

## Uittreksel uit het register der beraadslagingen van de Gemeenteraad

<b>Aanwezig</b>	Lesia RADELICKI, <i>Gemeenteraadslid-Voorzitster</i> ; Jean SPINETTE, <i>Burgemeester</i> ; Catherine MORENVILLE, Yasmina NEKHOUL, Thierry VAN CAMPENHOUT, Francesco IAMMARINO, Willem STEVENS, Saïd AHRUIL, Catherine FRANCOIS, Suzanne RYVERS, <i>Schepenen</i> ; Jos RAYMENANTS, Hassan ASSILA, Myriem AMRANI, Khalid MANSOURI, Loïc FRAITURE, Khalid TALBI, Agnès VERMEIREN, Pietro DE MATTEIS, Mohamed EL OUARIACHI, Celi RODRIGUEZ, Michel LIBOUTON, Isabelle PINZAUTI BABRZYNSKI, Grégoire KABASELE, Laurent SCHEID, Mélanie VERROKEN, Carine GRACEFFA, Rosalind Lester, Laurence Chin, Philippe Gerard, Marwan HOBEIKA, <i>Gemeenteraadsleden</i> ; Laurent PAMPFER, <i>Gemeentesecretaris</i> .
<b>Verontschuldigd</b>	Elisa SACCO, Christine WAIGNEIN, Estela COSTA, Xenia DUCULESCU, Michel Vandermergel, <i>Gemeenteraadsleden</i> .

### Zitting van 27.06.24

---

## **#Onderwerp : Belastingsreglement op leegstaande panden en verwaarloosde gronden. Wijzigingen. Hernieuwing. #**

---

Openbare zitting

### **Administratief beheer van taken**

De Gemeenteraad,

Gelet op artikel 170 §4 van de Grondwet;

Gelet op de artikelen 117 en 118 van de Nieuwe Gemeentewet;

Gelet op artikel 252 van de Nieuwe Gemeentewet dat het begrotingsevenwicht oplegt aan de gemeenten;

Gelet op de ordonnantie van 3 april 2014 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillen inzake gemeentebelastingen en de latere wijzigingen;

Gelet op de wet van 13 april 2019 tot invoering van het Wetboek van de minnelijke en gedwongen invordering van fiscale en niet-fiscale schuldvorderingen, en zijn daaropvolgende wijzigingen ;

Gelet op het algemeen reglement betreffende het vestigen en innen van gemeentebelastingen, goedgekeurd door de gemeenteraad op 29 mei 1997 en de latere wijzigingen;

Gelet op de ordonnantie van 14 mei 1998 houdende regeling van het administratief toezicht op de gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en zijn en latere wijzigingen ;

Gelet op het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 16 juli 1998 betreffende de overlegging van de akten van de gemeenteoverheden aan de Regering met het oog op de uitoefening van het administratieve toezicht en de latere wijzigingen ;

Gelet op de omzendbrief van 8 september 2016 betreffende de hervorming van het administratief Toezicht en zijn en latere wijzigingen ;

Gezien de volledig of gedeeltelijk onbewoonde gebouwen en verwaarloosde gronden op het grondgebied van de Gemeente;

Gelet op de financiële situatie van de gemeente ;

Overwegende tot slot dat leegstaande gebouwen inkomstenverlies voor de gemeente betekenen aangezien zij

van de personen die hier hadden kunnen wonen geen gemeentelijke opcentiemen via de personenbelasting kan innen; Aangezien deze toestand als die niet wordt aangepakt, de vernieuwing of de restauratie van het onroerend patrimonium afremt of in gevaar brengt; dat deze ligging immers van aard is de aantrekkingskracht te verkleinen van de zones op het gemeentelijk grondgebied met leegstaande panden en verlaten gronden langs de openbare weg alsook een ontmoedigend effect te hebben voor de woon- of handelsfunctie en de initiatieven in verband ermee; dat deze toestand een impact heeft bovendien op de leefomgeving van de personen binnen de gemeente en op hun veiligheid, op de openbare orde en op de netheid van de openbare ruimte;

