

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-PIERRE

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

Présents

Damien De Keyser, *Conseiller communal-Président* ;
Benoît Cerexhe, *Bourgmestre* ;
Caroline Lhoir, Alexandre Pirson, Françoise de Callatay-Herbiet, Antoine Bertrand, Carine Kolchory, Dominique Harmel, Gerda Postelmans, Helmut De Vos, *Échevins* ;
Willem Draps, Philippe van Cranem, Anne-Charlotte d'Ursel, Christine Sallé, Tanguy Verheyen, Aymeric de Lamotte, Georges Dallemagne, Etienne Dujardin, Muriel Godhaird, Jonathan de Patoul, Anne Delvaux de Fenffe, Juliette Siaens-Mahieu, Christiane Mekongo Ananga, Cathy Vaessen, Michel Naets, Sophie Busson, Danièle Van Crombrughe-Gruloos, Hatiana Martine LUWANA, *Conseillers communaux* ;
Florence van Lamsweerde, *Secrétaire communale*.

Excusés

Carla Dejonghe, Alexia Bertrand, Christophe De Beukelaer, Cécile Vainsel, Laurent de Spirlet, Olivia Casterman, Marie Cruysmans, *Conseillers communaux*.

Séance du 23.04.24

#Objet : CC - Règlement-taxe relatif aux immeubles inachevés ou inoccupés - Modification #

Séance publique

Taxes

LE CONSEIL,

Vu le règlement-taxe relatif aux immeubles inachevés ou inoccupés, voté par le Conseil communal en séance du 17.12.2019, devenu obligatoire en date du 23.12.2019, applicable pour la période du 01.01.2020 au 31.12.2025 ;

Vu la nouvelle loi communale, telle que modifiée par dispositions fédérales et régionales, notamment l'article 117 ;

Vu l'ordonnance du 03.04.2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales, modifiée le 12.02.2015 et le 17.12.2019 ;

Vu la situation financière de la Commune ;

Considérant que l'autorité communale détient son pouvoir de taxation de l'article 170 § 4 de la Constitution ; qu'il lui appartient, dans le cadre de son autonomie fiscale, de déterminer les bases et l'assiette des impositions dont elle apprécie la nécessité au regard des besoins qu'elle estime devoir pourvoir, sous la seule réserve imposée par la Constitution, à savoir la compétence du législateur d'interdire aux communes de lever certains impôts ; que, sous réserve des exceptions déterminées par la loi, l'autorité communale choisit sous le contrôle de l'autorité de tutelle, la base des impôts levés par elle ;

Considérant que tant la détermination de la matière imposable que des contribuables 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 communal a jugé nécessaire d'imposer les immeubles inachevés ou inoccupés visés par le présent règlement-taxe de manière à pouvoir se procurer des recettes additionnelles destinées à financer les dépenses d'utilité générale auxquelles la Commune doit faire face ;

Considérant que les immeubles pour lesquels sont entrepris des démarches et des actes qui visent à mettre fin à l'inoccupation ou l'inachèvement, tels que l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme ou l'exécution de travaux, doivent être encouragés ; que ces immeubles doivent dès lors être exonérés ;

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins ;

DECIDE de modifier comme suit le règlement-taxe relatif aux immeubles inachevés ou inoccupés :

ASSIETTE DE L'IMPOT

Article 1.-

Il est établi, pour la période du 01.05.2024 au 31.12.2025, une taxe communale annuelle sur les immeubles inachevés ou inoccupés.

Est considéré comme immeuble inachevé, tout immeuble dont la construction ou la transformation est interrompue pendant plus d'un an au sens de l'article 101 § 1^{er} du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire.

Est considéré comme immeuble partiellement ou totalement inoccupé, tout immeuble ou partie d'immeuble bâti qui n'est pas effectivement occupé ou exploité de manière conforme à sa destination depuis plus de 6 mois.

Par "destination", il faut entendre la destination de l'immeuble ou de la partie d'immeuble indiquée dans le permis d'urbanisme ou, à défaut d'un tel permis ou de précision dans le permis, l'affectation qui se détermine au moyen de toute preuve ou de toute présomption.

Article 2.-

La taxe relative aux immeubles inachevés ou inoccupés est perçue par voie de rôle.

