

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE D'ANDERLECHT

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

Présents

Gaëtan Van Goidsenhoven, *Président du Conseil communal* ;
Fabrice Cumps, *Bourgmestre* ;
Françoise Carlier, Fatiha El Ikdimi, Beatrijs Comer, Fabienne Miroir, Julien Milquet, Luiza Duraki, Halina Benmrah, *Échevin(e)s* ;
Mustapha Akouz, Nketo Bomele, Sofia Bennani, Nadia Kammachi, Leïla Belafquih, Fatima Ben Haddou, Safouane Akremi, M'Hamed Benallal, Chadi Cherfan, Ali Husnain, Pierre Kompany, Yasmina Tajmout, Marouan Oualaouch, Fadila Laanan, Najoua Akel, Dounia Allali, Amaury Laridon, Özkan Aksit, Anne Leila Bestard, Anne Mertens, Luca D'Agro, Jordan Dialinas, Didier Felis, Bekay Chihi, Nadine Van Lysebetten, Jaouad El Assri, *Conseillers communaux* ;
Guy Wilmart, *Président du C.P.A.S* ;
Mario De Schepper, *Secrétaire communal f.f.*

Excusés

Lotfi Mostefa, Achille Vandyck, *Échevin(e)s* ;
Mohammed Khazri, Mustafa Yaman, Fatiha Bouzagou, Patricia Polanco Palacio, Najima El Arbaoui, Mohamed Adahchour, Hassan Akariou, Marcela Gori, Tina Schuermans, *Conseillers communaux* ;
Marcel Vermeulen, *Secrétaire communal*.

Séance du 18.12.25

#Objet : CC. Règlement-taxe sur les immeubles dont les façades et la toiture sont négligées ou laissées à l'abandon. Exercices 2026-2031. #

Séance publique

FINANCES

Enrôlement - Facturation

LE CONSEIL COMMUNAL,

Vu les articles 10, 11 et 172 de la Constitution ;

Vu également les articles 41, 162 alinéa 2, 2°, 170§4, et 173 de la Constitution ;

Vu la loi du 24 juin 2000 portant assentiment de la "Charte européenne de l'Autonomie locale" ;

Vu la Nouvelle Loi communale, notamment ses articles 117 et 118 ;

Vu l'ordonnance du 18 avril 2002 modifiant l'ordonnance du 14 mai 1998 organisant la tutelle administrative sur les Communes de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu le Code des impôts sur les revenus (C.I.R.), notamment ses chapitres 1, 3, 4, 6 à 9bis, et l'arrêté royal d'exécution avec ses articles 126 à 145 ;

Vu l'ordonnance du 3 avril 2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matières de taxes communales modifiée par l'ordonnance du 12 février 2015 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales ;

Vu le Code de recouvrement amiable et forcé (CRAF) en vigueur depuis le 1er janvier 2020 ;

Vu la loi du 15 mai 2024 portant des mesures dans la lutte contre le surendettement et de protection des entreprises en difficulté ;

Vu l'arrêté royal du 18 mai 2024 modifiant l'arrêté royal du 30 novembre 1976 et fixant le tarif des actes accomplis par huissiers de justice ;

Vu les articles 1385decies et 1385 undecies du Code judiciaire qui fixent les modalités de recours contre les décisions du Collège sur des réclamations ;

Vu le règlement de taxe sur les immeubles dont les façades et la toiture sont négligées ou laissées à l'abandon, adopté par le Conseil en séance du 22 octobre 2022 ;

Considérant que ce règlement arrive à échéance le 31 décembre 2025 ;

Considérant que les immeubles dont la façade à rue n'est pas correctement entretenue peuvent engendrer soit un danger pour les usagers de la voie publique, soit un sentiment d'abandon du quartier au niveau de la propreté et d'insécurité ;

Qu'il y a lieu de lutter efficacement contre cette problématique, dans le but de dynamiser et revaloriser les divers quartiers ;

Considérant que l'existence, sur le territoire de la Commune, de façades négligées ou laissées à l'abandon, est de nature à décourager les initiatives de revalorisation des quartiers ;

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

Considérant qu'une taxe se révèle être un outil adéquat et approprié pour lutter efficacement contre ces problématiques ;

Vu la situation financière de la Commune ;

DECIDE :

D'approuver le règlement-taxe suivant sur les immeubles dont les façades et la toiture sont négligées ou laissées à l'abandon.

