

COMMUNE D'UCCLE

Modification de taux et de texte du règlement-taxe sur les immeubles inachevés, partiellement ou totalement inoccupés, inexploités ou laissés à l'abandon et les terrains laissés à l'abandon en bordure de la voie publique.

Date de la délibération du Conseil communal : 24 mars 2016

Le Conseil,

Vu l'article 170 § 4 de la Constitution,

Vu l'article 117 de la Nouvelle Loi Communale,

Vu l'article 252 de la Nouvelle Loi Communale qui impose l'équilibre budgétaire aux communes,

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

Considérant que le taux de la taxe précitée est justifié par l'accroissement des charges grevant les finances communales, qui trouve sa source, notamment, dans un sous financement des communes de la Région de Bruxelles Capitale et en particulier d'Uccle;

Considérant la nécessité de lutter efficacement contre les immeubles totalement ou partiellement inoccupés ou inachevés, ainsi que les terrains laissés à l'abandon;

Considérant que le rez de chaussée d'un immeuble à l'abandon ou mal entretenu est plus important en termes de nuisance que les autres étages ;

Vu que l'existence, sur le territoire de la commune, d'immeubles totalement ou partiellement inoccupés ou inachevés est de nature à décourager l'habitat et les initiatives qui s'y rapportent;

Vu que cette situation, s'il n'y est remédié freine et compromet le renouvellement ou la restauration du patrimoine immobilier;

Considérant que la présente taxe vise à améliorer le cadre de vie et à inciter les propriétaires à bien entretenir leur patrimoine immobilier ucclois;

Considérant qu'il y a lieu de modifier les taux et le texte du règlement comme suit:

REGLEMENT

ASSIETTE DE L'IMPÔT

Article 1: Il est établi à partir du 1^{er} janvier 2016 jusqu'au 31 décembre 2019 une taxe annuelle directe :

- sur les terrains non bâtis, laissés à l'abandon en bordure de la voie publique ;
- sur les immeubles inachevés en cours de construction ;
- sur les immeubles déjà bâtis, partiellement ou totalement inoccupés ;
- sur les immeubles déjà bâtis, inexploités ou laissés à l'abandon.

Article 2: Au sens du présent règlement:

§1. sont considérés comme immeubles inachevés, ceux en cours de construction dont les travaux ont été constatés à l'arrêt depuis plus d'un an, à moins qu'il s'agisse d'un cas de force majeure conformément au prescrit de l'article 7;

§2. sont considérés comme partiellement ou totalement inoccupés ou inexploités, les immeubles ou parties d'immeubles, déjà bâtis, qui ne sont pas utilisés pendant

l'exercice d'imposition de manière effective et conforme à leur destination pendant une période d'au moins 6 mois consécutifs, qu'ils aient fait ou non l'objet d'une mesure de police administrative .

§3. sont considérés comme partiellement ou totalement à l'abandon, les immeubles, leurs cours et jardins en état de délabrement qui, durant l'exercice d'imposition, présentant plusieurs indices de délabrement pendant une période d'au moins 6 mois consécutifs, tels que :

- toiture en tout ou en partie écroulée ;
- tuiles ou ardoises manquantes ou brisées ;
- gouttières brisées, détachées ou absentes.
- inclinaison anormale des murs ;
- murs en partie écroulés ;
- effritement des joints entre les briques ou les blocs de pierres ou moellons ;
- peintures des murs écaillées;
- présence de tags ;
- présence de vitres cassées ;
- peintures ou vernis des châssis écaillés ;
- fenêtre(s) ou porte(s) obturée(s) par des panneaux publicitaires ou par un procédé ou construction quelconque ;
- pelouses, haies, clôtures etc. non entretenues.

Les indices de délabrement ne sont pas limités à ceux repris dans la liste ci-dessus.

§4. Par « destination de l'immeuble » on entend 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 indiquée dans les plans visés à l'article 13 du CoBAT (Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire).

§5. Par « utilisation de l'immeuble » on entend l'usage de fait de l'immeuble ou de la partie d'immeuble, telle que décrite par le constat visé à l'article 5.

Ne peut toutefois être considérée comme utilisation effective d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble celle résultant de l'occupation du bien sans titre ni droit.

§6. sont considérés comme terrains non bâtis en bordure de la voie publique, les parcelles non-bâties suite à la démolition d'un immeuble préexistant et les parcelles non bâties depuis l'origine.