TAUX

Article 3.-

Le taux annuel de la taxe est fixé à :

- pour le premier exercice au cours duquel l'immeuble est soumis à la taxe :
300,00 EUR par mètre courant ou fraction de mètre courant de façade à rue, pour chaque niveau, à l'exception des caves, des sous-sols et des greniers non aménagés ;
- pour le deuxième exercice au cours duquel l'immeuble est soumis à la taxe :
500,00 EUR par mètre courant ou fraction de mètre courant de façade à rue, pour chaque niveau, à l'exception des caves, des sous-sols et des greniers non aménagés ;
- pour le troisième exercice ou les exercices ultérieurs au cours duquel l'immeuble est soumis à la taxe :
750,00 EUR par mètre courant ou fraction de mètre courant de façade à rue, pour chaque niveau, à l'exception des caves, des sous-sols et des greniers non aménagés.

Les constructions inachevées, limitées aux fondations, seront considérées comme constituant un niveau à part entière.

Article 4.-

Le montant de la taxe est doublé lorsqu'une ou plusieurs enseignes et/ou un ou plusieurs dispositifs publicitaires sont apposés sur le bien immeuble visé par la taxe.

Article 5.-

Lorsque l'immeuble touche à deux ou plusieurs rues, la base de calcul de la taxe est le nombre de mètre courant de la façade à front de rue la plus longue.

Lorsque l'immeuble ne touche à aucune rue, la base de calcul de la taxe est le nombre de mètre courant de la façade la plus longue.

Les immeubles situés partiellement sur le territoire de la commune ne sont taxés que pour la partie située sur ce territoire.

Article 6.-

Lorsque la taxe porte sur un immeuble partiellement inoccupé, la base de calcul de la taxe est le nombre de mètre courant de la partie de façade à rue qui est inoccupée, multiplié par le nombre de niveaux présentant un état d'inoccupation.

Lorsque la partie d'immeuble inoccupé touche à deux ou plusieurs rues, la base de calcul de la taxe est le nombre de mètre courant de la partie de façade à front de rue la plus longue.

Lorsque la partie d'immeuble inoccupé ne touche à aucune rue, la base de calcul de la taxe est le nombre de mètre courant de la partie de façade la plus longue.

Article 7.-

Les taux de la taxe sont adaptés annuellement à l'indice des prix à la consommation du Royaume.

Ceux de l'exercice d'imposition en cours sont calculés selon la formule suivante :

taux de base x nouvel indice

indice de base

Le taux de base est le montant initial spécifié dans le présent règlement-taxe.

L'indice de base est l'indice de novembre 2022.

Le nouvel indice est l'indice de novembre de l'année précédant l'exercice d'imposition.

Après application du coefficient, le montant est arrondi au multiple supérieur d'un euro.

Article 8.-

La date de la notification du constat prévu à l'article 11 détermine l'exercice d'imposition pour lequel la taxe est due.

La taxe est due en entier pour toute l'année. Elle ne peut être fractionnée, proportionnellement ou non, à des parties d'années. Il n'est accordé aucune remise ou restitution, pour quelque cause que ce soit.

Toutefois, en cas d'aliénation ou de transfert de la propriété d'un immeuble dont la taxe a été payée, il ne sera pas perçu de nouvelle taxe pour l'année en cours.

CONTRIBUABLE

Article 9.-

La taxe est due par le propriétaire (personne physique ou morale) de l'immeuble ou partie de l'immeuble répondant aux définitions de l'article 1.

Article 10.-

La taxe peut être recouvrée, en cas d'emphytéose ou de superficie, sur les biens de l'emphytéote et du superficiaire.

La taxe peut être recouvrée, en cas d'usufruit, sur les biens du nu-propriétaire et de l'usufruitier.

La taxe peut être recouvrée, en cas de copropriété, sur les biens de tous les copropriétaires à concurrence de la part de chacun d'eux dans la copropriété.

CONSTAT

Article 11.-

L'état d'inachèvement ou d'inoccupation de tout ou partie d'un immeuble fait l'objet d'un constat dressé par un agent communal habilité à cette fin.

