



**RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE GANSHOREN**

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

Présents

Lionel Van Damme, *Président* ;
Jean-Paul Van Laethem, *Bourgmestre* ;
Stéphane Obeid, Grégory Rase, Sabrina Baraka, Quentin Paelinck, Magali Cornelissen, Philippe Beghin, Marc Delvaux, *Echevin(e)s* ;
Marina Dehing, Chantal De Saeger, Maurizio Petrini, Marie Fontaine, Calvin Soiresse, Khadija El Mahyaoui, Lara Thommes, Ivan Fischer, Abderrahim Cherké, Serge Janssen, Youssra Sellassi, Philippe Van Kerk, Bruno Kestemont, Hugo Mununga-Kasongo, *Conseillers communaux* ;
Caroline Van de Walle, *Secrétaire Communal* .

Excusés

Karima Souiss, Karl Vanlouwe, Erik Van Den Berghe, Nora Houma, *Conseillers communaux*.

Séance du 23.11.23

#Objet : Règlement-taxe sur les immeubles totalement ou partiellement inoccupés, à l'exclusion des logements - Modification #

Séance publique

Finances

LE CONSEIL,

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

Vu la Nouvelle Loi Communale, notamment les articles 117, alinéa 1er, 118, alinéa 1^{er} et 252 ;

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

Vu l'ordonnance de la région de Bruxelles capitale du 30 avril 2009 ajoutant un chapitre V dans le titre III du code du logement relatif aux sanctions en cas de logement inoccupé, modifiant l'ordonnance du 12 décembre 1991 créant des fonds budgétaires et modifiant le code judiciaire ;

Vu le chapitre 1er du code bruxellois du logement fixant les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement du logement et notamment ses articles 7 et 8 prévoyant que le Service d'inspection régionale peut prononcer l'interdiction de mise en location du logement ne satisfaisant pas aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement lorsqu'après mise en demeure, le bailleur n'a pas effectué les travaux de mise conformité avec les dites exigences dans le délai requis, ou lorsque les infractions constatées à ces exigences sont de nature à compromettre la sécurité et la santé des occupants ;

Vu l'article 23 du code bruxellois du logement stipulant que quatre-vingt-cinq pour cent du produit des amendes régionales pour logements inoccupés sont ristournés à la commune sur le territoire de laquelle se situe le bien inoccupé pour autant qu'elle ait expressément exclu les logements inoccupés du champ d'application de son règlement-taxe relatif aux immeubles abandonnés, inoccupés ou inachevés ;

Vu sa délibération du 14 octobre 2021 relative à l'instauration de la taxe sur les immeubles totalement

ou partiellement inoccupés, à l'exclusion des logements ;

Vu les finances communales ;

Considérant l'augmentation, sur le territoire de la Commune, du nombre d'immeubles totalement ou partiellement inoccupés ;

Considérant que cette situation est de nature à diminuer l'attractivité des zones du territoire communal où sont situés les immeubles totalement ou partiellement inoccupés ainsi qu'à décourager le commerce et les initiatives qui s'y rapportent ;

Considérant les incidences de cette situation 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 ;

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins ;

DECIDE :

1. De modifier le règlement-taxe sur les immeubles totalement ou partiellement inoccupés, à l'exclusion des logements comme suit :

Article 1 – Objet :

Il est établi, pour les exercices 2024 à 2025 inclus, une taxe annuelle sur les immeubles totalement ou partiellement inoccupés, à l'exclusion des logements sur le territoire de Ganshoren.

Article 2 – Champ d'application :

Pour l'application du présent règlement,

§1. Est considéré comme « immeuble » bâti : tout bâtiment incorporé au sol, ancré à celui-ci ou dont l'appui assure la stabilité, destiné à rester en place.

Est considérée comme « partie d'immeuble » : toute unité d'immeuble faisant l'objet d'une affectation urbanistique propre telle qu'un commerce, un bureau, etc.

§2. Est considéré comme immeuble ou partie d'immeuble « inoccupé(e) » : l'immeuble ou la partie d'immeuble non occupé(e) effectivement ou dont l'occupation est non conforme à l'affectation urbanistique, pendant une période d'au moins 10 mois consécutifs au cours de l'exercice d'imposition de référence.