COMMUNE D'ANDERLECHT
RÈGLEMENT-TAXE SUR LES IMMEUBLES DONT LES FAÇADES ET LA TOITURE SONT
NÉGLIGÉES OU LAISSÉES À L'ABANDON

Article 1. Durée

La présente taxe est établie, au profit de la Commune, pour les exercices 2026 à 2031.

Article 2. Objet

Le présent règlement a pour objet la taxation des immeubles dont les façades et la toiture sont négligées ou laissées à l'abandon, qu'ils soient situés en bordure de voie publique ou sur une parcelle directement attenante à la voie publique.

Article 3. Définitions

Au sens du présent règlement, il faut entendre par :

1° Immeuble : Tout bâtiment, ouvrage ou installation, même en matériaux non durables, qui est uni, incorporé au sol, ancré à celui-ci ou dont l'appui assure la stabilité, destiné à rester en place alors même qu'il peut être démonté ou déplacé, ainsi que les clôtures.

2° Immeubles dont la façade et la toiture sont négligées ou laissées à l'abandon : Les immeubles, frappés d'un arrêté d'inhabitabilité ou d'insalubrité ou d'un ordre de démolition ou les immeubles pour lesquels des dégâts et des imperfections externes ont été constatés par un agent communal habilité à cette fin, dont notamment de la peinture écaillée, de toute forme de peinture incomplète, des fissures ou des cassures, des joints éclatés, du plâtrage détaché, des briques descellées, des carreaux cassés, de la formation de mousse, de la végétation, des attaques fongiques ou des défauts aux éléments de la façade, aux cheminées, aux briques, aux bow-windows, aux loggias, aux balcons, aux oriels, à la charpente, aux poutres, aux poutrelles, à la toiture, aux bords du toit, aux corniches, aux vidanges et aux descentes des eaux pluviales; aux marques d'écoulement des eaux, aux soupiraux, aux ouvertures de façade, aux vitrages, à la menuiserie externe mais encore les immeubles aux baies vitrées ou fenêtres ouvertes à tout vent, permettant l'intrusion des pigeons ou autres volatiles, tout indice témoignant d'un défaut d'entretien en bon père de famille.

3° Le niveau : l'espace compris entre le plancher et le plafond dans un bâtiment ou le plancher et la faite d'un toit.

Article 4. Taux

§1. La taxe est due annuellement pour la totalité de l'exercice.

§2. Le montant de la taxe est le produit

- du taux de base de taxation soit 675 EUR (exercice 2026) par mètre courant de façade par an par
 - le nombre de niveau qui répondent aux particularités visées à l'article 3.2 du présent règlement.
- Le taux de base de taxation en euro sera indexé de 3 % par an, arrondi et fixé comme repris dans le tableau ci-dessous pour les exercices 2026 à 2031 inclus :

| EXERCICE | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 |
|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| TAUX | 675 EUR | 695 EUR | 716 EUR | 737 EUR | 759 EUR | 782 EUR |

§3. Le taux de base est augmenté de 100% dans le cas où l'immeuble ou une partie de l'immeuble sert de support à des dispositifs publicitaires ou à l'affichage excepté les communications relatives à la vente ou à la location du bien.

§4. La longueur à prendre en considération est égale à la projection du bien sur l'alignement de rue le plus parallèle.

§5. Lorsque le bien immobilier possède plus d'une façade, seules les façades présentant des dégradations prévues à l'article 3 du présent règlement sont prises en considération. Lorsque le bien touche plusieurs communes, la longueur à prendre en compte est celle se situant sur le territoire d'Anderlecht.

