Réf. Farde e-Assemblées : 2659131

N° OJ : **81**

Projet d'Arrêté - Conseil du 23/06/2025

Objet : Règlements taxes.- Taxe sur les immeubles à l'abandon ou négligés ou inoccupés ou inachevés et les terrains à l'abandon ou négligés.- Exercices 2026 à 2032 inclus.

Le Conseil communal,

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

Vu l'article 117, 118 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 la loi du 13 avril 2019 introduisant le Code du recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales (CRAF);

Vu la situation financière de la Ville;

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 la détermination tant de la matière imposable que des redevables d'un impôt participe de l'autonomie fiscale reconnue à l'autorité communale ; que celle-ci dispose, en la matière, d'un pouvoir discrétionnaire qu'elle exerce en tenant compte de ses besoins financiers spécifiques ; que l'autorité communale ne peut taxer tout ce que peut l'être et doit nécessairement faire des choix tant en ce qui concerne les matières imposables que les redevables;

Considérant que le Conseil communal a jugé nécessaire d'imposer les immeubles à l'abandon ou négligés ou inoccupés ou inachevés ainsi que les terrains à l'abandon ou négligés visés par le présent règlement de manière à pouvoir se procurer des recettes additionnelles destinées à financer les dépenses d'utilité générale auxquelles la Ville doit faire face;

Considérant que l'autorité communale est habilitée, en vertu de son pouvoir fiscal, à poursuivre un objectif accessoire extra fiscal de dissuasion ou d'incitation;

Considérant que l'existence, sur le territoire de la Ville, d'immeubles à l'abandon ou négligés ou inoccupés ou inachevés ainsi que de terrains à l'abandon ou négligés, est de nature à décourager l'esprit d'initiative des riverains et à engendrer un processus de désintéressement généralisé en matière d'habitat et de renouvellement ou de restauration du patrimoine immobilier sis sur le territoire de la Ville ; que cette situation peut également être à l'origine de pertes de recettes fiscales pour la Ville;

Considérant qu'il convient dès lors de prendre toutes mesures utiles en vue d'amener les propriétaires à mettre fin à l'état d'abandon, de négligence, d'inoccupation ou d'inachèvement de leurs biens;

Considérant que la Ville doit, entre autres missions d'intérêt général, veiller à la sécurité et au développement des immeubles et terrains présents sur le territoire de la Ville;
Considérant que les immeubles à l'abandon ou négligés ou inoccupés ou inachevés de même que les terrains à l'abandon ou négligés

constituent un frein au développement de la Ville et à sa politique foncière ; qu'il y a lieu également d'éviter un effet de contagion aux autres immeubles et terrains;

Considérant que les immeubles à l'abandon ou négligés ou inoccupés ou inachevés et les terrains à l'abandon ou négligés ont des incidences sur le cadre de vie des personnes présentes sur le territoire de la Ville, sur la sécurité, l'ordre public et la propreté de l' espace public;

Considérant que la Ville souhaite encourager les initiatives qui contribuent à améliorer la qualité de vie des personnes présentes sur le territoire de la Ville ; qu'elle peut inciter chaque propriétaire ou titulaire de droit réel sur un immeuble ou terrain à être attentif à son bien;

Considérant que les terrains agricoles et maraîchers cultivés nécessitent de rester ouverts et accessibles, donc en principe sans clôture, afin de permettre l'accès libre aux machines et engins nécessaires à leur exploitation ; que ces terrains ne peuvent dès lors être taxés au motif qu'ils ne seraient pas clôturés;

Considérant que les immeubles ou terrains accidentellement sinistrés doivent être exonérés ; qu'il convient d'accorder aux propriétaires de ces immeubles ou terrains ainsi qu'aux titulaires de droits réels sur ceux-ci un délai raisonnable pour les remettre en état;

Considérant que les propriétaires ou titulaires d'un droit réel sur un immeuble ou un terrain doivent être exonérés lorsqu'ils introduisent une demande de permis d'urbanisme dont le dossier a été déclaré complet ou effectuent des travaux qui répondent à certaines conditions dans la mesure où ces démarches révèlent une volonté suffisamment concrète de leur part de mettre fin à l'état d'abandon, de négligence, d'inoccupation ou d'inachèvement d'immeubles ou à l'état d'abandon ou de négligence de terrains;

