

## **Règlement-taxe sur les immeubles bâtis inachevés, les immeubles bâtis laissés à l'abandon et les terrains laissés à l'abandon.**

*Le Conseil communal, en séance du 17/12/2018, a approuvé le règlement ci-dessous.*

*Ce règlement a été publié par voie d'affichage du 19/12/2018 au 02/01/2019 et peut être consulté auprès du Service des Taxes communales de l'Administration communale de Woluwe-Saint-Lambert, avenue Paul Hymans, 2, tous les jours ouvrables de 8h30 à 12h et de 13h30 à 15h et en service d'été (juillet et août) de 7h à 15h.*

### Article 1<sup>er</sup>.

Il est établi, du 01/01/2019 au 31/12/2021, une taxe sur les immeubles bâtis inachevés, les immeubles bâtis totalement ou partiellement laissés à l'abandon, ainsi que sur les terrains bâtis ou non-bâtis situés en bordure d'une voie publique et laissés à l'abandon.

### Article 2.

§1. Sont considérés comme immeubles bâtis inachevés, les constructions dont le parachèvement n'est pas terminé dans un délai de trois ans prenant cours à la date à laquelle l'agent communal habilité à cette fin a constaté le début des travaux, pour autant que l'inachèvement ne résulte pas du fait de l'autorité publique. N'est pas considéré comme le fait de l'autorité publique, l'arrêt des travaux fondé sur l'absence d'un permis d'urbanisme.

Sont également considérés comme immeubles bâtis inachevés les immeubles dont la construction ou la transformation est interrompue pendant plus d'un an au sens de l'article 101 § 1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire.

§2. Sont considérés comme immeubles bâtis laissés totalement à l'abandon les immeubles bâtis qui, suivant un constat dressé par un agent communal habilité à cette fin, présentent à tous les niveaux plusieurs indices de délabrement, 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 ;
- peinture des murs écaillées ;
- présence de tags ;
- présence de vitres cassées ;
- peintures ou vernis des châssis écaillés ;
- fenêtre(s) ou porte(s) totalement ou partiellement béante(s) ou obturée(s) par des panneaux publicitaires ou par un procédé ou construction quelconque ;
- pelouse, haie, clôture, etc. non entretenue ;
- absence de rideaux ou de stores.

La liste des indices de délabrement n'est pas exhaustive, tout indice témoignant d'un défaut d'entretien en bon père de famille ou l'absence de consommation d'eau, de gaz ou d'électricité pouvant être pris en considération.

§3. Sont considérés comme immeubles bâtis laissés partiellement à l'abandon, les immeubles bâtis dont seul(s) un ou certains niveaux, suivant un constat dressé par un agent communal habilité à cette fin présente(nt) plusieurs indices de délabrement, tels que définis au §2 du présent article.

Toutefois, lorsque les indices de délabrement localisés uniquement à un ou plusieurs

niveaux, au rez-de-chaussée ou à la toiture, révèlent un défaut d'entretien en bon père de famille de l'ensemble de l'immeuble, celui-ci est considéré comme un immeuble bâti laissé totalement à l'abandon.

- §4. Si l'immeuble comporte plusieurs parties distinctes, à savoir des appartements, des espaces à destinations différentes ou appartenant à des personnes différentes, les définitions visées aux §2 et §3 s'entendent par partie distincte.
- §5. Sont considérés comme terrains bâtis ou non bâtis, laissés à l'abandon et ce, au départ d'un constat fait par un agent communal habilité à cette fin, les terrains bâtis ou non, totalement ou partiellement, situés en bordure de la voie publique, qui présentent plusieurs indices tels que :
- le défaut d'entretien en bon père de famille ;
  - l'absence de clôture conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, du règlement communal d'urbanisme, d'un plan particulier d'affectation du sol ou d'un permis de lotir ;
  - la présence de reliquats de construction ;
  - la présence de dépôts non autorisés.

### Article 3.

L'état d'inachèvement ou d'abandon de tout ou partie d'un immeuble bâti ou d'un terrain bâti ou non-bâti fait l'objet d'un constat dressé par agent communal habilité à cet effet, notifié par lettre recommandée dans le mois qui suit son établissement au propriétaire ou au titulaire d'un autre droit réel sur le bien et accompagné d'une copie du règlement-taxe applicable.

Le constat reste valable tant qu'il n'est pas satisfait aux dispositions de l'article 4 §1, alinéa 2 et sert de base aux enrôlements ultérieurs.