Article 5. Les redevables

§1. La taxe est due par le(s) titulaire(s) d'un droit réel de jouissance sur le bien, à savoir, le propriétaire, le possesseur, l'emphytéote, le superficiaire ou l'usufruitier du bien comme étant indiqué à l'article 251 du Code des Impôts sur les revenus.

§2. Les titulaires d'un droit réel de jouissance sur le bien sont solidairement et indivisiblement tenus au paiement de la taxe.

Article 6. Exonérations

§1. Sont exonérés de la taxe :

1° Le nouvel acquéreur du bien si la signature de l'acte authentique est intervenue dans les 12 mois qui précèdent la date du constat, et que l'immeuble n'a pas été revendu pendant cette période.

2° Les immeubles frappés par les dispositions d'un plan d'expropriation approuvé par l'Autorité compétente à l'exception des immeubles disposant d'installations productives de revenus dont notamment la présence de panneaux d'affichage, pylônes, mâts, antennes et/ou autres dispositifs de télécommunication, d'émissions de signaux et d'échanges d'informations par la voie hertzienne.

3° Les immeubles tombant dans le champ d'application du présent règlement en raison d'un

sinistre accidentel survenu dans les 24 mois précédant la date du constat visé à l'article 7§1.

Toutefois, cette exonération n'est pas admise, lorsque l'immeuble sinistré dispose d'installations productives de revenus dont notamment des panneaux d'affichage, des pylônes, des mâts, des antennes et/ou autres dispositifs de télécommunication, d'émissions de signaux et d'échanges d'informations par la voie hertzienne.

4° Le bien pour lequel un permis d'urbanisme a été octroyé en vue notamment de couvrir des travaux requis pour permettre à l'immeuble concerné de sortir du champ d'application du présent règlement, à condition que ce permis soit exécuté dans un délai de trois ans à dater de sa délivrance, conformément à l'article 101 du CoBAT.

5° Le bien pour lequel un permis d'urbanisme incluant la transformation de la façade ou la démolition du bien a été demandé avant la notification du constat. Le contribuable doit communiquer l'accusé de réception de dossier complet.

6° Le bien pour lequel une procédure d'étude de sol ou d'assainissement est ouverte auprès de Bruxelles-Environnement, sur base de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, et ce, à condition que le(s) titulaire(s) de droit réel respecte(nt) les délais qui lui ou leur sont imposés et suive(nt) en bon père de famille, l'évolution de la procédure.

Toute demande d'exonération exige de la part de celui qui s'en prévaut de rapporter toute preuve utile à l'administration.

§2. L'annulation d'une exonération entraîne automatiquement l'enrôlement de la taxe.

§3. Une redevance de 275 EUR est due lorsque la cause d'exonération est invoquée et/ou réalisée après l'enrôlement de la taxe par le Receveur, conformément au règlement-redevance pour l'établissement et/ou la délivrance de documents administratifs, pour l'exécution de services administratifs, pour la constitution et la consultation de dossiers administratifs en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2026.

Le taux de base de taxation en euro sera indexé de 3 % par an, arrondi et fixé comme repris dans le tableau ci-dessous pour les exercices 2026 à 2031 :

| EXERCICE | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 |
|----------|---------|---------|---------|---------|--------|---------|
| TAUX | 275 EUR | 283 EUR | 291 EUR | 300 EUR | 309EUR | 318 EUR |

Article 7. Constat

§1. Les infractions au présent règlement sont constatées par le personnel communal désigné à cet effet, par le Collège des Bourgmestre et Échevins.

Ce personnel communal est compétent pour contrôler, examiner et faire les constatations nécessaires quant à l'application du règlement-taxe et de ses diverses dispositions.

L'état d'un immeuble tel que décrit à l'article 3§2 du présent règlement fait l'objet d'un constat établi par un agent de l'administration communale désigné à cet effet par le Collège des Bourgmestre et Échevins.

Ce constat est notifié par lettre recommandée au redevable de la taxe au sens de l'article 5 du présent règlement ou à la personne dont le nom figure aux documents cadastraux.