Sans préjudice de tout autre signe démontrant son état d'inachèvement ou d'inoccupation sera présumé inachevé ou inoccupé l'immeuble ou la partie d'immeuble bâti pour lequel :

- le parachèvement n'est pas terminé dans un délai de 1 an à dater de la péremption du permis d'urbanisme selon les dispositions de l'article 101 § 1er du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;
- aucune personne physique n'est inscrite dans les registres de la population pendant une période d'au moins 6 mois consécutifs ;
- aucune personne physique n'est recensée en qualité d'occupant d'une seconde résidence pendant une période d'au moins 6 mois consécutifs ;
- aucune personne physique ou morale n'est inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises pendant une période d'au moins 6 mois consécutifs ;
- l'accès à l'immeuble est bloqué ou impossible ;
- un manque de raccordements aux équipements utilitaires est manifeste ;
- la consommation des équipements utilitaires est tellement basse que l'utilisation de l'immeuble conformément à sa fonction initiale peut être exclue ;
- l'affichage "à louer" ou "à vendre" est présent depuis plus de 6 mois.

Article 12.-

L'Administration communale notifie, par lettre recommandée à la poste, une copie de ce constat au domicile ou au siège social du contribuable, ainsi qu'une copie du présent règlement-taxe et un formulaire de déclaration qui doit être dûment complété, daté, signé et renvoyé par le contribuable conformément à l'article 15 du présent règlement-taxe.

Si le contribuable a des observations à faire à l'encontre de ce constat, il doit le faire dans une lettre qui doit accompagner ladite déclaration.

Article 13.-

Lorsque le domicile ou le siège social du contribuable n'est pas connu par l'autorité communale, la notification prévue à l'article 12 sera valablement opérée par l'affichage d'un avis sur la porte de l'entrée principale du bien concerné.

Sur cet avis seront mentionnés :

- la date du passage et celle de l'affichage ;
- l'identification précise du service communal auprès duquel il lui est loisible de retirer les documents

- énumérés à l'alinéa précédent ;
- des extraits du règlement-taxé (taux et contribuable).

EXONERATIONS

Article 14.-

Sont exonérés de la taxe :

- les immeubles dont l'état d'inachèvement ou d'inoccupation résulte d'un cas de force majeure ;
- les immeubles situés dans le périmètre d'un plan d'expropriation approuvé par arrêté royal ;
- les immeubles qui font l'objet d'une demande de permis d'urbanisme, sur présentation de l'accusé de réception du dossier complet de ladite demande de permis.

DECLARATION

Article 15.-

L'Administration communale adresse au contribuable un formulaire de déclaration que celui-ci est tenu de renvoyer dûment complété, daté et signé, au plus tard le 31 janvier de l'année suivant l'exercice d'imposition. Le contribuable qui n'a pas reçu le formulaire est tenu d'en réclamer un. Tout contribuable est, en tout état de cause, tenu de déclarer spontanément à l'administration les éléments nécessaires à la taxation au plus tard à la date fixée à l'alinéa premier. La déclaration reste valable jusqu'à révocation.

Article 16.-

L'absence de déclaration dans les délais prévus à l'article 15 du présent règlement-taxé ou la déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise de la part du contribuable entraîne l'enrôlement d'office de la taxe sur base des données dont la commune dispose.

Avant de procéder à la taxation d'office, l'Administration communale notifie au contribuable, par lettre recommandée à la poste, les motifs du recours à cette procédure, les éléments sur lesquels la taxation est basée, le mode de détermination de ces éléments ainsi que le montant de la taxe.

Le contribuable dispose d'un délai de trente jours calendrier à compter du troisième jour ouvrable suivant la date d'envoi de la notification pour faire valoir ses observations par écrit.

Le contribuable est tenu de produire la preuve de l'exactitude des éléments qu'il invoque.

L'Administration communale procédera à l'enrôlement d'office de la taxe en fonction des éléments sur lesquels la taxation est basée visés à l'alinéa 2 si, au terme de ce délai, le contribuable n'a émis aucune observation qui justifie l'annulation de cette procédure.

Les taxes enrôlées d'office sont majorées de 100 % du droit dû ou estimé comme tel.

RECOUVREMENT

Article 17.-

La taxe est payable dans les 2 mois de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.

