

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 ff..*

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 et terrains inoccupés, inexploités ou inachevés à l'exclusion du logement. 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 les articles 117, 118 et 252 de la Nouvelle Loi communale ;

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 matière de taxes communales (M.B., 7 mai 2014) ;

Vu le Code de recouvrement amiable et forcé (CRAF) en vigueur depuis le 1^{er} 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 1385 decies et 1385 undecies du Code judiciaire qui fixent les modalités de recours contre les décisions du Collège sur des réclamations ;

Considérant que tant la détermination de la matière imposable que des redevables d'un impôt participe de l'autonomie fiscale reconnue à l'autorité communale qu'elle dispose, en la matière, d'un pouvoir discrétionnaire qu'elle exerce en tenant compte de ses besoins financiers spécifiques ;

Considérant que le Conseil d'État affirme que « (...) aucune disposition légale ou réglementaire n'interdit à la commune lorsqu'elle établit des taxes justifiées par l'état de ses finances, de les faire porter par priorité sur des activités qu'elle estime plus critiquables que d'autres ou dont elle estime le développement peu souhaitable(...) » (CE n° 18.368 du 30 juin 1977 ; CE n°193.256 du 13 mai 2009) ;

Considérant que le présent règlement vise les propriétaires des immeubles et terrains inoccupés, inexploités et inachevés ainsi que les titulaires d'autres droits réels sur ces biens à l'exclusion des logements ;

Considérant que ce règlement ne s'applique pas aux logements inoccupés car cette matière est régie par des normes régionales ;

Considérant que la taxe établie par le présent règlement a, comme pour les décisions antérieures en la matière, un caractère principalement et fondamentalement budgétaire ;

Considérant que les règles constitutionnelles de l'égalité des redevables et de la non-discrimination n'excluent pas qu'une différence de traitement soit établie entre des catégories de personnes, pour autant qu'elle repose sur des critères objectifs relevés dans les constats effectués par des agents assermentés et qu'elle soit raisonnablement justifiée par un taux progressif du montant de la taxe durant les trois premières années de taxation ;

Considérant en effet que la présente taxe proposée ambitionne de frapper tous les propriétaires d'un bien ou titulaires de droits réels sur ce bien qui ne l'occupent pas ou ne l'exploitent pas eux-mêmes ou ne permettent pas qu'il puisse être occupé ou exploité par autrui alors que l'État tente par certaines aides et incitants de remobiliser le bâti existant, en ce compris par la transformation de surfaces vacantes en logements ou autres fonctions utiles à la collectivité, afin de lutter contre le phénomène des cellules vides et autres biens inoccupés ;

Considérant que l'existence, sur le territoire de la Commune, d'immeubles et terrains inoccupés, inexploités ou inachevés, a 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 cette situation, s'il n'y est porté remède, freine et compromet le renouvellement ou la restauration du patrimoine immobilier sis sur le territoire de la Ville ;

Que cette situation est de nature à décourager l'esprit d'initiative des riverains et à engendrer un processus de désintérêt généralisé en matière de développement du logement, du commerce et de l'industrie ;

Considérant qu'il convient dès lors de prendre toutes mesures utiles en vue d'amener les propriétaires à exécuter les travaux de remise en état nécessaires ;

Considérant que l'Administration communale se doit d'obtenir des recettes afin de se procurer les ressources nécessaires en vue du financement des dépenses de sa politique générale et de ses missions de service public ;

Considérant que, dans le cadre de l'autonomie fiscale que lui confère l'art 170, § 4 de la Constitution, la commune est compétente pour désigner les redevables des taxes qu'elle institue ;

Considérant que le maintien des immeubles inoccupés, inachevés et inexploités est manifestement un frein au développement du logement, du commerce ou de l'industrie ;

Considérant que cette taxe vise à promouvoir la politique foncière communale en permettant l'usage adéquat des immeubles, à supprimer l'impact inesthétique sur l'environnement et à atténuer des situations génératrices d'insécurité et de manque de salubrité ;