§2. L'Autorité communale notifie par lettre recommandée, le constat visé à l'article 7§1 au domicile ou au siège social du ou des redevable(s), accompagné d'une copie du présent règlement et d'un formulaire de déclaration.

Le formulaire de déclaration dûment complété par le redevable ou son représentant, lui permet d'exposer son point de vue argumenté à l'Autorité.

Lorsque le domicile ou le siège social d'un ou des redevable(s) n'est pas connu par l'Autorité communale suite à une consultation du Registre national et du Cadastre, la notification prévue à l'alinéa précédent sera valablement opérée par l'affichage d'un avis sur la façade du bien concerné ou sur tout autre support visible.

Sur cet avis seront mentionnés :

- La date du passage ;
- L'identification précise du service communal auprès duquel les documents énumérés ci-dessus peuvent être retirés ;
- Les termes suivants : « En application du règlement-taxe sur les immeubles dont les façades et la toiture sont négligées ou laissées à l'abandon en vigueur à partir du 1^{er}

janvier 2026 et expirant le 31 décembre 2031.

§3. Ce constat permet de justifier l'enrôlement de la taxe prévue par ce règlement portant sur l'exercice fiscal en cours.

Article 8. Déclaration

§1. Le formulaire de déclaration obligatoire permet aux redevables de faire connaître la situation réelle du bien et le cas échéant, de contester le constat dressé par les agents communaux.

Il permet notamment au redevable d'invoquer l'une des exonérations prévues à l'article 6 du présent règlement. Cette demande d'exonération doit être d'une part, expressément indiquée et détaillée dans le formulaire de déclaration et d'autre part, étayée au moyen de preuves.

§2. Les redevables sont tenus de renvoyer le formulaire de déclaration dûment rempli et signé, dans les trente jours calendrier à dater de l'envoi de la notification du constat ou de l'affichage de l'avis, au Service « Inspection et conformité urbanistiques », Place du Conseil, 1, 1070 Bruxelles par lettre recommandée, ou par courriel à itifa@anderlecht.brussels.

§3. Le cachet de la poste, la date d'affichage de l'avis ou la date du courriel font foi. Le formulaire de déclaration doit obligatoirement être accompagné d'une lettre motivée, et le cas échéant, des documents attestant de la situation réelle du bien. Toute personne ne sachant pas compléter les documents devra se faire représenter par un mandataire, sous présentation d'une procuration par celui-ci.

§4. Sur base de la réception du formulaire de déclaration, l'administration pourra décider de la suite à réserver à l'enrôlement de la taxe

§5. Si l'administration ne réceptionne pas le formulaire de déclaration dans le délai prévu ou qu'il est incorrect, incomplet ou imprécis, elle procédera en l'occurrence à l'enrôlement de la taxation d'office telle que prévue à l'article 11 du présent règlement.

Article 9. Obligation d'informer l'administration

9.1. Fin de l'état de négligence et/ou d'abandon

§1. Tant que le redevable n'a pas reçu de courrier de la part de l'Administration attestant de la fin de l'état d'abandon ou de négligence, il devra régulièrement tenir le service communal compétent au courant, par courrier, du suivi des démarches concrètes, des travaux et de tout autre élément susceptible de modifier n'importe quelle donnée de l'Administration.

§2. Lorsque le redevable estime que l'état d'abandon ou de négligence a pris fin, il doit en aviser le service communal compétent dans les quinze jours par lettre recommandée en reprenant :

1. le nom, les prénoms et la qualité des redevables ;
2. la situation du bien concerné ;
3. les éléments et les pièces justificatives démontrant le changement de l'état d'abandon ou d'inachèvement avec la présentation de photos et/ou de factures ;
4. la référence du dossier.

§3. Tout redevable est tenu d'accorder aux agents communaux désignés à cet effet, munis de leur preuve de désignation, le libre accès aux immeubles susceptibles de constituer ou de contenir un élément imposable, et ce, en vue de déterminer l'état d'abandon, de négligence ou la fin de ces états.

