



RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

Présents

Catherine Moureaux, *Présidente du Conseil* ;
Françoise Schepmans, Abdellah Achaoui, Amet Gjanaj, Jef Van Damme, Olivier Mahy, Houria Ouberri, Jamel Azaoum, Georges Van Leeckwyck, Maria Gloria Garcia-Fernandez, *Échevin(e)s* ;
Jamal Ikazban, Paulette Piquard, Ahmed El Khannouss, Michel Eylenbosch, Danielle Evraud, Dirk De Block, Ann Gilles-Goris, Tania Dekens, Leonidas Papadiz, Hassan Ouassari, Hicham Chakir, Carine Liekendael, Hind Addi, Mohamed Daif, Saliha Raiss, Mohamed El Bouazzati, Rachid Mahdaoui, Khalil Boufraquech, Leila AGIC, Mohammed EL BOUZIDI, Luc Vancauwenberge, Laurent Mutambayi, Laetitia KALIMBIRIRO NSIMIRE, Mohamed Amine Akrouh, Khadija Zamouri, Pascal Paul Duquesne, Rajae Maouane, Théophile Emile Taelmans, Didier Fabien Willy Milis, Abdallah Kanfaoui, Emre Sumlu, Rachid Ben Salah, Taoufik Hamzaoui, *Conseillers communaux* ;
Gilbert Hildgen, *Secrétaire adjoint*.

Excusés

Yassine Akki, Joke Vandenbempt, *Conseillers communaux* ;
Jacques De Winne, *Secrétaire communal*.

Séance du 20.01.21

#Objet : Taxes communales - Taxe sur les immeubles totalement ou partiellement inoccupés et sur les immeubles inachevés - Modification.#

Séance publique

Finances

LE CONSEIL,

Vu les articles 41, 162 et 170 § 4 de la Constitution ;

Vu les articles 117 et 252 de la Nouvelle Loi communale ;

Vu l'ordonnance du 3 avril 2014, relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales ;

Vu l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 avril 2009 visant à ajouter un chapitre V dans le titre III du code du logement relatif aux sanctions en cas de logement inoccupé, à modifier l'ordonnance du 12 décembre 1991 créant des fonds budgétaires et à modifier le Code judiciaire ;

Considérant que le Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale dispose, depuis 2012, d'un service chargé de rechercher et de constater l'infraction administrative visée à l'article 20, § 2 du Code bruxellois du Logement, cette infraction pouvant aboutir à l'infliction d'une amende administrative par le fonctionnaire dirigeant ce service ; que, par application de l'article 23 du même Code, les immeubles ou parties d'immeubles inoccupés destinés au logement sont exclus du champ d'application du présent règlement-taxe ;

Vu le règlement de la taxe sur les immeubles totalement ou partiellement inoccupés et sur les immeubles inachevés, établi par décision du Conseil communal du 18 décembre 2019 pour les exercices 2020 à 2025 ;

Compte tenu du fait que l'existence, sur le territoire de la commune, d'immeubles laissés partiellement ou totalement inoccupés et d'immeubles inachevés est de nature à décourager l'esprit d'initiative des riverains et à engendrer un processus de désintéressement généralisé en matière d'habitat et en matière d'entrepreneuriat ;

Vu 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 commune ;

Attendu qu'il convient dès lors de prendre toutes mesures utiles en vue d'amener les propriétaires ou autres titulaires d'un droit réel défaillants à exécuter les travaux de remise en état nécessaires en vue d'enrayer un

processus de détérioration du patrimoine immobilier ;

Considérant que les immeubles visés par le présent règlement attirent nombre de personnes susceptibles de perturber la tranquillité et la sécurité publique ;

Considérant que cette situation occasionne un surcoût en matière de dépenses policières pour assurer au mieux la sécurité des personnes et des biens ;

Considérant que l'objectif poursuivi par la présente taxe est de procurer à la commune de Molenbeek-Saint-Jean les moyens financiers nécessaires à ses missions et aux politiques qu'elle entend mener, ainsi que d'assurer son équilibre financier et considérant que, dans la poursuite de cet objectif, il apparaît juste de tenir compte de la capacité contributive des contribuables, dans un souci légitime d'assurer une répartition équitable de la charge fiscale ;

Vu la situation financière de la Commune ;

Considérant qu'il y a lieu d'augmenter le taux de la présente taxe et de prévoir que ce taux sera majoré de 2,5% par an jusqu'en 2025 ;

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins;

DECIDE :

Article 1

Il est établi au profit de la commune, pour les exercices 2021 à 2025 inclus , une taxe annuelle sur les immeubles partiellement ou totalement inoccupés et sur les immeubles inachevés.

