

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

**Présents**

Fabrice Cumps, *Bourgmestre-Président* ;  
 Jérémie Drouart, Susanne Muller-Hubsch, Fabienne Miroir, Elke Roex, Fatiha El Ikdimi, Alain Kestemont, Nadia Kammachi, Allan Neuzy, Julien Milquet, Guy Wilmart, *Échevin(e)s* ;  
 Eric Tomas, Monique Cassart, Françoise Carlier, Gaëtan Van Goidsenhoven, Abdurrahman Kaya, Kamal Adine, Nketo Bomele, Achille Vanduyck, Lotfi Mostefa, Sofia Bennani, Jean-Jacques Boelpaep, Latifa Ahmiri, Giovanni Bordonaro, Yasmina Messaoudi, Leïla Belafquih, Mohammed Khazri, Sunny Mohammad Aamir Naeem, Gilles Verstraeten, Martine Maria Jean Roggemans, Safouane Akremi, Amin El Boujdaini, M'Hamed Benallal, Sofia Seddouk, André José Crespín, Halina Benmrah, Didier Bertrand, François Rygaert, Pascale Panis, Beatrijs Comer, *Conseillers communaux* ;  
 Mustapha Akouz, *Président du C.P.A.S* ;  
 Marcel Vermeulen, *Secrétaire communal*.

**Excusés**

Christophe Dielis, Fatima Ben Haddou, Iman Abdallah Mahyoub, Shahin Mohammad, Mustafa Yaman, Jean - François Jäger, *Conseillers communaux*.

**Séance du 22.12.22**

---

**#Objet : CC. Règlement-taxe sur les terrains non bâtis constructibles. Exercices 2022-2025. #**

---

Séance publique

**200 FINANCES**

**230 Enrôlement - Facturation**

LE CONSEIL COMMUNAL,

Vu les articles 41, 162 et 170 § 4 de la Constitution ;

Vu les articles 117 et 252 de la Nouvelle Loi communale ;

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

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) du 13 mai 2004 ;

Attendu que la Commune a établi le présent règlement conformément à l'article est 282 du CoBAT, qui est issu lui-même de l'article 70bis loi organique du 29 mars 1962 de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme ; que 6§1les travaux préparatoires relatifs à l'introduction de cet article 70bis justifie la possibilité pour les communes de frapper d'une taxe les terrains non bâtis situés sur leur territoire de la manière suivante :

*« Préoccupé de mettre en place un dispositif permettant de mener une politique foncière efficace, le texte du présent projet de loi rappelle aux communes la possibilité qu'elles ont de frapper d'une taxe les terrains non bâtis situés dans le périmètre d'un permis de lotir non périmé. [...]*

*L'opportunité de cette disposition se justifie pour diverses raisons.*

*Elle assure, en premier lieu, une meilleure mobilisation des terrains, aujourd'hui trop*

*souvent gelés, pour des motifs de spéculation. L'on connaît le cas de cette commune, où dans la partie agglomérée, sur près de 100 ha de terrains, situés le long de voiries publiques, il y a près de 95% des terrains qui font l'objet, de la part de leurs propriétaires, d'une véritable rétention à la vente et où la commune est désarmée, faute d'une arme fiscale adéquate.*

*Comme, d'autre part, l'adoption des plans d'aménagement tend inévitablement à limiter l'extension de l'habitat, cette mesure constituera, moyennant une politique foncière active, un des éléments importants d'une politique d'aménagement, conformément à la justice distributive.*

*En évitant la dispersion de l'habitat, elle assure une rentabilité meilleure des investissements publics en matière d'infrastructure en général, et en particulier, de création et d'équipement de voiries. Le fait qu'une proportion importante des voies publiques reste non construite entraîne, en effet, des effets défavorables en ce qui concerne l'organisation rationnelle et la rentabilisation des services publics qu'ils soient communaux ou autres.*

*Sur le plan esthétique enfin, elle évite l'aspect peu heureux des voiries dans les quartiers agglomérés des communes où restent, pendant des années, des vides et des pignons nus, très peu esthétiques » (Projet de loi modifiant la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, Sénat, session 1968-1969, 2 octobre 1969, doc n°559, pp.56-57).*