A défaut de paiement intégral de la taxe dans le délai imparti, une sommation de payer la taxe due est envoyée au contribuable par recommandé.

Les frais de l'envoi recommandé sont à charge du redevable ou du codébiteur.

Article 18.-

Il est fait application des règles relatives aux intérêts de retard en matière d'impôts sur les revenus au profit de l'Etat.

Article 19.-

En cas de non-paiement dans les délais prescrits, des poursuites sont entamées par voie d'huissier de justice à la requête du Receveur communal par la remise d'un extrait du rôle mentionnant la date d'exécutoire de ce rôle et d'une copie de l'avertissement-extrait de rôle.

RECLAMATIONS

Article 20.-

La réclamation doit être introduite par écrit au Collège des Bourgmestre et Echevins et, sous peine de déchéance, être introduite dans un délai de 3 mois à compter du troisième jour ouvrable suivant la date d'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.

Elle doit être signée et motivée par le contribuable ou son représentant.

Si le contribuable ou son représentant souhaite être entendu dans le cadre de la réclamation, il doit en faire la demande expresse dans la réclamation.

Article 21.-

Un accusé de réception est adressé au contribuable ou à son représentant dans les 15 jours calendrier de l'introduction de la réclamation.

Article 22.-

Si le contribuable ou son représentant en a fait la demande expresse dans la réclamation, il est invité à être entendu lors d'une audition.

Le Collège des Bourgmestre et Echevins ou toute personne désignée par celui-ci communique au contribuable et à son représentant la date de l'audition ainsi que les jours et heures auxquels le dossier peut être consulté. Cette communication est faite 15 jours calendrier au moins avant le jour de l'audition.

La présence à l'audition doit être confirmée par le contribuable ou son représentant au Collège des Bourgmestre et Echevins ou à la personne désignée par celui-ci, par écrit, au moins 7 jours calendrier avant le jour de l'audition.

Article 23.-

Endéans un délai de 6 mois à compter de la date de réception de la réclamation, le Collège des Bourgmestre et Echevins statue par une décision motivée. Ce délai est prolongé de 3 mois si la taxe contestée a été opérée d'office.

La décision est notifiée, par lettre recommandée, au contribuable et à son représentant.

Cette lettre mentionne l'instance auprès de laquelle un recours peut être introduit ainsi que les délais et formes applicables.

La décision du Collège des Bourgmestre et Echevins est irrévocable si le recours n'a pas été introduit dans les délais auprès de l'instance compétente.

Article 24.-

La décision prise par le Collège des Bourgmestre et Echevins ou l'absence de décision dans les délais visés à l'article 23 ouvre le droit à un recours auprès du Tribunal de Première Instance de Bruxelles.

Le jugement du Tribunal de Première Instance est susceptible d'opposition ou d'appel.

L'arrêt de la Cour d'Appel peut faire l'objet d'un pourvoi en cassation.

Les formes, délais ainsi que la procédure applicable à ces recours sont réglés comme en matière d'impôts d'Etat sur le revenu et sont valables pour toutes les parties en cause.

Article 25.-

Sans préjudice des dispositions de l'ordonnance du 03.04.2014 et pour tout ce qui ne serait pas réglé par le présent règlement, les dispositions du titre VII, chapitres 1er, 3, 4, 6 à 9bis inclus du Code des impôts sur les revenus et les articles 126 à 175 inclus de l'arrêté d'exécution de ce Code, pour autant qu'elles ne concernent pas spécifiquement les impôts sur les revenus, ainsi que les dispositions régionales qui renvoient au Code du recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales ou toutes autres dispositions régionales relatives à la fiscalité locale sont applicables aux taxes communales.

Le Conseil approuve à l'unanimité le projet de délibération.

28 votants : 28 votes positifs.

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE.

La Secrétaire communale,
(s) Florence van Lamsweerde

Le Président,
(s) Damien De Keyser

POUR EXTRAIT CONFORME
Woluwe-Saint-Pierre, le 25 avril 2024

La Secrétaire communale,

Le Bourgmestre,

Florence van Lamsweerde

Benoît Cereuxe

Florence van Lamsweerde

Benoît Cerexhe