladite formule, à savoir quinze jours.

§4. Le redevable est tenu de joindre à sa déclaration, toutes les pièces justificatives relatives à son statut, à sa situation personnelle ou à ses affirmations. En outre, il doit à la demande de l'Administration et dans déplacement, tous les livres et documents nécessaires à l'établissement de la taxe.

§5. En cas de modification de la base imposable, une nouvelle déclaration devra être faite auprès de l'Administration communale endéans les quinze jours de cette modification.

VII. TAXATION D'OFFICE

Article 8

§1. La non déclaration dans les délais prévus ou la déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise entraîne l'enrôlement d'office de l'impôt d'après les éléments dont l'Administration communale peut disposer.

§2. Avant de procéder à la taxation d'office, l'Administration notifie au redevable, par lettre recommandée à la poste, les motifs pour lesquels elle recourt à cette procédure, les éléments sur lesquels se base la taxation, le mode de détermination de ces éléments ainsi que le montant de la taxe.

§3. Le redevable dispose d'un délai de 30 jours, à compter de la date d'envoi de la notification, pour faire valoir ses observations par écrit.

§4. Les cotisations enrôlées d'office sont majorées d'un montant égal à la taxe due ou estimée comme telle.



§5. Les contrôles, examens et constatations nécessaires quant à l'application du présent règlement-taxe sont effectués par le(s) fonctionnaire(s) désigné(s) à cet effet par le Collège des Bourgmestre et Echevins.

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

VIII. RECOUVREMENT ET CONTENTIEUX

Article 9

§1. La présente taxe sera 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 ou 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.