Ces membres du personnel ne peuvent toutefois pénétrer dans les bâtiments ou les locaux que de 05h00 à 21h00 et uniquement avec le formulaire de consentement de visite signé et daté par l'occupant.

§4. Toute personne disposant de livres ou documents nécessaires à l'établissement de la taxe, a l'obligation, lorsqu'elle en est requise par le personnel communal désigné par le Collège des Bourgmestre et Échevins à cet effet, de les produire sans déplacement.

9.2. Changement de propriétaire

§1. En cas de constat d'abandon et, dans l'hypothèse où l'autorité communale aurait

connaissance d'une vente de l'immeuble concerné, suite à une demande de renseignement urbanistique, l'autorité pourra exiger la communication des coordonnées du nouveau propriétaire, ainsi que toutes les informations utiles concernant cette vente.

§2. A défaut de communication des informations dans un délai de 30 jours, le non-respect de cette obligation entraînera l'application d'une amende administrative communale en vertu de l'article 8 de l'ordonnance du 3 avril 2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales.

§3. Dans le cas d'un décès, l'Autorité communale doit être avisée par les ayants droits ou par un mandataire au plus tard le jour de la déclaration de succession à l'administration fiscale, par lettre recommandée, en précisant :

1. l'identité de la personne décédée et la date de son décès ;
2. la désignation du bien et sa localisation ;
3. le nom et l'adresse de tous les nouveaux propriétaires ;
4. la date de la passation de l'acte et les coordonnées du notaire.

Article 10. Recouvrement

§1. La taxe est levée par voie de rôle.

§2. Le redevable de la taxe recevra sans frais un avertissement extrait de rôle.

La taxe est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement extrait de rôle. A défaut de paiement endéans ce délai, les sommes dues produisent des intérêts de retard au profit de l'administration, qui sont calculés sur base des règles fixées par l'article 414 du code des impôts sur les revenus de 1992.

§3. La taxe est recouvrée par le Receveur Communal conformément aux règles établies pour la perception des impôts au profit de l'État.

Article 11. Taxation d'office

§1er. En cas de non-déclaration, dans les délais prévus à l'article 8 du présent règlement, de déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise de la part du redevable, la Commune peut procéder à une taxation d'office.

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

§3. Le redevable dispose d'un délai de trente jours calendrier à compter du troisième jour ouvrable suivant l'envoi de la notification pour faire valoir ses observations par écrit, accompagnées de toute preuve utile, au Service « Inspection et conformité urbanistiques », Place du Conseil, 1, 1070 Bruxelles par lettre recommandée, ou par courriel à itifa@anderlecht.brussels.
La taxe ne peut être établie avant que ce délai ne soit échu.

§4. En cas d'enrôlement d'office, la taxe peut être majorée conformément au § 5.

§5. Les taxes enrôlées d'office sont majorées comme suit :

1. Absence de déclaration, déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise : 100 %
2. Déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise accompagnée de faux ou d'un usage de faux ou d'une tentative de corruption de fonctionnaire : 200%
3. En cas de récidive, c'est-à-dire lorsqu'il a été procédé à un enrôlement d'office dans les 24 mois qui précèdent l'exercice en cours : 200%.

Article 12. Réclamation

§1. Le redevable ou son représentant peut introduire une réclamation contre une taxe ou sa majoration auprès du Collège des Bourgmestre et Échevins qui agit en tant qu'autorité administrative à l'adresse suivante : Place du Conseil, 1, 1070 Anderlecht.

§2. La réclamation doit être introduite par écrit, signée et motivée, et, 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, elle doit mentionner :

1. Les nom, qualité, adresse ou siège du redevable à charge duquel l'imposition est établie ;
2. L'objet de la réclamation et un exposé des faits et moyens.

§3. Si le redevable ou son représentant en a fait la demande explicite dans la réclamation, il sera invité à être entendu lors d'une audition dans un délai de quinze jours calendrier au moins avant le jour de l'audition.

§4. La présence à l'audition doit être confirmée par écrit par le redevable ou son représentant au Collège ou au membre du personnel désigné par le Collège à cet effet, au moins sept jours calendrier avant le jour de l'audition.