Overwegende dat de gemeente het doelbewust verlaten van gebouwen en gronden wenst te bestrijden en de ontwikkeling van huisvesting op haar grondgebied wenst te bevorderen; dat het evenwicht tussen aanbod en vraag op het vlak van woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest immers bijzonder kwetsbaar is;

Overwegende dat het doel erin bestaat een einde te maken aan situaties die aanleiding geven tot onveiligheid en een gevaar vormen voor de gezondheid, door eigenaars van gebouwen en gronden ertoe te bewegen kwaliteitsvolle huurwoningen en handelszaken te ontwikkelen;

Overwegende dat de gemeente krachtens haar fiscale bevoegdheid gemachtigd is om een extrafiscaal bijkomstig doel van ontrading en stimulering na te streven;

Overwegende, in dit opzicht, dat de beschikbare huisvesting op het grondgebied van de gemeente op optimale wijze moet worden geëxploiteerd; dat deze belasting tot doel heeft het behoud van verlaten of leegstaande panden te ontmoedigen;

Overwegende dat de leegstand van een gebouw, een deel van een gebouw of een verlaten terrein, gelegen op de hoek van twee of meer straten, het verloederde imago van een wijk nog meer benadrukt, de waarde en het prestige ervan vermindert en aanleiding geeft tot grotere visuele verontreiniging dan wanneer het gaat om een gebouw, een deel van een gebouw of een verlaten terrein in slechts één straat;

Overwegende dat eigenaars of houders van andere zakelijke rechten op een onroerende goed of een deel van een onroerende goed het soms moeilijk hebben om een huurder of handelaar te vinden die bereid is zijn intrek te nemen in deze panden of delen van panden, met name de benedenverdieping, door omstandigheden onafhankelijk van hun wil zoals de ligging van hun onroerend goed in een wijk die als weinig aantrekkelijk wordt beschouwd;

Overwegende dat de bezetting van een onroerende goed of een deel van een onroerende goed ook kan worden afgeremd, zelfs wanneer de eigenaar of de houder van een zakelijk recht op het onroerend goed handelt als een normaal zorgvuldige persoon, met name in het geval waarin de stappen die hij zet of de handelingen die hij stelt met als doel een einde te maken aan een toestand waarbij een pand verlaten is of leeg staat, soms tijd in beslag nemen;

Overwegende dat, in het kader van deze strijd tegen de leegstand, de eigenaars of de houders van een zakelijk recht op een onroerend goed zich steeds vaker laten verleiden door het idee van een tijdelijke bezetting van hun onroerende goed of een deel van hun onroerende goed; dat ze daartoe overeenkomsten sluiten om deze tijdelijke bezetting te regulariseren of in een kader te plaatsen;

Overwegende enerzijds dat de gemeente initiatieven wenst aan te moedigen die bijdragen tot een betere leefkwaliteit voor de omwonenden; dat ze, in dit opzicht, een vrijstelling van belasting toestaat wanneer de eigenaar of de houder van een zakelijk recht op een handelsgelijkvloers ofwel een overeenkomst sluit betreffende een vitrine van kunstenaar of ambachtsman ofwel een overeenkomst van tijdelijke bezetting voor een duur van minimaal 6 opeenvolgende maanden met een liefdadigheidswerk zonder winst oogmerk of in het kader van een gedeeld lokaal om fietsen te stallen, onverminderd de geldende stedenbouwkundige bepalingen;

Overwegende anderzijds dat de gemeente initiatieven wenst aan te moedigen van sociaal nut die huisvestings- en (re)integratieoplossingen via huisvesting initiëren; dat het in dit verband noodzakelijk is de eigenaar of de houder van een zakelijk recht op een gebouw in een overgangperiode aan te moedigen het nut ervan te garanderen; dat het derhalve noodzakelijk is de eigenaar of de houder van een zakelijk recht op een gebouw of een gedeelte van een gebouw die voor een periode van minstens zes opeenvolgende maanden een overeenkomst ten preciaire titel afsluit, op grond waarvan natuurlijke personen of collectieven zich daar tijdelijk kunnen vestigen, van de belasting vrij te stellen, onverminderd de geldende stedenbouwkundige bepalingen;

Herzien zijn beraadslaging van **22 juni 2022** betreffende het hernieuwen en het wijzigingen van het belastingreglement op de leegstaande gebouwen en op verwaarloosde terreinen, voor een termijn vervallend op 31 december 2027.