### Article 4.

§1. La taxe est due à partir du premier jour du mois qui suit celui au cours duquel le constat a été notifié, jusqu'à la date de cessation de l'état d'inachèvement ou d'abandon, tout mois commencé étant dû en entier.

Il appartient au redevable d'informer l'administration par courrier recommandé que l'état d'abandon ou d'inachèvement de l'immeuble a cessé, en tout ou en partie, ou qu'il n'est plus propriétaire du bien par la communication de l'acte authentique de vente.

Cette formalité doit intervenir dans les quinze jours de la date de cessation de l'état d'inachèvement ou d'abandon ou de la signature de l'acte de vente. A défaut, la date de cessation sera censée être le quinzième jour précédant celui de la réception du courrier recommandé.

Un agent communal habilité à cet effet procède à un constat dans le mois de la réception du courrier recommandé pour vérifier si l'état d'inachèvement ou d'abandon a effectivement cessé. Ce constat est notifié par lettre recommandée dans les trente jours qui suivent son établissement au propriétaire ou au titulaire d'un autre droit réel sur le bien.

§2. La taxe est due par le propriétaire de l'immeuble bâti inachevé, de l'immeuble bâti totalement ou partiellement laissé à l'abandon ou du terrain bâti ou non laissé à l'abandon.

En cas de droit de superficie ou de droit d'emphytéose, la taxe est due solidairement par le tréfoncier et le superficiaire ou l'emphytéote.

En cas d'usufruit, la taxe est due solidairement par le nu-propriétaire et l'usufruitier.

Lorsqu'il s'agit d'un immeuble appartenant indivisément à plusieurs propriétaires, la taxe est due solidairement par chacun des propriétaires indivis.

#### Article 5.

§1. Le taux de la taxe sur les immeubles bâtis inachevés est fixé par mois et par m<sup>3</sup> à :

1,16 EUR pour l'année 2019 ;  
1,18 EUR pour l'année 2020 ;  
1,20 EUR pour l'année 2021.

Le volume pris en considération pour le calcul de la taxe est le volume total prévu dans le permis d'urbanisme délivré.

§2. a) Le taux de base de la taxe sur les immeubles bâtis laissés à l'abandon est fixé par mois et par mètre courant de façade à :

58 EUR pour l'année 2019 ;  
59 EUR pour l'année 2020 ;  
60 EUR pour l'année 2021.

Le mètre courant de façade est calculé au niveau du rez-de-chaussée, que la façade soit ou non en recul par rapport à la voirie.

b) Pour les immeubles bâtis laissés totalement à l'abandon, la taxe est calculée comme suit : le taux de base multiplié par le nombre de niveaux de l'immeuble hormis les sous-sols mais y compris les combles.

c) Pour les immeubles bâtis laissés partiellement à l'abandon, la taxe est calculée comme suit : le taux de base multiplié par le nombre de niveaux laissés à l'abandon.

d) Lorsque l'immeuble comporte plusieurs parties distinctes telles que visées à l'article 2 §4, le calcul du taux de la taxe tel que visé au §1 est effectué au prorata de la surface détenue par chaque propriétaire d'une partie d'immeuble laissée à l'abandon par rapport à la surface totale du niveau auquel elle se situe.

§3. Le taux de la taxe sur les terrains bâtis ou non bâtis laissés à l'abandon est fixé, par mois et par m<sup>2</sup> à :

1,16 EUR pour l'année 2019 ;  
1,17 EUR pour l'année 2020 ;  
1,18 EUR pour l'année 2021.

#### Article 6.

Les propriétaires de parcelles de terrain non bâties mises gratuitement à la disposition de la commune, à la demande de celle-ci, pour y créer un équipement collectif, sont exonérés de la taxe.

#### Article 7.

Ne donne pas lieu à la perception de la taxe :

- L'immeuble bâti inachevé, l'immeuble bâti totalement ou partiellement laissé à l'abandon ou le terrain laissé à l'abandon dont le propriétaire ou le titulaire d'un autre droit réel démontre dans les trois mois de la notification du constat visé à l'article 3 que l'état d'inachèvement ou d'abandon a cessé. La procédure prévue à l'article 4 §1, alinéas 2 à 4 est d'application.