Attendu qu'il ressort donc des travaux préparatoires précités que l'objectif du législateur était d'assurer une meilleure mobilisation des terrains à bâtir, trop souvent gelés pour des motifs de spéculation ; Que cet objectif justifie que soient visés uniquement les terrains non bâtis constructibles ;

Attendu que les exonérations reprises à l'article 5,§1<sup>er</sup> du présent règlement sont prévues par l'article 282 du CoBAT ;

Attendu que l'exonération des terrains utilisés à des fins agricoles et horticoles s'explique par le fait que ces terrains sont, par la nature particulière de leur affectation, effectivement exploités et non pas gelés à des fins notamment de spéculation ; qu'il se justifie dès lors de les exonérer de la taxe sous peine au surplus de pénaliser les agriculteurs ;

Attendu qu'il y a lieu de préserver la caractère rural ouvert des zones naturelles de Neerpede et avoisinantes notamment du Vogelenzang;

Attendu que le Conseil Communal s'est doté d'un plan d'action climat, le 24 mars 2022 ; que dans le cadre de ce plan, des terrains non-bâtis mais constructibles peuvent être appelés à rester en état pour la poursuite d'intérêts supérieures, étroitement liés au réchauffement climatique, dont notamment, la préservation de biodiversité, la prévention des inondations ;

Attendu que l'exonération des sociétés régionales et locales de logements sociaux se justifie par les missions spécifiques de services publics qui sont les leurs ;

Attendu que l'exonération des propriétaires d'un seul terrain non bâti à l'exclusion de tout autre bien immobilier, mais uniquement durant les 5 années qui suivent l'acquisition du bien, est à mettre en lien avec le but de la taxe qui est d'inciter les propriétaires à mettre en vente leurs terrains à bâtir ; que le délai de 5 ans pendant lequel l'exonération est accordée permet à celui qui devient propriétaire d'un terrain non bâti de pouvoir concevoir son projet de construction, d'accomplir les démarches préalables à l'introduction d'une demande de

permis et enfin d'obtenir un permis et de le mettre en œuvre ;

Attendu qu'est accordé une exonération de la taxe aux propriétaires de terrains qui ont introduit leur première demande de permis durant les 5 années qui suivent l'acquisition du bien ; que l'on peut raisonnablement supposer que le contribuable ne maintient pas le caractère non-bâti d'un terrain constructible dans une intention spéculative dans de telles circonstances ;

Attendu que le délai de 5 ans est le délai fixé à l'article 282 du CoBAT, qui a valeur de loi ;

Attendu que l'on peut supposer raisonnablement que le redevable qui se voit délivrer un permis d'urbanisme sur son terrain non bâti pour la première fois n'est pas animé par une intention spéculative ; qu'il est donc justifié de lui accorder une exonération jusqu'à l'expiration de la validité de celui-ci ;

Attendu que l'exonération des terrains affectés à l'exercice d'une activité professionnelle, industrielle ou commerciale concerne les terrains qui, bien que constructibles, sont utilisés notamment à des fins d'entreposage, de stockage ou de surface de parking, de sorte que le maintien de leur caractère non-bâti est animé d'une intention autre que spéculative ; que pour ce faire, les exploitants devront disposer de toutes les autorisations d'exploitation ;

Qu'au vu des buts poursuivis par le règlement-taxe, l'exonération est bien justifiée et proportionnelle ;

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

Considérant que la progressivité des taux vise à dissuader le maintien du caractère non-bâti du terrain constructible à des fins de spéculation ;

Considérant que l'imposition minimale prévue à l'article 3 alinéa 2 du présent règlement vise à assurer une rentabilité minimum au regard du coût de la perception de la taxe ;

Vu la situation financière de la Commune ;

Considérant qu'il y a lieu d'augmenter le taux de la présente taxe et de prévoir que ce taux sera majoré de 3% par an jusqu'en 2025 ;

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Échevins ;

DECIDE :

**COMMUNE D'ANDERLECHT**  
**REGLEMENT-TAXE SUR LES TERRAINS NON BATIS CONSTRUCTIBLES**

**ARTICLE 1**

Il est établi au profit de la Commune d'Anderlecht, pour les exercices 2022 à 2025 inclus, une taxe annuelle sur les terrains constructibles et non bâtis.