Considérant que la taxe sur les immeubles bâtis inoccupés ou délabrés tend à inciter le propriétaire (ou autre titulaire de droits réels) à occuper ou exploiter ceux-ci, ou à proposer leur occupation ou exploitation par des locataires et que cette optique a été reconnue sans ambiguïté par le Conseil d'État ;

Vu la nécessité de lutter efficacement contre l'abandon volontaire d'immeubles ;

Vu l'état financier de la Commune ;

Considérant que des immeubles abandonnés constituent une menace pour la sécurité et l'hygiène et entraînent une charge importante pour la collectivité ;

Considérant que le règlement-taxe précédent prévoyait une exonération lorsque des travaux de rénovation, en vue de mettre fin à l'inoccupation d'un bien, étaient entamés et poursuivis avec diligence, pour autant que le montant des travaux effectués soit équivalent ou supérieur au montant de la taxe due ; Que cette exonération, bien que fondée sur un objectif incitatif légitime de remise sur le marché de biens vacants, s'est révélée dans la pratique difficile à contrôler, en raison notamment du caractère non probant des factures produites, des visites d'agents et du risque d'affectation des matériaux ou des travaux à d'autres fins ; Qu'elle a en outre conduit à une application inégale entre contribuables et à une efficacité budgétaire limitée ; Qu'il a dès lors été jugé plus pertinent, pour garantir la sécurité juridique, la simplification administrative et une perception plus équitable de la taxe, de supprimer cette exonération tout en maintenant la finalité première du règlement, à savoir lutter contre l'inoccupation et encourager la mise à disposition effective des biens ;

DÉCIDE :

D'approuver le règlement-taxe sur les immeubles et terrains inoccupés, inexploités ou inachevés à l'exclusion du logement.

COMMUNE D'ANDERLECHT **RÈGLEMENT -TAXE SUR LES IMMEUBLES ET TERRAINS INOCCUPÉS, INEXPLOITÉS OU** **INACHEVÉS, À L'EXCLUSION DES LOGEMENTS**

Article 1. Durée

Il est établi pour les exercices 2026 à 2031 inclus une taxe sur les immeubles et terrains inoccupés, inexploités ou inachevés à l'exclusion des logements.

Article 2. Objet

Le présent règlement vise en particulier les immeubles et terrains inoccupés, inexploités ou inachevés à l'exclusion des logements. Il ne s'applique ainsi pas aux logements inoccupés car cette matière est régie par des normes régionales.

Article 3. Définitions

Au sens du présent règlement, il faut entendre par :

§1. Immeuble totalement inoccupé ou inexploité : l'immeuble bâti qui est non occupé ou non exploité de manière réelle et effective.

Cette définition exclut toutefois les immeubles ou parties d'immeubles destinés au logement, qu'ils appartiennent à des personnes physiques, à des personnes morales de droit privé et de droit public.

L'occupation d'un bien s'apprécie prioritairement au moyen d'un droit ou d'un titre, tel qu'un bail dûment enregistré, fourni par la personne visée par le constat.

En cas de doute quant à une occupation durable et effective du bien, l'administration peut évaluer l'occupation à l'aide des critères de présomption que la personne concernée est invitée à documenter via le formulaire joint au constat.

Critères de présomption d'occupation

Sont présumés occupés de manière réelle et effective les bâtiments qui remplissent une partie des critères suivants :

1° les bâtiments à l'adresse desquels une personne physique est inscrite à titre de résidence principale au registre de la population ou une personne morale est inscrite à titre de siège social à la Banque carrefour des Entreprises ;

2° les bâtiments à l'adresse desquels un bail est enregistré, sauf si le propriétaire est lui-même l'occupant ou l'exploitant ;

3° les bâtiments qui sont garnis du mobilier indispensable à leur affectation ;

4° les bâtiments pour lesquels la consommation d'eau ou la consommation d'électricité ou de tout autre équipement utilitaire témoigne d'une utilisation régulière, à évaluer sur base des relevés fournis ;

5° les bâtiments pour lesquels une assurance a été souscrite ; 6° tout autre élément de nature à démontrer une occupation effective et durable du bien

§2. Immeuble partiellement inoccupé ou inexploité : l'immeuble bâti dans lequel, un ou plusieurs niveau(x), sont non exploités et qui répondent aux mêmes particularités que celles d'un immeuble totalement inexploité ou inachevé.