L'état d'inoccupation ou d'inexploitation est établi sur base d'indices objectifs tels que ceux repris dans la liste non limitative suivante :

- L'impossibilité d'avoir accès à l'immeuble, à cause d'un accès bloqué par exemple ;
- Le manque de raccordements aux équipements utilitaires ;
- Une consommation tellement basse des équipements utilitaires que l'utilisation de l'immeuble conformément à sa destination telle que visée au §3 ci-dessous peut être exclue ;
- La diminution du revenu cadastral conformément à l'article 15 du Code des Impôts sur les revenus 1992 ;
- L'absence d'inscription au registre de la population, de déclaration de seconde résidence à l'adresse de l'habitation ou d'inscription à la Banque carrefour des entreprises ;
- Le manque de meubles indispensables à une occupation normale ;
- Un état de délabrement ne permettant pas une occupation normale ;

§ 3. Ne peut être considérée comme occupation d'un immeuble ou d'une partie d'un immeuble, celle résultant de l'utilisation d'un bien sans titre ni droit, en ce compris celle qui n'est pas conforme aux prescriptions urbanistiques applicables à cet immeuble.

§ 4. Il faut entendre par « destination de l'immeuble », 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, telles que les données du cadastre s'il échet.

Article 3 – Redevable de la taxe :

§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.

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.

§2. Le preneur est redevable de la taxe lorsque le bien assujetti à la taxe fait l'objet d'un bail commercial ou à terme, 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 4 – Exonération de la taxe

§1. Le redevable de la taxe peut introduire une demande d'exonération de la taxe.

§2. La taxe n'est pas due lorsqu'il est établi que :

1. L'immeuble ou la partie d'immeuble a été accidentellement sinistré(e). L'exonération ne vaut que pour les trois premiers exercices d'imposition à dater de l'année de survenance du sinistre ;

2. des travaux, conformes aux lois et règlements en vigueur, ont été entrepris dans l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé(e) en vue de mettre un terme à cet état d'inoccupation. Cette exonération ne pourra intervenir que pour deux exercices d'imposition maximum, pour autant que le contribuable puisse prouver une réelle volonté de réhabiliter l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé(e) par l'exécution de travaux continus et poursuivis avec diligence tel qu'apprécié comme personne prudente et raisonnable. La preuve de l'exécution des travaux pourra, sans préjudice de tout autre mode de preuve, être établie par la production de tout élément probant, tel que des factures présentant un lien certain avec les travaux effectués et relatives à l'exercice pour lequel la taxe est due. Les factures devront présenter un montant significatif par rapport au montant total des travaux nécessaires. Le contribuable devra également, s'il en est requis, permettre l'accès à un agent habilité à cette fin afin de vérifier la réalité de l'exécution de travaux ;

3. l'immeuble, la partie d'immeuble faisant l'objet d'un plan d'expropriation approuvé par l'autorité compétente et toujours d'application.

4. l'inoccupation résulte d'un cas de force majeure reconnu par le Conseil communal, 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 personne prudente et raisonnable, 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 ;
- c) Lorsque le redevable est dans l'impossibilité de s'occuper de son bien en raison d'un conflit porté devant les instances judiciaires (voisinage, locataire) ;
- d) Tous les cas de force majeure dûment motivé.

Pour prétendre à l'exonération sur cette base, il convient d'apporter la preuve que l'évènement invoqué comme constitutif de force majeure répond aux caractéristiques suivantes, à savoir : présenter un caractère imprévisible, insurmontable et inévitable ainsi qu'être exempt de toute implication du redevable dans l'enchaînement des circonstances ayant conduit à cet évènement.

5. le rez-de-chaussée commercial a fait l'objet d'une convention d'occupation temporaire d'une durée de 3 mois minimum au cours de l'exercice d'imposition. Cette exonération ne pourra intervenir que pour deux exercices d'imposition maximum, pour autant que le contribuable puisse prouver avoir entrepris des actes ou des démarches de manière diligente soit pour la reprise d'une occupation du rez-de-chaussée concerné conformément à son affectation urbanistique soit pour la modification de la destination ou de l'usage de ce rez-de-chaussée ;

6. L'immeuble ou la partie d'immeuble est destiné au logement au sens de l'article 2 § 4 du présent règlement.

§3. L'acquéreur d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble reconnu(e) comme étant inoccupé(e) est exonéré de la taxe durant les 12 mois qui suivent la date de la signature de l'acte authentique d'acquisition.