#### BESLUIT:

## 1. Het reglement betreffende de belasting op de leegstaande gebouwen en

op verwaarloosde terreinen te vernieuwen en te wijzigen, en de tekst ervan als volgt te stellen:

### I. LOOPTIJD EN GRONDSLAG VAN DE BELASTING

#### Artikel 1

Met ingang van 1 januari 2024 wordt voor een periode van vijf jaar die afloopt op 31 december 2028 ten bate van de gemeente Sint-Gillis een jaarlijkse directe belasting geheven op leegstaande panden en verwaarloosde terreinen langs de openbare weg.

#### Artikel 2

§ 1 – Wordt als “gebouw” aanzien: ieder gebouw dat in de grond is ingebouwd, op de grond is bevestigd of op de grond steun vindt ten behoeve van de stabiliteit en bestemd is om ter plaatse te blijven staan.

– Wordt aanzien als “gedeelte van een gebouw”: iedere eenheid van een gebouw dat het voorwerp vormt van een specifieke stedenbouwkundige bestemming, zoals een appartement, een handelszaak, een eengezinswoning, een kantoor, enz.

§ 2 - Wordt aanzien als een “onbewoond” gebouw of deel van een gebouw: het gebouw of het deel van een gebouw dat gedurende minstens 6 opeenvolgende maanden in het referentieaanslagjaar niet feitelijk is bewoond, het voorwerp heeft gevormd van een maatregel van de bestuurlijke politie (het werd onbewoonbaar of ongezond verklaard of er werd een afbraakbevel voor uitgevaardigd, enz.), door de daartoe bevoegde overheid ongezond werd verklaard, het voorwerp heeft gevormd van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of het voorwerp heeft gevormd van een huur of een overdracht van het recht van bewoning aan een derde persoon, wanneer het door die laatste niet wordt bewoond.

Gebouwen of delen van gebouwen worden beschouwd als onbewoond als ze aan een van de onderstaande situaties beantwoorden (deze opsomming is niet limitatief):

- a. in een periode van minstens 6 opeenvolgende maanden tijdens het referentieaanslagjaar was geen enkele persoon op dit adres in het bevolkingsregister ingeschreven;
- b. in een periode van minstens 6 opeenvolgende maanden tijdens het referentieaanslagjaar werd geen enkele (handels-, nijverheids-, ambachtelijke, sociale, culturele, diensten-, enz.) activiteit op dit adres uitgeoefend;
- c. Tijdens het referentieaanslagjaar bedroeg het water- of elektriciteitsverbruik op jaarbasis op dit adres minder dan respectievelijk vijf kubieke meter water en honderd kilowattuur;

§ 3 - Wordt als “verwaarloosde grond” aanzien: de oorspronkelijke of als gevolg van afbraak van een bestaand gebouw onbebouwde percelen die niet omheind zijn overeenkomstig het gemeentelijk bouwreglement zodat de toegang aan derden er wordt ontzegd of die niet worden onderhouden of die de tussenkomst van de inspecteurs van hygiëne vereisen of die ingevolge de afbraak van een vroeger gebouw niet geëffende oppervlakken langs de straat laten bestaan.

### II. VASTELLINGEN

#### Artikel 3

§ 1 - De staat van niet-bewoning van een gebouw of van een gedeelte van een gebouw of de staat van verwaarlozing van een perceel vormt het voorwerp van een proces-verbaal opgesteld door een speciaal daartoe door het college van burgemeester en schepenen aangestelde gemeenteambtenaar. De belasting is verschuldigd voor het dienstjaar waarin de vaststelling van niet-bewoning werd opgemaakt en wordt aan de belastingplichtige betekend.

§ 2 – Onverminderd de toepassing van artikel 8 betekent het gemeentebestuur, via een bij de post aangetekend schrijven aan de woonplaats of de maatschappelijke zetel van de belastingplichtige of via elektronische weg, een kopie van deze vaststelling, samen met een kopie van het huidige reglement en de evaluatie, louter ter informatie, van het bedrag van de belasting die bij toepassing van het reglement verschuldigd zou zijn.