§7. sont considérés comme terrains laissés à l'abandon, les terrains non bâtis situés en bordure de la voie publique qui, durant l'exercice d'imposition ne sont pas clôturés conformément à la législation en vigueur (Règlement Régional d'Urbanisme Titre 1, Chapitre 4, article 14 – Abords) de façon à y interdire l'accès à des tiers ou qui ne sont pas entretenus ou qui provoquent l'intervention des inspecteurs de l'hygiène ou qui laissent subsister des surfaces non aplanies au niveau de la rue suite à une destruction de l'immeuble préexistant.

TAUX DE L'IMPÔT

Article 3 :

§1. Le taux de la taxe est fixé à 477 € par mètre courant de façade multiplié par le nombre de niveaux de construction, lorsqu'il s'agit d'un immeuble à front de rue ou par mètre courant de longueur à front de rue lorsqu'il s'agit d'un terrain non bâti. En ce qui concerne le rez de chaussée, le taux de la taxe est fixé à 954 € par mètre courant de façade. Les montants seront augmentés au 1er janvier de chaque année au taux de 3 %, **le résultat sera arrondi à l'unité inférieure.**

Montant en €	Taux 2016	Taux 2017	Taux 2018	Taux 2019
	477	491	505	520
	954	982	1011	1041

§2. Le nombre de niveaux à prendre en compte est celui des planchers donnant sur la façade considérée, y compris les planchers sous combles et en sous-sol s'ils sont aménagés en vue d'être habités ou exploités ;

§3. Lorsque l'immeuble considéré touche à deux ou plusieurs rues, c'est la plus grande largeur des façades qui est prise en compte ; si, dans un tel cas des façades forment des arrondis ou des polyèdres, l'intersection des plans formant le volume capable avec le sol détermine les largeurs théoriques de la façade à prendre en compte ;

§4. Lorsqu'un immeuble ne touche à aucune rue (constructions dites en ordre ouvert ou les constructions de fond), la largeur de façade à prendre en considération pour le calcul de l'impôt est déterminée en calculant la racine carrée de la surface bâtie du bien et multipliée par le nombre de niveaux que comporte l'immeuble.

REDEVABLES DE L'IMPÔT

Article 4 : La taxe est due pour l'année entière, par la personne physique ou morale qui est le titulaire du droit de propriété, de nue-propriété, de superficie ou d'emphytéose, sur un immeuble répondant aux définitions de l'article 1^{er}.

Lorsqu'il s'agit d'un immeuble appartenant indivisément à plusieurs personnes, la taxe est établie au nom de l'indivision, les propriétaires indivis étant solidairement responsables du paiement de la totalité de la taxe.

DEBITION DE L'IMPOT ET PROCEDURE D'ETABLISSEMENT.

Article 5 :

§1. La taxe est établie sur base d'un constat signé et daté effectué par un agent du service communal des taxes dûment désigné par le Collège des Bourgmestre et Echevins. Ce constat est notifié au domicile ou siège social du redevable accompagné d'un formulaire de déclaration et d'une copie du règlement.

§2. La déclaration qui accompagne le constat doit être dûment complétée, signée et renvoyée par le contribuable dans un délai de 30 jours à compter de la date d'envoi

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

§3. La non-déclaration dans les délais prévus ou la déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise de la part du redevable entraîne l'enrôlement d'office de la taxe. Cette taxation d'office entraîne une majoration d'office de la taxe d'un montant égal à la taxe prévue initialement.

Le montant de cette majoration sera enrôlé simultanément et conjointement avec la taxe enrôlée d'office.

Avant de procéder à la taxation d'office, le Collège des Bourgmestre et Echevins notifie au redevable, par lettre recommandée à la poste, les motifs du recours à cette procédure, les éléments sur lesquels la taxation est basée, ainsi que le mode de détermination de ces éléments et le montant de la taxe.

Le redevable dispose d'un délai de 30 jours calendrier, à compter du troisième jour ouvrable suivant l'envoi de la notification, pour faire valoir par écrit ses observations.

EXONERATIONS ET REDUCTIONS

Article 6 : Sont exonérés de la taxe les immeubles situés dans le périmètre d'un plan d'expropriation approuvé par arrêté royal.