Article 5 – Cessation de l'état d'inoccupation

Lorsque le redevable estime que l'état d'inoccupation du bien 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.

Article 6 – Le constat

L'état d'inoccupation d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble fait l'objet d'un constat établi par un agent communal assermenté et spécialement habilité à cette fin.

De la notification du constat

§1. Sans préjudice de l'application du §2, l'administration communale notifie, par lettre recommandée à la poste, une copie de ce constat au domicile ou au siège social du contribuable accompagnée d'une copie du présent règlement et de l'évaluation, au titre de simple renseignement, du montant de la taxe

qui serait due en application du règlement.

§2. Pour l'application du présent règlement, lorsque le domicile ou le siège social du contribuable n'est pas connu par l'administration communale, les courriers seront valablement notifiés à l'adresse du bien concerné par la taxe.

§3. De façon générale, le contribuable pourra, à tout moment, demander par un écrit signé adressé à la commune que les courriers lui soient dorénavant expédiés à une autre adresse de son choix.

Article 7 – Montant de la taxe

§1. En présence d'un immeuble totalement ou partiellement inoccupé, le taux de base de la taxe est fixé à 1.045 EUR par mètre courant de façade. Pour chaque année successive de taxation, le taux de base de l'impôt sera augmenté de 20% par rapport au taux de base appliqué lors de l'exercice précédent.

Première année	Deuxième année	Année suivante
1.045,00	1.254,00	1.504,80

§2. Pour le calcul de la taxe, toute fraction de mètre est comptée pour un mètre.

§3. Lorsque l'immeuble ou la partie d'immeuble inoccupé(e) touche à deux ou plusieurs rues, la base de calcul de la taxe est le développement total du bien à front de rue.

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

§5. Les immeubles partiellement inoccupés ou inexploités sont taxés à due proportion de la taxe sur les immeubles entièrement inoccupés ou inexploités.

§6. Les immeubles situés partiellement sur le territoire d'une autre commune sont imposables uniquement pour la partie située sur le territoire de la commune de Ganshoren.

Article 8 :

Le recensement des éléments imposables est effectué par les soins de l'administration communale. A cet effet, elle fait parvenir aux contribuables une formule de déclaration que ceux-ci sont tenus de renvoyer, dûment complétée, datée et signée, avant l'échéance mentionnée.

Les contribuables qui n'ont pas reçu de formule de déclaration sont tenus de déclarer à l'administration communale, au plus tard le 31 août de l'exercice d'imposition, les éléments nécessaires à la taxation.

Article 9 :

Toute modification de la base taxable devra être signalée à l'administration dans un délai de dix jours. Toute nouvelle occupation / destination des immeubles totalement ou partiellement inoccupés dans le courant d'un exercice doit être déclarée dans le même délai de dix jours.

Article 10 :

Les taxes enrôlées d'office sont majorées d'un montant égal à celui de la taxe due.

Article 11 :

La taxe est perçue par voie de rôle. L'établissement, le recouvrement et le contentieux y relatifs sont réglés, conformément à l'Ordonnance du 3 avril 2014 relative à l'établissement, au recouvrement et

au contentieux en matière de taxes communales. L'établissement, le recouvrement et le contentieux suivent, en outre, les dispositions du règlement général relatif à l'établissement, au recouvrement et aux contentieux en matière de taxes communales.

Article 12 :

Le présent règlement entrera en vigueur le 1er janvier 2024.

2) La présente délibération sera transmise à l'autorité de Tutelle.

Le Conseil approuve le point.

23 votants : 23 votes positifs.

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE.

Le Secrétaire Communal,
(s) Caroline Van de Walle

Le Président,
(s) Lionel Van Damme

POUR EXTRAIT CONFORME
Ganshoren, le 24 novembre 2023

Le Secrétaire Communal,

Le Bourgmestre,

Caroline Van de Walle

Jean-Paul Van Laethem