§3. Immeuble inachevé : celui dont le parachèvement est interrompu depuis au moins une période de 1an.

§4. Terrain inoccupé ou inexploité : la parcelle non bâtie depuis l'origine ou à la suite de la démolition d'un immeuble préexistant qui, soit :

- a. n'est pas régulièrement entretenue;
- b. provoque l'intervention des inspecteurs de l'hygiène ;
- c. laisse subsister des surfaces non aplanies au niveau de la rue ;
- d. n'est pas correctement clôturée de façon à y interdire l'accès par des tiers et dont la clôture n'est pas conforme aux prescriptions indiquées ci-dessous :

1. doit être munie d'une porte d'accès et présenter un état correct d'entretien et un aspect esthétique de qualité ;

2. doit être d'une hauteur minimale de 2 mètres ; cette obligation de clôture n'est pas d'application dans les zones où les parcelles non bâties depuis l'origine sont majoritaires.

§5. 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.

§6. Bien : un bien immobilier bâti ou non bâti.

Article 4. Taux

§1. La taxe est due annuellement.

§2. Le montant de la taxe est le produit du

- taux de base (TB) de taxation en EUR par mètre courant, par
- la longueur (L) prise en considération en mètre courant, par
- le nombre de niveaux visés par la taxe (N), par
- le nombre de mois d'inoccupation ou d'inexploitation du bien à charge du redevable au cours de l'année d'exercice divisé par 12 (MOIS/12), par
- le pourcentage de la quote-part du redevable dans la propriété en centième (QPP/100), par
- le cas échéant, les pénalités (PEN). Soit la formule suivante:

$$TB \times L \times N \times MOIS/12 \times QPP/100 \times PEN$$

Le mois d'inoccupation ou d'inexploitation entamé est comptabilisé dans son intégralité pour le calcul de la taxe.

1. Le taux de base de taxation équivaut à 280,00 EUR par mètre courant pour la première année d'exercice au cours de laquelle l'immeuble est assujetti à la taxe.
2. Pour les années d'exercices suivants au cours desquelles l'immeuble est assujetti à la taxe, le montant de la taxe de l'année d'exercice précédent sera multiplié par deux. Pour l'application du présent alinéa, l'administration pourra remonter jusqu'à 5 années d'exercices précédents.
3. La longueur prise en considération à front de rue est le nombre de mètres courant du bien. Lorsque le bien immobilier touche à deux ou plusieurs rues, la longueur à prendre en considération est la longueur du bien à front de rue la plus grande.
4. Lorsque le bien immobilier ne touche à aucune rue, la longueur à prendre en considération est égale à la projection du bien sur la façade du bâtiment permettant l'accès au bien.
5. Les biens immobiliers situés partiellement sur le territoire de la commune ne sont taxés que pour la partie située sur le territoire d'Anderlecht.
6. Le nombre de niveaux pour un immeuble ne prend pas en compte les sous-sols et combles non aménagés.
7. Lorsqu'une entité ou une exploitation inoccupée ou inexploitée se trouve à l'arrière d'un immeuble situé à front de rue, la longueur à prendre en considération pour le calcul de la taxe est estimée comme si cette entité se trouvait en façade côté rue.
8. Le calcul de la longueur à prendre en considération pour une partie d'un niveau d'un bâtiment situé en retrait est la valeur estimée comme si cette entité se trouvait en façade côté rue. Le nombre de niveaux pour un terrain équivaut à 1.