**ARTICLE 2**

Au sens du présent règlement, on entend par :

Terrain constructible : parcelle susceptible d'être édifiée conformément aux plans urbanistiques en vigueur, c'est-à-dire de supporter des constructions.

Terrain non-bâti : parcelle libre de toute construction mise sous toit au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

La parcelle cadastrale en est l'unité d'identification visée par l'article 472 du CIR 1992.

Est assimilée à un terrain non-bâti, la construction inachevée pour laquelle le permis d'urbanisme est annulé ou expiré.

**ARTICLE 3**

Le taux de la taxe est fixé, pour l'année 2022, à :

1. Pour la première année d'imposition : 15 EUR par mètre carré de superficie et par an telle qu'indiquée dans la matrice cadastrale du terrain concerné ;
2. Pour la deuxième année d'imposition : 20 EUR par mètre carré de superficie et par an telle qu'indiquée dans la matrice cadastrale du terrain concerné ;
3. À partir de la troisième année d'imposition : 25 EUR par mètre carré de superficie et par an telle qu'indiquée dans la matrice cadastrale du terrain concerné ;

Le taux annuel, fixé au 1er janvier, sera indexé de 3 % par an, conformément au tableau ci-dessous :

	Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice 2024	Exercice 2025
Première année d'imposition	15 EUR	15,45 EUR	15,91 EUR	16,39 EUR
Deuxième année d'imposition	20 EUR	20,06 EUR	21,21 EUR	21,85 EUR
Troisième année d'imposition	25 EUR	25,75 EUR	26,52 EUR	27,31 EUR

Une imposition minimale est fixée à 300,00 EUR par terrain constructible et non bâti tel que défini à l'article 2 du présent règlement.

**Article 4**

La taxe est due par le(s) propriétaire(s) ou le(s) titulaire(s) de droits réels sur le terrain ou sur l'immeuble au 1er janvier de l'exercice d'imposition, c'est-à-dire :

1. par le propriétaire ;
2. par l'emphytéote, en cas d'emphytéose et par le superficiaire, en cas de superficie. A défaut de paiement par l'emphytéote ou le superficiaire, le tréfoncier est tenu d'acquitter la taxe ;
3. par l'usufruitier en cas d'usufruit. A défaut de paiement par l'usufruitier, le nu-propriétaire est tenu d'acquitter la taxe.

En cas de copropriété, la taxe est due pour la totalité du terrain que l'ensemble des copropriétaires détiennent. Chaque copropriétaire est solidairement responsable du paiement de la totalité de la taxe.

## **Article 5**

§1er . En exécution de l'article 282 du CoBAT sont exonérés de la taxe :

1. les propriétaires d'un seul terrain non bâti à l'exclusion de tout autre bien immobilier. La dispense ne vaut que durant les cinq années qui suivent l'acquisition du bien.
2. les sociétés régionales et locales ayant pour objet la construction de logements sociaux.
3. Les terrains constructibles sur lesquels il n'est pas permis de bâtir en vertu d'une décision de l'autorité communale ou régionale, dont notamment le Plan Climat ou lorsqu'il n'est pas possible matériellement de le faire ou lorsque les terrains sont effectivement utilisés à des fins agricoles et horticoles.

§2. Sont également exonérés :

1. Les terrains utilisés effectivement dans le cadre de l'exercice d'une activité professionnelle, industrielle ou commerciale. La preuve de l'affectation professionnelle doit être apportée par le contribuable.
2. Les terrains pour lesquels un permis d'urbanisme ou d'environnement a été introduit auprès de l'autorité compétente durant les cinq années qui suivent l'acquisition du bien. La demande de permis doit avoir pour finalité la réalisation d'une construction sur le terrain non-bâti. Le contribuable doit communiquer l'accusé de réception de dossier complet. L'exonération n'est valable que pour la première demande effectuée, à moins que malgré le fait qu'un permis ait déjà été introduit, le redevable n'a pas encore pu bénéficier de l'exonération.
3. Les terrains pour lesquels un permis d'urbanisme ou d'environnement est ou a été délivré pour la première fois au redevable. L'exonération vaut pour la durée de validité du permis, incluant les prolongations éventuelles. Le contribuable transmettra à cet effet , le permis d'urbanisme et le cas échéant, la preuve de la prolongation.