§3. Voor de toepassing van het huidige reglement worden de brieven, wanneer de woonplaats of de maatschappelijke zetel van de belastingplichtige niet is gekend door het gemeentebestuur, op geldige wijze

betekend aan het adres van het goed waarop de belasting betrekking heeft.

De brieven mogen op geldige wijze via elektronische weg worden verstuurd.

Algemeen kan de belastingplichtige steeds vragen, per ondertekend geschrift gericht aan de gemeente, om de brieven voortaan te versturen naar een ander adres van zijn keuze of via elektronische weg.

#### Artikel 4

Het College van Burgemeester en Schepenen gaat ieder jaar tot een opname van de belastbare bases over.

### III. TARIEF

#### Artikel 5

§ 1. In het geval van een onbewoond gebouw of onbewoond gedeelte van een gebouw wordt de aanslagvoet van de belasting per strekkende meter van de gevel vastgesteld op 600,00 EUR.

Het aldus bekomen bedrag wordt vervolgens vermenigvuldigd met het aantal onbewoond verklaarde verdiepingen, met uitzondering van de kelders en de dakverdiepingen.

Voor ieder volgend aanslagjaar wordt de aanslagvoet van de belasting vermeerderd met 20% ten opzichte van de aanslagvoet van het voorgaande aanslagjaar **van inkohieren**.

§ 2. In het geval van een verwaarloosde grond wordt de aanslagvoet van de belasting vastgesteld op 400,00 EUR per strekkende meter langs de straatzijde. Voor ieder volgend aanslagjaar wordt de aanslagvoet van de belasting vermeerderd met 20% ten opzichte van de aanslagvoet van het voorgaande aanslagjaar **de inkohieren** van het voorgaande aanslagjaar **van inkohieren**.

§ 3. Voor de berekening van de belasting wordt iedere fractie van een meter als volledige meter in rekening gebracht.

§ 4. Als het onbewoonde gebouw of onbewoonde gedeelte van een gebouw of de verwaarloosde grond aan twee of meer straten grenst, geldt de totale breedte aan de straatzijde als berekeningsbasis van de belasting.

§ 5. De belasting is verschuldigd voor het gehele jaar vanaf 1 januari van het aanslagjaar.

**§ 6. In geval van ontbinding van eigendom van een gebouw of een gedeelte ervan, worden de bovenstaande tarieven zonder onderscheid toegepast.**

### IV. BELASTINGPLICHTIGEN

#### Artikel 6

De belasting is verschuldigd door de natuurlijke of rechtspersoon die op 1 januari van het aanslagjaar houder is van het zakelijk recht op het betrokken verlaten gebouw, gedeelte van een gebouw of terrein.

- In geval van volle eigendom, door de volle eigenaar;
- In geval van mede-eigendom : **onverdeeld en hoofdelijk door elke mede-eigenaar;**
- In geval van vruchtgebruik, door de vruchtgebruiker;
- In geval van een gebruiksrecht, door de houder van het gebruiksrecht;
- In het geval van erfpacht of opstal, door respectievelijk de erfpachter en de opstalhouder.

**Indien er meer dan één houder is van een zakelijk recht (al dan niet ontbonden), is elk van hen hoofdelijk en onverdeeld belastingplichtig.**

### V. MEDESCHULDENAREN

#### Artikel 7

In geval van niet-betaling van de belasting, zullen de volgende natuurlijke of rechtspersonen verantwoordelijk zijn

voor de betaling van de belasting en worden zij beschouwd als medeschuldenaars overeenkomstig artikel 2, 6° van het Wetboek van de minnelijke en gedwongen invordering van fiscale en niet-fiscale schuldvorderingen:

- In geval van vruchtgebruik, de naakte eigenaar;
- In geval van een gebruiksrecht, de eigenaar;
- In het geval van erfpacht of opstal, de opstalgever.