Considérant qu'en vertu de l'article 192 du CoBAT, un permis d'urbanisme peut être accompagné d'un planning imposant l'ordre dans lequel les actes ou les travaux autorisés ainsi que les éventuelles charges d'urbanisme doivent être exécutés et le délai dans lequel les conditions du permis et les charges d'urbanisme doivent être réalisées ; qu'il convient d'exonérer les bénéficiaires d'un permis avec planning tant que le planning est respecté ; que le respect de ce planning permet de garantir le bon déroulement des travaux et est parfaitement en phase avec l'objectif accessoire du règlement-taxe;

Considérant que l'envoi de courriers recommandés engendre des frais pour la Ville qu'il convient de récupérer auprès des redevables défaillants.

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins,

ARRETE :

I. DUREE ET ASSIETTE DE LA TAXE

Article 1.- Il est établi pour les exercices 2026 à 2032 une taxe sur:
- les immeubles à l'abandon ou négligés, totalement ou partiellement;
- les terrains à l'abandon ou négligés, totalement ou partiellement;
- les immeubles inoccupés, totalement ou partiellement;
- les immeubles inachevés, totalement ou partiellement.

Article 2.- Sont considérés comme :
a) immeubles : tout bâtiment, ouvrage ou installation, même en matériaux non durables, qui est incorporé au sol, ancré à celui-ci ou dont l'appui assure la stabilité, destiné à rester en place alors même qu'il peut être démonté ou déplacé.

b) immeubles à l'abandon ou négligés : les immeubles où des imperfections externes ont été constatées aux façades, tels que de la peinture écaillée, des fissures ou des cassures, des joints éclatés, du plâtrage détaché, des briques détachées, de la formation de mousse, des tags, de la végétation ou des défauts aux éléments des façades, aux cheminées, aux bow windows, aux loggias, aux balcons, à la charpente, à la toiture, aux bords du toit, aux corniches, aux vidanges d'eau de pluie, aux soupiraux, aux ouvertures de façade, au vitrage et à la menuiserie externe. Cette énumération n'est pas exhaustive.

c) immeubles inachevés : ceux qui n'ont pas été mis sous toit et rendus habitables.

d) immeubles inoccupés : ceux qui ne sont pas effectivement occupés en logement ou affectés à une autre utilisation, qu'ils

aient fait ou non l'objet d'une déclaration d'inhabitabilité ou qu'ils aient été reconnus insalubres ou non par les autorités habilitées à cette fin ou, qu'ils aient fait ou non l'objet, menaçant ruine, d'un ordre de démolition du Bourgmestre. Sont notamment considérés comme inoccupés sans que cette énumération ne soit limitative :

- soit ceux pour lesquels aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population ou d'attente, ou pour lesquels il n' y a pas d'inscription à la banque carrefour des entreprises, à moins qu'il soit prouvé que l'immeuble sert effectivement d'habitation ou de lieu d'exercice d'activités économiques de nature industrielle, agricole, horticole, de commerce ou de services.

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

- soit ceux qui ne sont pas garnis du mobilier ou des installations indispensables à leur occupation;
- soit ceux dont l'état de délabrement ne permet pas une occupation normale.

e) terrains à l'abandon ou négligés : les parcelles non bâties, soit depuis l'origine, soit par démolition d'un immeuble préexistant, qui:

- soit, ne sont pas correctement clôturées de façon à y interdire l'accès par des tiers, soit par une clôture adéquate, solidement fixée au sol pour en assurer la stabilité soit par une haie végétale entretenue, à l'exception toutefois des terrains agricoles et maraîchers cultivés;
- soit, ne sont pas entretenues;
- soit, provoquent l'intervention des inspecteurs de l'hygiène;
- soit, laissent subsister des surfaces non aplanies au niveau de la rue suite à une destruction de l'immeuble préexistant.

f) immeubles partiellement à l'abandon ou négligés ou inoccupés ou inachevés : ceux dont certains niveaux ou parties sont dans l'état tel que décrit à l'article 2 b), c), d).

g) terrains partiellement à l'abandon ou négligés : ceux dont certaines parties sont dans l'état tel que décrit à l'article 2 e).