Article 7 : La taxe n'est pas due :

§1. Si l'état d'abandon résulte d'un cas de force majeure. Pour prétendre à l'exonération sur cette base, il convient d'apporter la preuve que l'événement 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 événement;

§2. Si des travaux de rénovation, effectués dans un immeuble déjà bâtis, régulièrement exécutés, et poursuivis avec diligence sont justifiés dans les 30 jours suivant l'envoi du constat et ce, par la production de factures et la preuve de paiement de celles-ci. Ces documents doivent présenter un lien suffisant avec les travaux effectués sur le bien et être relatifs à l'exercice pour lequel la taxe est réclamée. Les factures produites devront attester d'une véritable volonté de réhabilitation et non simplement de conservation du bien et représenter une somme totale d'au moins 100% du montant de la taxe correspondante. L'exonération de la taxe, accordée pour cause de travaux de rénovation est limitée à la durée de validité du permis d'urbanisme visant l'achèvement ou la rénovation du bien.

En cas de travaux de rénovation qui ne nécessitent pas de permis d'urbanisme, l'exonération de la taxe est accordée pendant une période de deux ans à partir de l'année du début des travaux;

§3. Si une demande de permis d'urbanisme visant l'achèvement ou la rénovation du bien est en cours d'instruction par l'autorité publique. Cette procédure sera prouvée par la production de l'accusé de réception de demande complète remise au demandeur par l'autorité.

§4. Si le propriétaire peut établir qu'il a acquis le bien au cours de l'exercice de l'imposition (preuve de la mutation de propriété constatée par acte notarié).

CESSION DE LA TAXE

Article 8:

§1. En cas de cession entre vifs de la propriété d'un immeuble ou d'un terrain, le cédant est tenu de communiquer à l'administration communale, dans les trente jours de la passation de l'acte authentique de cession, la désignation exacte du bien concerné, la date de la passation de cet acte, le nom et l'adresse du ou des cessionnaires.

§2. En cas de cession pour cause de décès, les ayants-cause sont solidairement tenus de communiquer à l'administration communale, dans les cinq mois suivant le décès : la désignation exacte du bien concerné, le nom et l'adresse du ou des cujus, la date du décès, ainsi que leur nom et leur adresse.

§3. En cas d'extinction d'un droit de superficie ou d'emphytéose, le plein propriétaire notifie aux autorités communales : la désignation exacte du bien concerné, la date à laquelle ce droit s'est éteint et le nom du ou des titulaire (s) dont le droit s'est éteint.

§4. En cas de cession de la propriété d'un immeuble ou d'un terrain, il ne sera pas perçu de nouvelle taxe pour l'année en cours auprès du cessionnaire; la taxe reste due par le propriétaire du bien au 1er janvier de l'exercice d'imposition.

INFRACTIONS

Article 9: Le refus de collaborer à un contrôle fiscal fera l'objet d'une amende administrative dont le montant est fixé à 500 €. Celle-ci s'appliquera également aux tiers, non redevables. L'amende administrative est établie et recouvrée suivant les mêmes règles que celles qui s'appliquent aux taxes recouvrées par voie de rôle.

RECOUVREMENT

Article 10 : Le recouvrement de la taxe se fera par voie de rôle

Article 11 : Le rôle de la taxe est arrêté et rendu exécutoire par le Collège des Bourgmestre et Echevins.

Le redevable de l'imposition recevra, sans frais, un avertissement-extrait de rôle.

Article 12: La taxe est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.

Article 13: Sans préjudice des dispositions de l'ordonnance du 3 avril 2014, 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 sont applicables, pour autant qu'elles ne concernent pas spécifiquement les impôts sur les revenus.

RECLAMATIONS

Article 14: Le redevable ou son représentant peut introduire une réclamation contre une taxe, une majoration de taxe ou une amende administrative auprès du Collège, qui agit en tant qu'autorité administrative. La 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.

Les réclamations peuvent être introduites par le biais d'un support durable (moyen de communication électronique, mail, fax).

Si le redevable ou son représentant en fait la demande dans la réclamation, il est invité à être entendu par le Collège des bourgmestre et échevins lors d'une audition.

Article 15: Le présent règlement abroge au 1^{er} janvier 2016 celui délibéré par le Conseil communal du 12 décembre 2013 et visé par le Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, le 15 avril 2014.