## VI. VRIJSTELLINGEN

### Artikel 8

Er is geen belasting verschuldigd wanneer wordt vastgesteld dat:

a. het gebouw, het deel van een gebouw of de verwaarloosde grond toevallig getroffen werd door een schadegeval; die vrijstelling geldt slechts voor de eerste drie belastingjaren te rekenen vanaf het jaar waarin het schadegeval zich voordeed;

b. werkzaamheden in overeenstemming met de geldende wetten en reglementering werden aangevat in het onbewoonde gebouw of onbewoonde deel van het gebouw of op de verwaarloosde grond om een einde te maken aan deze toestand. Deze vrijstelling geldt voor maximaal twee belastingjaren voor zover de belastingplichtige aantoont dat hij werkelijk bereid is om het onbewoonde gebouw of onbewoonde gedeelte van het gebouw of de verwaarloosde grond te herstellen en de ondernomen werken normaal en met de nodige ijver van een goed huisvader worden vervolgd.

Het bewijs van de uitvoering van de werken kan, zonder afbreuk te doen aan ieder ander bewijsmiddel, worden geleverd door overmaking van ieder afdoend element, zoals facturen die rechtstreeks verband houden met de uitgevoerde werken voor het aanslagjaar waarvoor de belasting is verschuldigd. De facturen moeten een bedrag betreffen dat ten opzichte van het totale bedrag van de noodzakelijke werken significant is.

De belastingplichtige dient als hij daartoe wordt verzocht een daartoe bevoegde ambtenaar ook toegang te verlenen om na te gaan of de werken ook daadwerkelijk worden uitgevoerd;

c. de onbebouwde en geëffende grond wordt op vraag van de gemeente gratis en voor een duur van minstens drie jaar te harer beschikking gesteld om er zones van rust, tuinen of speelpleinen voor kinderen in te richten;

d. De toestand van leegstand of verlaten het gevolg is van objectieve en redelijke omstandigheden, mits de belastingplichtige kan bewijzen dat hij ten aanzien van die omstandigheden even zorgvuldig is geweest als een normaal voorzichtig en toegewijd persoon .

e. de handelsgelijkvloers was het voorwerp van een overeenkomst betreffende een vitrine van kunstenaar of ambachtsman voor een minimale duur van 6 maanden tijdens het aanslagjaar. Deze vrijstelling kan slechts worden toegekend voor maximaal twee aanslagjaren, voor zover de belastingplichtige kan aantonen dat hij op naarstige wijze handelingen heeft gesteld of stappen heeft gezet om ofwel de bezetting van het betrokken gelijkvloers over te nemen overeenkomstig zijn stedenbouwkundige bestemming of om de bestemming of het gebruik van de betrokken handelsgelijkvloers te wijzigen;

f. de handelsgelijkvloers was het voorwerp van een overeenkomst van tijdelijke bezetting voor een minimale duur van 6 maanden tijdens het aanslagjaar, hetzij met een liefdadigheidswerk zonder winstoogmerk hetzij in het kader van een gedeeld lokaal om fietsen te stallen, onverminderd de geldende stedenbouwkundige bepalingen. Deze vrijstelling kan slechts worden toegekend voor maximaal twee aanslagjaren, voor zover de belastingplichtige kan aantonen dat hij op naarstige wijze handelingen heeft gesteld of stappen heeft gezet om ofwel de bezetting van het betrokken gelijkvloers over te nemen overeenkomstig zijn stedenbouwkundige bestemming of om de bestemming of het gebruik van de betrokken handelsgelijkvloers te wijzigen;

g. het gebouw of het gedeelte van het gebouw in overgangperiode is tijdens het aanslagjaar het voorwerp geweest van een overeenkomst voor preciaire bewoning gedurende minstens 6 maanden, hetzij met een of meer natuurlijke personen, hetzij met een of meer collectieven die actief zijn op het gebied van huisvesting van sociaal nut of (re)integratie via huisvesting, onverminderd de geldende stedenbouwkundige bepalingen. Deze vrijstelling is enkel toepasbaar op maximum twee belastingsjaren, mits de belastingplichtige kan bewijzen dat hij zorgvuldig is opgetreden of stappen heeft ondernomen om ervoor te zorgen dat het betrokken gebouw of gedeelte van het gebouw permanent wordt gebruikt, overeenkomstig de stedenbouwkundige bestemming ervan, dan wel om de bestemming of het gebruik van dit gebouw of gedeelte van het gebouw te wijzigen;

h. het gebouw, het deel van het gebouw of het onbebouwde terrein is het voorwerp van een onteigeningsplan dat de bevoegde overheid heeft goedgekeurd en dat nog steeds van toepassing is.