Article 2

a. Sont considérés comme immeubles inoccupés : les immeubles bâtis ou partie(s) d'immeuble bâti qui ne sont pas effectivement occupé(e)s ou utilisé(e)s pendant une période de 9 mois consécutifs de manière conforme à leur destination, qu'ils (elles) aient ou non fait l'objet d'une quelconque mesure de Police administrative.

On entend par :

- i « utilisation », l'utilisation existante de fait d'un bien non bâti ou d'un ou de plusieurs locaux d'un bien bâti ;
- ii « destination », la destination d'un bien bâti, indiquée dans le permis de bâtir, d'urbanisme ou d'environnement.

Sans préjudice de tous autres signes démontrant son état d'inoccupation sera présumé inoccupé l'immeuble ou la partie d'immeuble bâti :

- Pour lequel il n'y a pas d'inscription à la banque carrefour des entreprises pendant 9 mois consécutifs,
- Qui n'est pas garni du mobilier ou des installations indispensables à son occupation.

b. Sont considérés comme immeubles partiellement inoccupés : ceux dont certains niveaux ou parties répondent à la définition des alinéas précédents ; ils seront taxés à proportion de la taxe sur les immeubles entièrement inoccupés.

c. Sont considérés comme immeubles inachevés : les immeubles dont les travaux de construction ou de transformation sont interrompus ou pour lesquels il n'y a pas d'avancement significatif depuis 9 mois, prenant cours à la date de la constatation de ces faits, par l'agent communal habilité à cette fin, pour autant que cette interruption ne résulte pas d'une décision ou d'un acte de l'autorité publique ou d'un cas de force majeure. En aucun cas, le refus de permis d'urbanisme, ou l'arrêt des travaux dus à l'absence ou à la non-conformité d'un permis d'urbanisme, ne pourra être invoqué comme « résultant d'une décision ou d'un acte de l'autorité publique ».

Article 3

Pour les immeubles inoccupés ou partiellement inoccupés visés à l'article 2, a) et b), l'impôt a pour base la surface brute de plancher des immeubles ou parties d'immeubles.

Par “surface brute de plancher”, on entend la totalité des planchers mis à couvert à l’exclusion des locaux qui sont affectés aux caves et aux greniers. Les dimensions des planchers sont mesurées au nu extérieur des murs de façade, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de leur interruption par les cloisons et murs intérieurs, par les gaines, cages d’escalier et ascenseurs.

Pour les immeubles inachevés visés à l’article 2, c), l’impôt a pour base la superficie de l’immeuble concerné. Par “superficie”, on entend la surface de l’immeuble achevé telle que déterminée dans le plan approuvé faisant l’objet du permis d’urbanisme, à l’exclusion des locaux qui sont affectés aux caves et aux greniers.

Article 4

Le taux de la taxe est fixé, pour l’année 2021, que l’immeuble soit inoccupé ou inachevé, à 30,75 EUR par mètre carré de surface inoccupée.

Le taux annuel, fixé au 1er janvier, sera indexé de 2,5 % par an, conformément au tableau ci-dessous:

Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice 2024	Exercice 2025
31,52 EUR	32,31 EUR	33,12 EUR	33,95 EUR

Article 5

La taxe est due par la personne physique ou morale qui a la qualité de titulaire d’un droit réel sur l’immeuble concerné au 1er janvier de l’exercice d’imposition.

Si plusieurs personnes sont titulaires d’un droit réel sur tout ou partie d’un immeuble partiellement ou totalement inoccupé ou inachevé, celles-ci sont tenues solidairement et indivisiblement au paiement de la taxe.

En cas de nue-propriété, à défaut de paiement de la taxe par l’usufruitier, le nu-propriétaire est tenu de l’acquitter.

La taxe est due pour l’année entière à compter du 1er janvier de l’exercice d’imposition.

En cas d’aliénation ou de transfert de la propriété d’un immeuble, il ne sera pas perçu de nouvelle taxe pour l’année en cours auprès du tiers acquéreur; la taxe reste due par le titulaire du droit réel sur le bien concerné au 1er janvier de l’exercice auquel se rapporte l’impôt.