## **ARTICLE 6**

L'administration communale adresse au contribuable un formulaire de déclaration que celui-ci est tenu de renvoyer, dûment complétée et signée, avant l'échéance mentionnée sur ledit formulaire.

Le contribuable qui n'a pas reçu de formulaire est tenu d'en réclamer un au plus tard le 31

décembre de l'exercice concerné. La déclaration reste valable jusqu'à révocation.

## **ARTICLE 7**

Le contribuable est tenu de notifier immédiatement à l'administration communale, par lettre recommandée, toute modification pouvant intervenir dans le recouvrement de la taxe.

## **ARTICLE 8**

La non déclaration dans les délais prévus ou la déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise entraîne l'enrôlement d'office de la taxe.

Les taxes enrôlées d'office sont majorées d'un montant égal à 30% du droit initialement dû. Le montant de cette majoration est enrôlé simultanément et conjointement avec la taxe enrôlée d'office.

## **ARTICLE 9**

La taxe est perçue par voie de rôle. Le rôle de la taxe est arrêté et rendu exécutoire par le Collège des Bourgmestre et Echevins.

## **ARTICLE 10**

La taxe sera payée dans un délai de 2 mois sur le compte de l'administration communale d'Anderlecht repris sur l'avertissement-extrait de rôle.

A défaut de paiement de la taxe dans le délai précité, un intérêt au taux prévu en matière d'impôt directs est dû, cet intérêt étant calculé par mois civil à partir du premier jour du mois qui suit celui de l'échéance.

## **ARTICLE 11**

Sans préjudice pour les dispositions de l'ordonnance du 3 avril 2014 et pour tout ce qui ne serait pas réglé par le présent règlement, les dispositions du titre VII, chapitres 1er, 3, 4, 6 à 9bis inclus du Code des impôts sur les revenus et les articles 126 à 175 inclus de l'arrêté d'exécution de ce Code, pour autant qu'elles ne concernent pas spécifiquement les impôts sur les revenus, ainsi que les dispositions régionales qui renvoient au Code du recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales ou toutes autres dispositions régionales relatives à la fiscalité locale sont applicables.

## **ARTICLE 12**

§1er Le redevable ou son représentant peut introduire une réclamation, par écrit, contre le montant de l'imposition établie, y compris toutes majorations et amendes, auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins, qui agit en tant qu'autorité administrative.

En cas de réclamation, le réclamant ne devra pas justifier du paiement de l'imposition. Toutefois, l'introduction d'une réclamation ne suspend pas l'exigibilité de la taxe et des intérêts de retard.

§2. Les réclamations doivent être introduites sous peine de déchéance, dans un délai de trois mois, à compter du troisième jour ouvrable suivant la date d'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.

A peine de nullité, cette réclamation doit être signée et motivée et elle doit mentionner : les nom, qualité, adresse ou siège du redevable à charge duquel l'imposition est établie, l'objet de la réclamation et un exposé des faits et moyens.

§3. Si le contribuable ou son représentant souhaite être entendu dans le cadre de l'examen de sa réclamation, il doit en faire la demande explicite dans sa réclamation.

§4. La décision prise par le Collège des Bourgmestre et Echevins peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal de Première Instance de Bruxelles, conformément au prescrit des articles 1385 decies et undecies du Code judiciaire et doit, sous peine de déchéance, être introduit par requête contradictoire dans un délai de trois mois à partir du troisième jour ouvrable suivant celui de la remise du pli recommandé à la poste de la notification de la décision.

### **ARTICLE 13**

Le présent règlement entre en vigueur le 5ème jour qui suit sa publication et expire au 31 décembre 2025.

Le Conseil approuve le projet de délibération.

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE.

Le Secrétaire communal,  
(s) Marcel Vermeulen

Le Bourgmestre-Président,  
(s) Fabrice Cumps

POUR EXTRAIT CONFORME  
Anderlecht, le 23 décembre 2022

Le Secrétaire communal,

Par délégation :  
L'échevin(e),

Marcel Vermeulen

Alain Kestemont