## VII. INVORDERING EN GESCHILLEN

### Artikel 9

§1. Deze belasting wordt ingevorderd via kohier overeenkomstig de bepalingen van de Ordonnantie van 3 april 2014 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillen inzake gemeentebelastingen en latere wijzigingen.

§2. De vestiging, de invordering en de geschillen volgen bovendien de bepalingen van het algemeen reglement dat door de gemeenteraad in zijn vergadering van 29 mei 1997 is vastgesteld, en latere wijzigingen.

### Artikel 10

§1. De belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger kan een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en schepenen. Dit dient schriftelijk ingediend te worden en dient, op straffe van verval, ingediend te worden via de post of tegen ontvangstbevestiging afgegeven aan het loket van de gemeentelijke belastingdienst, per fax of langs elektronische weg, binnen een termijn van drie maanden, te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van de verzending van het aanslagbiljet.

§2. Dit bezwaar moet met redenen omkleed, gedateerd en ondertekend zijn door de eiser of zijn vertegenwoordiger.

§3. De belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger die wenst te worden gehoord, moet dit ook uitdrukkelijk in zijn bezwaarschrift vermelden.

§4. Het indienen van een bezwaar schorst de invorderbaarheid van de belasting en van de interest wegens laattijdige betaling niet op.

2. De huidige beraadslaging ter betekening aan de toezichthoudende Overheid over te brengen

30 stemmers : 30 positieve stemmen.

De Gemeentesecretaris,

Laurent PAMPFER

De Afgevaardigde Schepenen,

Willem STEVENS

## Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

<b>Présents</b>	Lesia RADELICKI, <i>Conseillère-Présidente</i> ; Jean SPINETTE, <i>Bourgmestre</i> ; Catherine MORENVILLE, Yasmina NEKHOUL, Thierry VAN CAMPENHOUT, Francesco IAMMARINO, Willem STEVENS, Saïd AHRUIL, Catherine FRANCOIS, Suzanne RYVERS, <i>Échevin(e)s</i> ; Jos RAYMENANTS, Hassan ASSILA, Myriem AMRANI, Khalid MANSOURI, Loïc FRAITURE, Khalid TALBI, Agnès VERMEIREN, Pietro DE MATTEIS, Mohamed EL OUARIACHI, Celi RODRIGUEZ, Michel LIBOUTON, Isabelle PINZAUTI BABRZYNSKI, Grégoire KABASELE, Laurent SCHEID, Mélanie VERROKEN, Carine GRACEFFA, Rosalind Lester, Laurence Chin, Philippe Gerard, Marwan HOBEIKA, <i>Conseillers(ères)</i> ; Laurent PAMPFER, <i>Secrétaire communal</i> .
<b>Excusés</b>	Elisa SACCO, Christine WAIGNEIN, Estela COSTA, Xenia DUCULESCU, Michel Vandermergel, <i>Conseillers(ères)</i> .

### Séance du 27.06.24

---

#### **#Objet : Règlement-taxe sur les immeubles inoccupés et les terrains laissés à l'abandon. Modifications. Renouvellement. #**

---

Séance publique

#### **Taxes et primes**

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



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 **22 juin 2022** 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 2027 ;

**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 2024 et pour une période de cinq ans expirant le 31 décembre 2028, 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'inhabilité, 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 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 ;
- c. 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 Bourgmestre 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.

§ 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 **d'enrôlement**.

§ 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 **d'enrôlement**.

§ 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.

**§ 6. En cas de démembrement de propriété d'un immeuble ou partie d'immeuble, les taux susmentionnés seront appliqués indistinctement.**

### 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, solidairement et indivisiblement par chaque copropriétaire ;**
- 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.

**En cas de pluralité de titulaires de droit réel (démembré ou non), chacun d'entre eux sera**

**solidairement et indivisiblement redevable de la taxe.**

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 ;

- 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 ;

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.

30 votants : 30 votes positifs.

Le Secrétaire communal,

Laurent PAMPFER

L'Échevin(e) délégué(e),

Willem STEVENS