Article 6

La taxe n’est pas due :

1. S’il est démontré que l’inoccupation résulte de travaux qui se sont déroulés durant plus de 9 mois et qui font obstacle à toute jouissance paisible des lieux. Cette exonération n’est applicable que pour deux exercices d’imposition maximum, et devra être justifiée par la liste des travaux effectués et par la production des factures y afférentes ;
2. S’il s’agit d’un immeuble inachevé édifié sur un terrain vendu par la commune, lorsque l’acte de vente prévoit des pénalités particulières au cas où l’immeuble ne serait pas achevé dans le délai fixé contractuellement pour autant que ces pénalités particulières ne soient pas inférieures au montant de la taxe sur les immeubles inachevés ;
3. Si l’immeuble est situé dans le périmètre d’un plan d’expropriation approuvé par arrêté royal ;
4. Si l’immeuble a été accidentellement sinistré et ce, uniquement pendant les deux exercices d’imposition qui suivent le sinistre ;
5. Si l’immeuble ou la partie d’immeuble inoccupé est « destiné(e) » au logement, au sens de l’article 2, a), ii) du présent règlement ;
6. Si l’état d’inoccupation ou l’inachèvement résulte d’un cas de force majeure. En aucun cas, la demande de permis d’urbanisme, l’octroi d’un permis d’urbanisme, le refus de permis d’urbanisme, ou l’arrêt des travaux dus à l’absence ou à la non-conformité d’un permis d’urbanisme, ne pourront être invoqués comme “cas de force majeure” ou causes d’exonération de la taxe.
7. Si l’immeuble, situé en intérieur d’îlot, est détruit en vue de la transformation de cet espace en un espace affecté aux “cours et jardins”. Cette nouvelle affectation doit avoir été autorisée au préalable par le service de l’Urbanisme. Un agent communal est chargé de vérifier la destruction de l’immeuble.

Article 7

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

L'administration communale adresse au domicile ou au siège social du redevable, une copie de ce constat, ainsi qu'une formule de déclaration que celui-ci est tenu de renvoyer, dûment remplie et signée, endéans le délai mentionné sur cette formule de déclaration. Un extrait du règlement et l'évaluation, au titre de simple renseignement, du montant de la taxe qui serait due en application dudit règlement figurent sur la déclaration.

Le contribuable qui n'a pas reçu de formule de déclaration est tenu d'en réclamer une à l'administration communale, et ce au plus tard le 31 décembre de l'exercice d'imposition concerné.

La non-déclaration dans les délais prévus ou la déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise entraîne l'enrôlement d'office de la taxe.

Les taxes enrôlées d'office sont majorées d'un montant égal à 10% du droit initialement dû. Le montant de cette majoration est enrôlé simultanément et conjointement avec la taxe enrôlée d'office.

Article 8

Tout redevable est tenu, à la demande de l'administration et sans déplacement, de produire tous les documents nécessaires à l'établissement de la taxe.

Les redevables sont également tenus d'accorder libre accès aux immeubles susceptibles de constituer un élément imposable aux fonctionnaires spécialement désignés à cet effet et munis de leur lettre de désignation et ce, en vue d'établir ou de contrôler l'assiette de la taxe.

Les infractions au présent règlement sont constatées par les fonctionnaires assermentés et spécialement désignés à cet effet par le Collège des Bourgmestre et Échevins. Les procès-verbaux qu'ils rédigent font foi jusqu'à preuve du contraire.

Article 9

La taxe est perçue par voie de rôles. Le rôle de la taxe est arrêté et rendu exécutoire par le Collège des Bourgmestre et Échevins.

Article 10

A défaut de paiement de la taxe dans le délai, un intérêt au taux prévu en matière d'impôts directs est dû, cet intérêt étant calculé par mois civil à partir du premier jour du mois qui suit celui de l'échéance.

Article 11

Sans préjudice pour les dispositions de l'ordonnance du 3 avril 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.

Article 12

Le réclamant ne devra pas justifier du paiement de l'imposition. Toutefois, l'introduction d'une réclamation ne suspend pas l'exigibilité de la taxe et des intérêts de retard.

Article 13

Le présent règlement remplace le règlement approuvé par le Conseil communal en sa séance du 18 décembre 2019.

Expédition de la présente délibération sera transmise à l'Autorité de Tutelle.

43 votants : 35 votes positifs, 5 votes négatifs, 3 abstentions.

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE.

Le Secrétaire adjoint,
(s) Gilbert Hildgen

La Présidente du Conseil,
(s) Catherine Moureaux

POUR EXTRAIT CONFORME
MOLENBEEK-SAINT-JEAN, le 22 janvier 2021

Pour le Secrétaire communal,
Le Secrétaire adjoint,

La Bourgmestre,

Gilbert Hildgen

Catherine Moureaux

Gilbert Hildgen
(Signature)

Digitally signed by
Gilbert Hildgen
January 22, 2021 11:54
AM
Read and approved

Catherine
Moureaux
(Signature)

Digitally signed by
Catherine Moureaux
January 22, 2021 10:42
AM
Read and approved

