

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

**Présents**

Fabrice Cumps, *Bourgmestre-Président* ;  
 Jérémie Drouart, Elke Roex, Fatiha El Ikdimi, Alain Kestemont, Nadia Kammachi, Allan Neuzy,  
 Julien Milquet, Guy Wilmart, *Échevin(e)s* ;  
 Monique Cassart, Françoise Carlier, Gaëtan Van Goidsenhoven, Abdurrahman Kaya, Kamal  
 Adine, Lotfi Mostefa, Sofia Bennani, Jean-Jacques Boelpaep, Latifa Ahmiri, Giovanni Bordonaro,  
 Mohammed Khazri, Sunny Mohammad Aamir Naeem, Gilles Verstraeten, Martine Maria Jean  
 Roggemans, Safouane Akremi, Amin El Boujdaini, Shahin Mohammad, M'Hamed Benallal, Sofia  
 Seddouk, Halina Benmrah, François Rygaert, Beatrijs Comer, *Conseillers communaux* ;  
 Marcel Vermeulen, *Secrétaire communal*.

**Excusés**

Susanne Muller-Hubsch, Fabienne Miroir, *Échevin(e)s* ;  
 Eric Tomas, Christophe Dielis, Nketo Bomele, Achille Vandyck, Yasmina Messaoudi, Fatima Ben  
 Haddou, Iman Abdallah Mahyoub, Leïla Belafquih, Mustafa Yaman, André José Crespín, Didier  
 Bertrand, Pascale Panis, Jean - François Jäger, *Conseillers communaux* ;  
 Mustapha Akouz, *Président du C.P.A.S.*

**Séance du 20.10.22**

---

**#Objet : CC. Règlement-taxe sur les immeubles dont les façades et la toiture sont laissées à l'abandon ou négligées. Exercices 2022-2025. #**

---

Séance publique

**200 FINANCES**

**230 Enrôlement - Facturation**

LE CONSEIL COMMUNAL,

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 renouveler le règlement-taxe sur les immeubles dont les façades sont négligées ou laissées à l'abandon à partir du 5<sup>ème</sup> jour qui suit sa publication et d'y apporter quelques modifications ;

DECIDE :

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

## **RÈGLEMENT-TAXE SUR LES IMMEUBLES DONT LES FAÇADES ET LA TOITURE SONT NÉGLIGÉES OU LAISSÉES À L'ABANDON**

### **ARTICLE 1. DURÉE**

Il est établi, au profit de la Commune, pour les exercices 2022 à 2025, une taxe annuelle sur les 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 2. DÉFINITIONS**

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

§1. 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 négligés ou laissés 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 le faîte d'un toit.

### **ARTICLE 3. NOTIFICATION DU 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 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.

§2. 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 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 :

- a. La date du passage ;
- b. L'identification précise du service communal auprès duquel les documents énumérés ci-dessus peuvent être retirés ;
- c. Les termes suivants : « En application du règlement-taxe sur les immeubles dont les façades et la toiture négligées ou laissées à l'abandon en vigueur à partir du 5<sup>ème</sup> jour qui suit sa publication et expirant le 31 décembre 2025.

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

### **ARTICLE 4. FORMULAIRE D'OBSERVATION**

§1. 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.

Les redevables sont tenus de renvoyer le formulaire d'observation dûment rempli et signé, dans les trente jours calendrier à dater de l'affichage de l'avis ou de l'envoi de la notification du constat au Service « Inspection et Conformité urbanistiques » par lettre recommandée à : place du Conseil, 1, 1070 Bruxelles, ou par courriel à [icu@anderlecht.brussels](mailto:icu@anderlecht.brussels). Le cachet de la poste, la date d'affichage de l'avis ou la date du courriel font foi.

Le formulaire d'observation peut être accompagné de tout document que le redevable jugera utile et nécessaire à la justification de la situation du bien.

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.

§2. 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).

## 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. 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 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.

Le taux de base de taxation en euro sera indexé de 3 % par an et est fixé comme repris dans le tableau ci-dessous pour les années 2022, 2023, 2024 et 2025 inclus :

<b>Exercice</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
<b>Taux de base taxation</b>	<b>de 600 EUR</b>	<b>618 EUR</b>	<b>636.54 EUR</b>	<b>655.63 EUR</b>

§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.

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.

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

## ARTICLE 7. EXONÉRATION

§1. Sont exonérés de la taxe :

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.

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 3§1al.4, seront exonérés.

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 des travaux de rénovation ou de remise en état ont été totalement réalisés dans les 12 mois à dater de la notification du constat visé à l'article 3§1 al.4.

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

5° 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.

6° L'immeuble pour lequel l'état visé à l'article 2 du présent règlement résulte d'un cas de force majeure.

7° Le bien pour lequel une prime d'embellissement de la façade ou de rénovation de l'habitat a été accordée.

Cette exonération sera admise sur présentation de la notification de la promesse définitive d'octroi de la prime.

8° Le bien pour lequel un permis d'urbanisme incluant la transformation de la façade ou la démolition du bien a été demandé.

9° 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.

§2. Une redevance de 250 EUR est due lorsque la cause d'exonération est invoquée et/ou réalisée après l'enrôlement de la taxe par le Receveur.

## **ARTICLE 8. OBLIGATION D'INFORMER L'ADMINISTRATION**

### **8.1 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.

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

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.

## **8.2. 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 pourra être exigée.

§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 9. LE RECOUVREMENT**

§1. 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.

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

§3. 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 produiront des intérêts de retard au profit de l'Administration, qui seront calculés conformément aux règles fixées par l'article 414 du code des impôts sur les revenus de 1992.

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

## **ARTICLE 10. LA RÉCLAMATION**

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

§2. 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.

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 decies et 1385 undecies du Code judiciaire;

## **ARTICLE 11. VALIDITÉ**

Le présent règlement abroge et remplace le règlement adopté par le Conseil communal du 25 novembre 2021.

Il entre en vigueur le 5<sup>ème</sup> jour qui suit sa publication et est valable jusqu'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 21 octobre 2022

Le Secrétaire communal,

Par délégation :  
L'échevin(e),

Marcel Vermeulen

Elke Roex