Le taux annuel, fixé au 1er janvier, sera indexé de 3 % par an avec arrondi à la dizaine de centimes, conformément au tableau ci-dessous :

	Exercice 2026	Exercice 2027	Exercice 2028	Exercice 2029	Exercice 2030	Exercice 2031
Première année d'imposition	280 EUR	288,40 EUR	297 EUR	306 EUR	315,20 EUR	324,60 EUR

Deuxième année d'imposition	560 EUR	576,80 EUR	594,10 EUR	612 EUR	630,30 EUR	649,20 EUR
Troisième année d'imposition	1120 EUR	1153,60 EUR	1188,20 EUR	1223,90 EUR	1260,60 EUR	1298,40 EUR
Quatrième année d'imposition	2240 EUR	2307,20 EUR	2376,50 EUR	2447,70 EUR	2521,20 EUR	2596,80 EUR
Cinquième année d'imposition	4480 EUR	4614,40 EUR	4752,90 EUR	4895,50 EUR	5042,30 EUR	5193,60 EUR

§3. Les immeubles partiellement inoccupés, inexploités ou inachevés seront taxés à due proportion de la partie inoccupée, inexploitée ou inachevés.

§4. La taxation sera doublée si l'immeuble ou le terrain est la source de revenus autre qu'immobiliers telle que l'affichage publicitaire.

§5. Lorsqu'un ou plusieurs biens bâtis inoccupés ou inexploités se trouvent sur un terrain inoccupé ou inexploité, chaque immeuble et chaque terrain est calculé séparément et à part entière.

Article 5. 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'emphytote, le superficiaire ou l'usufruitier du bien comme étant indiqué à l'article 251 du Code des Impôts sur les revenus. Les titulaires d'un droit réel de jouissance sur le bien sont solidairement et indivisiblement tenus au paiement de la taxe.

L'administration communiquera aux titulaires d'un droit réel de jouissance sur le bien, le calcul du montant dû individuellement par chacun.

§2. Le preneur est redevable de la taxe lorsque le bien assujetti à la taxe fait l'objet d'un bail commercial ou à ferme, et ce, sans préjudice des dispositions du droit civil régissant les droits et obligations des parties.

§3. Le sous-locataire ou le cessionnaire est redevable de la taxe lorsque le bien assujetti à la taxe fait l'objet d'une sous-location ou d'une cession de bail réalisée en conformité avec la législation en la matière, et ce, sans préjudice des dispositions du droit civil régissant les droits et obligations des parties.

Article 6. Exonération

§1. Le formulaire de déclaration visé à l'article 8 du présent règlement, permet au redevable, le cas échéant, d'introduire une demande d'exonération. 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.

Est exonéré de la taxe :

1. L'immeuble frappé par les dispositions d'un plan d'expropriation approuvé par l'autorité compétente ;
2. Le bien qui est situé dans la zone pour laquelle le Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS), le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ou le Plan d'aménagement directeur (PAD) est en cours d'élaboration ou de modification, et pour lequel il faut introduire une demande de permis d'urbanisme ;
3. 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 d'un an à dater de sa délivrance ;
4. L'immeuble a été accidentellement sinistré durant les deux années d'imposition qui suivent l'année du sinistre ;
5. Dans toutes les hypothèses où les cas de force majeure sont reconnus par le Collège, à savoir :

- a. Lorsque le site fait l'objet d'une procédure d'étude de sol ou d'assainissement pour laquelle un dossier est ouvert auprès de l'I.B.G.E., sur base de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, et à condition que le(s) titulaire(s) de droit réel respecte(nt) les délais qui lui ou leur sont imposés par Bruxelles - Environnement et suive(nt) en bon père de famille, l'évolution de la procédure ;
- b. Lorsque la mise en vente du bien est bloquée par un litige entre le vendeur et acquéreur dans le cadre d'une procédure judiciaire en cours ;

Lorsque le redevable est dans l'impossibilité de s'occuper de son bien en raison d'un conflit de voisinage porté devant les instances judiciaires ;

6. L'acquéreur du bien durant les 12 mois qui suivent la date de la signature de l'acte authentique d'acquisition, et ce, à condition que l'immeuble ne soit pas revendu pendant cette période.