- L'immeuble situé dans le périmètre d'un plan d'expropriation approuvé par l'autorité compétente, jusqu'à la réalisation de l'expropriation.
- L'immeuble bâti inachevé, l'immeuble bâti totalement ou partiellement laissé à l'abandon ou le terrain laissé à l'abandon dont le propriétaire ou le titulaire d'un autre droit réel sur le bien démontre dans les trois mois de la notification du constat visé à l'article 3 que des travaux susceptibles de mettre fin à l'état d'inachèvement ou d'abandon, conformes aux lois et règlements en vigueur, se poursuivent avec diligence. La procédure prévue à l'article 4 §1, alinéas 2 à 4 est d'application.
- L'immeuble bâti totalement ou partiellement laissé à l'abandon pour lequel le propriétaire ou le titulaire d'un autre droit réel établit dans les dix mois de la notification du constat visé à l'article 3 que l'immeuble tombant sous l'application du présent règlement a obtenu un permis d'urbanisme ayant pour objet la rénovation, la reconstruction ou la démolition du bâtiment, tant que ce permis n'est pas périmé. Aucune autre exonération de ce type ne sera accordée à un même redevable pour le même immeuble.
- L'immeuble qui a été accidentellement sinistré à la suite d'un incendie, d'une explosion ou d'une calamité naturelle, pendant 24 mois qui suivent la survenance du sinistre.

#### Article 8.

Le recensement des éléments imposables est effectué par les soins de l'administration sur base de constats établis par les membres du personnel communal désignés à cette fin par le Collège des bourgmestre et échevins, conformément à l'article 5 de l'ordonnance du 03/04/2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales.

Le redevable est tenu de fournir à l'administration communale tous les renseignements qui lui sont réclamés aux fins de vérifier l'exacte perception de la taxe.

Toute personne disposant de livres ou documents nécessaires à l'établissement de la taxe a l'obligation, lorsqu'elle en est requise par les membres du personnel communal désignés par le Collège des bourgmestre et échevins, de les produire sans déplacement.

Chacun est tenu d'accorder le libre accès aux immeubles, bâtis ou non, susceptibles de constituer ou de contenir un élément imposable ou dans lesquels s'exerce une activité imposable, aux membres du personnel désignés par le Collège des bourgmestre et échevins et munis de leur preuve de désignation, et ce, en vue de déterminer l'assujettissement ou d'établir ou de contrôler l'assiette de la taxe. Ces membres du personnel ne peuvent toutefois pénétrer dans les bâtiments ou les locaux habités que de cinq heures à vingt et une heures et uniquement avec l'autorisation du juge du tribunal de police, à moins que cet accès ne soit donné de plein gré.

#### Article 9.

Dans le cadre du contrôle ou de l'examen de l'application du présent règlement-taxe, les membres du personnel désignés par le Collège des bourgmestre et échevins sont autorisés à exercer toutes les compétences de contrôle fiscal qui s'appliquent aux taxes communales en vertu de l'article 11 de l'ordonnance du 03/04/2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales.

Les membres du personnel désignés par le Collège des bourgmestre et échevins sont qualifiés pour procéder à l'établissement et/ou contrôle des assiettes fiscales et constater les contraventions aux dispositions du présent règlement.

Les procès-verbaux qu'ils rédigent font foi jusqu'à preuve du contraire.

Article 10.

La présente taxe est enrôlée et rendue exécutoire par le Collège des bourgmestre et échevins.

Article 11.

Le redevable recevra, sans frais, un avertissement-extrait de rôle. La notification lui en sera faite sans délai.

L'avertissement-extrait de rôle sera daté et portera les mentions indiquées à l'article 4 §2 de l'ordonnance du 03/04/2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales

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

Article 12.

Le recouvrement de la taxe est poursuivi conformément aux règles relatives au recouvrement en matière d'impôts d'Etat sur les revenus, conformément à l'article 11 de l'ordonnance du 03/04/2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales.

Article 13.

Le redevable de l'imposition peut introduire une réclamation par écrit, signée et motivée, auprès du Collège des bourgmestre et échevins de la commune de Woluwe-Saint-Lambert, avenue Paul Hymans 2 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert dans les trois mois à dater du troisième jour ouvrable qui suit la date d'envoi de l'avertissement-extrait de rôle mentionnant le délai de réclamation, telle qu'elle figure sur ledit avertissement-extrait de rôle.

Si le redevable en a fait la demande dans la réclamation, il est invité à être entendu lors d'une audition. Dans ce cas, la date de son audition, ainsi que les jours et heures auxquels le dossier pourra être consulté, lui sont communiqués quinze jours calendrier au moins avant le jour de l'audition.

Le redevable ou son représentant doit confirmer au Collège des bourgmestre et échevins sa présence à son audition au moins sept jours calendrier avant le jour de l'audition.