

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal**Présents**

Eric Tomas, *Bourgmestre-Président* ;  
Gaëtan Van Goidsenhoven, Fabrice Cumps, Monique Cassart, Mustapha Akouz, Françoise Carlier, Elke Roex, Jean-Jacques Boelpaepe, Fatiha El Ikdimi, Sofia Bennani, Christophe Dielis, *Échevin(e)s* ; Walter Vandenbossche, Fabienne Miroir, Philippe Debry, Isabelle Emmery, Guy Wilmart, Abdallah Boustani, Nketo Bomele, René Pypens, Oscar Dubru, Kamal Adine, Hediye Yigit, Redouane Ahrouch, El-Houssien Ghallada, Pierre Migisha, Achille Vandyck, Nadine Van Lysebetten, Lotfi Mostefa, Latifa Ahmiri, Anne Mertens, Louis Bogemans, Jérémie Drouart, Didier Bertrand, Susanne Muller-Hubsch, Hugo De Deken, François Rygaert, Anne Vanden Bosch, Patricia Michiels, Véronique Tayenne, *Conseillers communaux* ;  
Marcel Vermeulen, *Secrétaire communal*.

**Excusés**

Fadila Laanan, Danielle Depre, Abdurrahman Kaya, Patricia Empain, Waut Es, Mustafa Ulusoy, Alain Kestemont, Hilde Duroi, *Conseillers communaux*.

**Séance du 22.03.18**

---

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

---

Séance publique

**300 CADRE DE VIE****305 Taxes – Contrôles****LE CONSEIL**

Vu l'article 170 § 4 de la Constitution ;

Vu les articles 41 et 62 de la Constitution ;

Vu la Nouvelle loi communale, notamment ses articles 117 alinéa 1er et 118 alinéa 1er ;

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 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 la situation financière de la Commune ;

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 ;

Considérant que le montant de la taxe doit être dissuasif pour rencontrer les objectifs visés ; Qu'une taxe inférieure au montant des travaux de rénovation risque de ne pas inciter les propriétaires à remettre leur bien en état, et partant, de ne pas rencontrer la finalité du présent règlement ; Que le montant de la taxe a été fixé au regard de toutes ces considérations ;

Dès lors, il s'avère nécessaire de mettre en place un règlement-taxe sur les immeubles laissés à l'abandon ou négligés à partir du 1er juin 2018 ;

DECIDE

D'approuver le nouveau règlement-taxe sur les immeubles négligés ou laissés à l'abandon

## **RÈGLEMENT-TAXE SUR LES IMMEUBLES NÉGLIGÉS OU LAISSÉS À L'ABANDON**

### **CHAPITRE I : DUREE ET ASSIETTE**

#### **ARTICLE DURÉE**

**1.**

Il est établi, au profit de la Commune, pour les exercices 2018 à 2021, une taxe annuelle sur les immeubles négligés ou laissés à l'abandon, qu'ils soient situés en bordure de voie publique ou sur une parcelle directement attenante à la voie publique.

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

#### **ARTICLE DÉFINITIONS**

**2.**

Au sens du présent règlement, il faut entendre par :

**2.1.**

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.

Immeubles négligés ou laissés à l'abandon :

- 2.2. Les immeubles frappés d'un arrêté d'inhabitabilité ou 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.

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

**ARTICLE NOTIFICATION DU CONSTAT**

3. 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.

- 3.1. L'état d'une façade d'immeuble tel que décrit à l'article 2.2. 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.

L'Autorité communale notifie par lettre recommandée, le constat visé à l'article 3.1. au domicile ou au siège social du ou des redevable(s), accompagné d'une copie du présent règlement et d'un formulaire d'observation.

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

- 3.2.

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 :

1. La date du passage ;
2. L'identification précise du service communal auprès duquel les documents énumérés ci-dessus peuvent être retirés ;
3. Les termes suivants : « En application du règlement-taxe sur les immeubles négligés ou laissés à l'abandon établi à partir du 1er juin 2018 expirant le 31 décembre 2021.

Cet impôt est dû par le(s) titulaire(s) d'un droit réel de jouissance sur le bien, à savoir, par le propriétaire, les ayants droits, l'usufruitier, le superficiaire ou l'emphytéote du bien.

Moyennant certaines conditions reprises au chapitre 4, il est toutefois possible d'obtenir une exonération de la taxe.

Il est également possible, dans le respect des formalités prévues par ledit règlement, de démontrer que le bien en question n'est pas négligé ou laissé à l'abandon.

De plus amples détails sont à votre disposition auprès du service auquel il est fait référence ci-dessus, notamment le formulaire de d'observation que le redevable doit obligatoirement renvoyer dûment complété auprès du même service.

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

**3.3.**

## **ARTICLE LE FORMULAIRE D'OBSERVATION**

**4.**

Le formulaire d'observation permet au(x) redevable(s) de faire connaître ses observations à l'Administration communale, et le cas échéant, de contester le constat dressé par les agents communaux assermentés et habilités, à cet effet, par le Collège des Bourgmestre et Échevins, et ce conformément, à l'article 5 de l'ordonnance relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales.

- 4.1.** Les redevables sont tenus de renvoyer le formulaire d'observation 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 « Taxes-Emprunts », Place du Conseil, 1, 1070 Bruxelles par lettre recommandée. Le cachet de la poste ou la date d'affichage de l'avis font foi.

Le formulaire d'observation peut être accompagné de tout document que le redevable jugera utile.