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

§1.bis. 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 annuel, fixé au 1er janvier, sera indexé de 3 % par an avec un arrondi à la dizaine de centimes, conformément au tableau ci-dessous :

EXERCICE	2026	2027	2028	2029	2030	2031
TAUX	275 EUR	283,30 EUR	291,80 EUR	300,50 EUR	301,40 EUR	310,50 EUR

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

Article 7. Constat

§1. L'état d'inoccupation ou d'inexploitation d'un immeuble ou le défaut d'entretien d'un terrain fait l'objet d'un constat, établi par un agent communal habilité à cette fin. Le constat sera notifié dans les plus brefs délais et dans le respect de la loi sur l'emploi des langues en matières administratives, au(x) redevable(s) de la taxe au sens de l'article 5 du présent règlement. Dans le cas d'un immeuble inachevé, un premier constat est effectué. Un deuxième constat est effectué au moins douze mois après le premier et est notifié au redevable dans les plus brefs délais qui suivent son établissement.

§2. L'Autorité communale notifie le constat au domicile ou au siège social du ou des redevables, accompagné d'une copie du présent règlement et d'un formulaire de déclaration. Le formulaire de déclaration dûment complété permet à l'Autorité communale d'obtenir des informations précises concernant le bien auxquelles elle n'aurait pas eu accès autrement, et ce afin de mieux en apprécier la situation. Lorsque le domicile ou le siège social d'un ou des redevable(s) n'est pas connu par l'Autorité communale, 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.

Dans le cas d'un décès, l'Autorité communale doit être avisée par les ayants droits ou par un mandataire conformément à l'article 9§2.

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 de démontrer l'occupation par un titre ou un droit et en documentant les critères de présomption d'occupation. Il permet aussi au redevable d'invoquer une exonération lorsqu'il constate que le bien ne remplit pas les conditions d'occupation ou d'exploitation prévues par le 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 réservier 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 12 du présent règlement.

Article 9. Cessation de l'état d'inoccupation ou d'inachèvement

§1. Tant que le redevable n'a pas reçu de courrier de la part de l'administration attestant la fin de l'état d'inoccupation ou d'inachèvement, 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 constate que l'état d'inoccupation ou d'inexploitation du bien a pris fin, il doit en aviser le service communal compétent dans les quinze jours suivant la date de prise de connaissance de la fin de cet état par lettre recommandée en reprenant :

- * le nom,
- * les prénoms et la qualité des redevables,
- * la situation du bien concerné,
- * les éléments et les pièces justificatives démontrant le changement de l'état d'abandon ou d'inachèvement (contrat de bail accompagné de la copie des cartes d'identité des signataires, factures, photos, etc.).

§3. Le non-respect de cette obligation pourra faire l'objet d'une sanction administrative communale dont le montant maximum peut atteindre 500 EUR.

§4. Tout redevable est tenu d'accorder aux fonctionnaires communaux désignés, le libre accès aux immeubles bâtis ou non, susceptibles de constituer ou de contenir des éléments qui pourraient déterminer l'état d'inoccupation ou de d'inexploitation ou la fin de ces états. Dans le cas contraire, le bien sera toujours considéré comme inoccupé, inexploité ou inachevé.

Article 10. Mutation de propriété

§1. Le notaire a l'obligation d'informer l'acquéreur de l'existence du présent règlement lors de la vente et au plus tard au moment de la signature de l'acte authentique, et ce, afin que ce dernier puisse répondre aux obligations qui lui incombent.

Le notaire et le vendeur devront dans un délai de trente jours calendrier après la passation de l'acte de vente, faire connaître, par lettre recommandée à l'administration communale, tous les éléments de la vente du bien immobilier dont notamment:

- * la situation du bien ;
- * l'identification du bien ;
- * le(s) nom(s) et adresse(s) des nouveaux acquéreurs ;
- * la date de la passation de l'acte.

Le non-respect de cette obligation entraînera l'application d'une amende administrative. Le vendeur sera déchargé de la responsabilité de la taxe à compter de la signature de l'acte authentique.

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

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

Article 11. 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 12. 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 13. 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 14. 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 15. Validité

Le présent règlement abroge et remplace à partir de son entrée en vigueur le règlement-taxe sur les immeubles et terrains inoccupés, inexploités ou inachevés, à l'exclusion des logements, du 20 octobre 2022.

Il entre en vigueur le 1^{er} janvier 2026 et expire le 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