§5. L'introduction d'une réclamation ne dispense pas du paiement de la taxe.

§6. La décision prise par le Collège des Bourgmestre et Echevins ou l'absence de décision dans les délais visés à l'article 9§5 de l'Ordonnance du 3 avril 2014, ouvre le droit de recours auprès du Tribunal de Première Instance, conformément aux articles 1385 decies et undecies du Code judiciaire.

Article 13. Collecte de données personnelles

§1. Des données relatives à la situation familiale, professionnelle, financière, patrimoniale et juridique des personnes sont susceptibles d'être traitées dans le cadre des procédures de taxation, d'enrôlement, de recouvrement et de contentieux de la taxe.

§2. Le traitement de ces données est nécessaire et justifié par les dispositions du chapitre III du Titre VII Code des Impôts sur les Revenus 92 : « Investigations et contrôle » ainsi que par les dispositions du titre 4 du Code de recouvrement amiable et forcé : « Des pouvoirs d'investigation, des moyens de preuve et du secret professionnel des fonctionnaires chargés du recouvrement ». Ces dispositions sont applicables à la taxe sans qu'il faille obtenir l'autorisation du redevable enrôlé et/ou des codébiteurs pour collecter les données ou qu'ils soient en droit d'en demander l'effacement. Le redevable enrôlé et ou les codébiteurs ont toutefois la possibilité de demander l'accès à leurs données et de les faire rectifier si celles-ci sont inexactes.

§3. En vertu de ces dispositions, les données traitées peuvent provenir de toutes les bases de données authentiques (ex : les registres de population, le registre national, la direction de l'immatriculation des véhicules, la banque carrefour des entreprises, le registre des successions, le registre des faillites, le fichier central des avis de saisies, la banque carrefour de la sécurité sociale, etc...) ou de renseignements communiqués par le contribuable lui-même ou les codébiteurs ou provenant de personnes ou entreprises issues du secteur privé (ex. les banques, les entreprises, etc...) ou du secteur public (ex. la Région, le SPF Finances, etc...) pour autant que ces secteurs détiennent des données qui concernent le redevable enrôlé et/ou les codébiteurs.

§4. Les responsables du traitement de ces données à caractère personnel sont :

- Le Collège communal (Collège des Bourgmestre et Echevins) jusqu'à ce que les rôles soient rendus exécutoires.
- Le Receveur Communal à dater de la réception des rôles.

Ces responsables peuvent être contactés par courrier adressé à l'administration communale.

§5. Les données traitées seront détenues par la commune et seront utilisées aux seules fins d'établir et/ou de recouvrer la taxe. Elles pourront être communiquées aux huissiers de justice si la taxe n'est pas payée ainsi qu'aux avocats en cas de recours du redevable enrôlé ou des codébiteurs.

Les données seront conservées pendant toute la durée de traitement du dossier ou durant toute

la période de contrôle prévue par le droit fiscal ou durant la procédure judiciaire en cas de recours jusqu'à ce qu'une décision coulée en force de chose jugée soit rendue ou pendant une durée de 30 ans si les pièces représentent des archives communales. La commune s'engage à supprimer les données au-delà des délais précités ou à les transférer aux archives de l'État.

Article 14. Validité

Le présent règlement abroge et remplace le règlement-taxe sur les immeubles dont les façades et la toiture sont négligées ou laissées à l'abandon, adopté le 20 octobre 2022 par le Conseil communal.

Il entre en vigueur le 1^{er} janvier 2026 et est valable jusqu'au 31 décembre 2031.

Le Conseil approuve le projet de délibération.

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE.

Le Secrétaire communal f.f.,
(s) Mario De Schepper

Le Président du Conseil communal,
(s) Gaëtan Van Goidsenhoven

POUR EXTRAIT CONFORME
Anderlecht, le 19 décembre 2025

Le Secrétaire communal f.f.,

Par délégation :
L'échevin(e),

Mario De Schepper

Beatrijs Comer