Toute personne ne sachant pas compléter les documents devra se faire représenter par un mandataire. Le mandataire devra se prémunir d'une procuration qu'il présentera à chaque demande.

A la réception du formulaire d'observation, l'Administration décidera de procéder ou non à un réexamen de l'immeuble litigieux en fonction des données dont elle dispose et des éventuelles modifications apportées et prouvées par le(s) redevable(s).

- 4.2.**

## **CHAPITRE II : REDEVABLES**

### **ARTICLE REDEVABLES**

- 5.**
- 5.1.** 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.
- 5.2.** Les titulaires d'un droit réel de jouissance sur le bien sont solidairement et indivisiblement tenus au paiement de la taxe.

## **CHAPITRE III : CALCUL**

### **ARTICLE TAUX**

- 6.**
- 6.1.** La taxe est due annuellement pour la totalité de l'exercice.

Le montant de la taxe est le produit

- 6.2.
- du taux de base de taxation soit 600 EUR par mètre courant de façade par an par
  - le nombre de niveau qui répondent aux particularités visées à l'article 2.2. du présent règlement.

- 6.3.
- 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.

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

Lorsque le bien immobilier possède plus d'une façade, seules les façades présentant des dégradations prévues à l'article 2 du présent règlement sont prises en considération.

- 6.4.
- Lorsque le bien touche plusieurs communes, la longueur à prendre en compte est celle se situant sur le territoire d'Anderlecht.

## CHAPITRE IV : EXONERATION

### ARTICLE EXONÉRATION

7.

Sont exonérés de la taxe :

- 7.1.
- Le nouvel acquéreur du bien est exonéré si la signature de l'acte authentique est intervenue dans les 12 mois qui précèdent la date du constat, et ce, à condition que l'immeuble ne soit pas revendu pendant cette période.

- 7.2.
- 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.

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 3.1.4., seront exonérés.

- 7.3.** 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.

Le bien pour lequel des travaux de rénovation ou de remise en état ont été entamés dans les deux mois à dater de la notification du constat visé à l'article 3.1.4. et ont été finalisés dans les cinq mois à dater de la même notification.

- 7.4.** La charge de la preuve relative au respect des délais mentionnés à l'alinéa précédent repose sur les épaules du redevable.

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.

- 7.5** Cette exonération sera admise si ce permis est, toujours valide à la date de la notification du constat visé à l'article 3.1.4. , et dont les travaux sont exécutés normalement, et ce, sans préjudice des dispositions du Code Bruxellois pour l'Aménagement du Territoire (COBAT)

- 7.6.** L'immeuble pour lequel l'état visé à l'article 2.2 du présent règlement résulte d'un cas de force majeure.

## **ARTICLE CHAPITRE V : CESSATION ET MUTATION**

- 8.** Tant que le redevable n'a pas reçu de courrier de la part de l'Administration attestant 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.
- 8.1.**

- 8.2.** 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 (contrat de bail accompagné de la copie des cartes d'identité, des signataires, factures, photos, etc.)

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. Dans le cas contraire, le bien sera toujours considéré comme laissé à l'abandon ou négligé.

### 8.3.

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.

### 8.4.

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 collègue à cet effet, de les produire sans déplacement.

## ARTICLE CHANGEMENT DE PROPRIETAIRE

### 9.

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.

### 9.1.

A défaut de communication des informations dans un délai de 30 jours, Le non-respect de cette obligation entrainera 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 pourra être exigée.

### 9.2.

### 9.3.

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.



## CHAPITRE VI : RECOUVREMENT

### ARTICLE RECOUVREMENT

#### 10.

La taxe est levée par voie de rôle. Les rôles de la taxe sont arrêtés et rendus exécutoires par le Collège des Bourgmestre et Échevins au plus tard le 30 juin de l'année qui suit l'exercice d'imposition.

#### 10.1.

#### 10.2.

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.

#### 10.3.

A défaut de paiement endéans ce délai, les sommes dues produiront des intérêts de retard au profit de l'administration, qui seront calculés sur base des règles fixées par l'article 414 du code des impôts sur les revenus de 1992.

#### 10.4.

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

## CHAPITRE VII : RECLAMATIONS

### ARTICLE RÉCLAMATIONS

#### 11.

#### 11.1

Le redevable ou son représentant peut introduire une réclamation contre la taxe à l'attention du Collège des Bourgmestre et Échevins à l'adresse suivante : Place du Conseil 1, 1070 Anderlecht.

Cette 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 ou à compter de la date de notification de l'imposition.

Le redevable peut à l'occasion de cette réclamation demander d'être entendu.

#### 11.2.

Cette réclamation sera traitée par le Collège des Bourgmestre et Échevins conformément aux dispositions de l'ordonnance du 3 avril 2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales.

Conformément à l'article 10 de l'ordonnance précitée, la décision prise par le Collège ou l'absence de décision dans le délai visé 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 décies et 1385 undecies du Code judiciaire.

## CHAPITRE VIII : VALIDITE

### ARTICLE VALIDITÉ

#### 12.

Le présent règlement entre en vigueur le 1er juin 2018 et est valable jusqu'au 31 décembre 2021.

Le Conseil approuve le projet de délibération.

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE.

Le Secrétaire communal,  
(s) Marcel Vermeulen

Le Bourgmestre-Président,  
(s) Eric Tomas

POUR EXTRAIT CONFORME  
Anderlecht, le 26 mars 2018

Le Secrétaire communal,

Par délégation :  
L'échevin,

Marcel Vermeulen

Gaëtan Van Goidsenhoven