Article 3.- L'état d'un immeuble ou d'un terrain tel que décrit à l'article 2 du présent règlement fait l'objet d'un constat établi par un agent de l'Administration de la Ville et notifié dans les trente jours par recommandé au redevable. Ce constat est valable pour une durée indéterminée et vaut jusqu'à preuve du contraire.

Article 4.- Suite à la notification, le redevable dispose d'un délai de trois mois pour faire valoir ses observations par lettre recommandée. Le délai visé dans le cadre du présent article commence à courir le troisième jour ouvrable suivant la date de l'envoi du constat.

Article 5.- La taxe applicable ne sera plus due à partir du 1er du mois qui suit celui au cours duquel le redevable a envoyé par courrier recommandé à l'Administration les preuves établissant que l'état visé à l'article 2 a pris fin.

II. REDEVABLE

Article 6.- La taxe est due:

a) par le titulaire d'un droit réel (propriétaire, possesseur, usufruitier, emphytéote, superficiaire) sur tout ou partie d'immeuble ou terrain, tel que visé à l'article 2 du présent règlement, comme étant indiqué à l'article 251 du Code des Impôts sur les revenus;

b) en cas de pluralité de titulaires d'un droit réel, la taxe est exigée solidairement de ces titulaires.

III. TAUX

Article 7.- Le taux de la taxe est fixé à 609,00 EUR par mètre courant de façade lorsqu'il s'agit d'un bien bâti ou par mètre courant de longueur à front de rue lorsqu'il s'agit d'un terrain. Lorsque le bien immobilier touche à deux ou plusieurs rues, la base de calcul de la taxe est le développement total du bien à front de rue.

Pour les biens bâtis, le montant de la taxe est obtenu en multipliant le nombre de mètres courants de façade par le nombre de niveaux, à l'abandon, négligés, inoccupés ou inachevés que comporte le bien, à l'exclusion des sous-sols et des combles non aménageables, la preuve du caractère non aménageable des combles ou des sous-sols incombant au redevable. Le résultat sera arrondi à l'unité inférieure lorsque la partie décimale dudit résultat est inférieure à 5 dixièmes et arrondi à l'unité supérieure lorsque la partie décimale dudit résultat est égale ou supérieure à 5 dixièmes. Ce résultat est ensuite multiplié par le taux de la taxe.

Pour les biens bâtis qui ne touchent à aucune rue, la longueur de façade à prendre en considération pour le calcul de la taxe est égale à la racine carrée de la surface bâtie du bien. Le montant de la taxe est obtenu en multipliant cette longueur par le nombre de niveaux à l'abandon, négligés, inoccupés ou inachevés que comporte le bien, à l'exclusion

des sous-sols et des combles non aménageables, la preuve du caractère non aménageable des combles ou des sous-sols, incombant au redevable. Le résultat sera arrondi à l'unité inférieure lorsque la partie décimale dudit résultat est inférieure à 5 dixièmes et arrondi à l'unité supérieure lorsque la partie décimale dudit résultat est égale ou supérieure à 5 dixièmes. Ce résultat est ensuite multiplié par le taux de la taxe.

Lorsque le bien immobilier est un terrain, la longueur à front de rue est arrondie à l'unité inférieure lorsque la partie décimale de cette longueur est inférieure à 5 dixièmes, et arrondie à l'unité supérieure lorsque la partie décimale de ladite longueur est égale ou supérieure à 5 dixièmes. Cette longueur est multipliée par le taux de la taxe.
Le taux annuel, fixé au 1er janvier, sera indexé de 2.5%.

Le résultat sera arrondi à l'euro le plus proche, conformément au tableau ci-dessous :

Exercice 2027	Exercice 2028	Exercice 2029	Exercice 2030	Exercice 2031	Exercice 2032
624 EUR	640 EUR	656 EUR	672 EUR	689 EUR	706 EUR

Article 8.- Les immeubles ou terrains situés partiellement sur le territoire de la Ville et d'une autre commune, ne sont taxés que pour la partie située sur le territoire de la Ville de Bruxelles.

Article 9.- La taxe est due pour la première fois le 1er du mois qui suit celui de la notification du constat et au prorata de l'année en cours.

Article 10.- La présente taxe peut être fondée sur des constatations faites selon les modalités prévues à l'article 3 au cours d'un exercice antérieur, quel que soit le règlement-taxe applicable à cet exercice. La taxe sera due aussi longtemps que l'immeuble ou le terrain concerné devra être considéré comme étant, en tout ou partie, dans l'état tel que visé à l'article 2 du présent règlement.

Article 11.- Il n'est accordé aucune remise ou restitution, pour quelque cause que ce soit.
Toutefois, en cas d'aliénation, de transfert ou de cession d'un droit réel d'un immeuble ou d'un terrain, la taxe n'est due que jusqu'au mois au cours duquel la passation de l'acte authentique est intervenue.

IV. EXONERATIONS

Article 12.- Sont exonérés de la taxe:
a) les immeubles ou terrains accidentellement sinistrés pendant les deux années d'imposition qui suivent l'année du sinistre, à moins qu'il y ait des installations productives de revenus tels que panneaux d'affichage et pylônes, mâts, antennes et autres dispositifs de télécommunication, d'émissions de signaux et d'échanges d'informations par la voie hertzienne, cette liste n'étant pas exhaustive. Cette exonération ne s'applique pas lorsque l'immeuble ou le terrain en question a fait l'objet d'un constat d'abandon, de négligence, d'inoccupation ou d'inachèvement avant la survenance du sinistre.
b) l'immeuble ou le terrain qui a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme, visant au moins à mettre fin à l'état visé à l'article 2 du bien, pour laquelle un accusé de réception établissant que le dossier de demande est complet a été délivré. Cette exonération est applicable pour une période de douze mois courant à partir du 1er du mois suivant le mois de réception de l'accusé de réception ainsi que pour une période de douze mois courant à partir du 1er du mois suivant le mois de délivrance du permis d'urbanisme. En cas de permis avec planning, au sens de l'article 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, l'impôt ne pourra être établi tant que le planning est respecté. Aucune autre exonération de ce type ne peut être accordée pour le même bien. Il est tenu compte des exonérations prévues par des règlements-taxes antérieurs dont le redevable pouvait bénéficier, que celles-ci aient fait l'objet ou non d'une décision d'octroi.
c) pendant les 12 mois qui suivent le début des travaux, l'immeuble ou le terrain qui fait l'objet de travaux conformément aux lois et règlements en vigueur, ayant spécifiquement pour objectif direct de mettre fin à l'état visé à l'article 2, pour autant que ces travaux soient effectivement entrepris et se poursuivent de façon soutenue et continue. Il appartient au contribuable d'informer l' administration par courrier de la date de début des travaux et d'étayer cette affirmation par tout élément de preuve. Cette exonération commence à courir à partir du 1er du mois suivant le mois au cours duquel le début des travaux a été valablement acté par l' administration. Aucune autre exonération de ce type ne peut être accordée pour le même bien. Il est tenu compte des exonérations de règlements-taxe antérieurs dont le redevable pouvait bénéficier, que celles-ci aient fait l'objet ou non d'une décision d'octroi.
d) l'immeuble ou le terrain exonéré de la taxe sur la base des articles 12 b) et c) et qui ont fait l'objet d'une mutation de propriété, ne pourra être exonéré sur base de ces mêmes dispositions que si un délai de cinq ans s'est écoulé depuis la date de l' accusé de réception ou de la date de début des travaux actée par l'administration.

V. RECOUVREMENT ET CONTENTIEUX

Article 13.- La présente taxe sera perçue par voie de rôle.

Article 14.- Les frais de l'envoi recommandé sont à charge du redevable conformément à l'article 20 du Code du recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales.

VI. MISE EN APPLICATION

Article 15.- Le présent règlement entre en vigueur le 1er janvier 2026. Il remplace le règlement de la taxe sur les immeubles et terrains à l'abandon ou négligés ou inoccupés ou inachevés adopté par le Conseil communal en séance du 20/12/2023 à partir de l' exercice d'imposition 2026.

Annexes :