

Séance du 04 mars 2010

Présents : M. W. Draps, Bourgmestre-Président ;
M. S. de Patoul, M. D. De Keyser, Mme A.C. d'Ursel, M. J.-C. Laes, Mme B. de Spirlet, Mme A.-M. Claeys-Matthys,
Mme C. Dejonghe, M. P. van Cranem, Echevins ;
M. B. Cerexhe, M. C. Vanhee, M. E. Kesteloot, M. C. Carels, Mme C. Persoons, Mme M. Willame-Boonen,
Mme C. Renson, M. F. Delpérée, M. P. Lefèvre, M. V. Jammaers, Mme L. Smajda, M. R. Rampelberg,
Mme P. de Bergeyck, Mme C. Sallé, Mme F. de Callatay-Herbiet, M. F. Liégeois, Mme M. Vamvakas, Mme D. Servais,
Mme M. Nothomb, Conseillers communaux ;
M. G. Mathot, Secrétaire communal.

Règlement-taxe relatif aux immeubles inachevés, inoccupés ou manifestement abandonnés - Modification

LE CONSEIL, en séance publique,

Vu le règlement-taxe relatif aux immeubles inachevés, inoccupés ou manifestement abandonnés, voté par le Conseil communal en séance du 18.12.2007, rendu exécutoire en date du 04.03.2008, pour la période du 01.01.2008 au 31.12.2012 ;

Vu la nouvelle loi communale, telle que modifiée par dispositions fédérales et régionales, notamment l'article 117 ;

Vu le règlement général relatif à l'établissement et au recouvrement des taxes communales, voté par le Conseil communal en séance du 06.09.2006, rendu exécutoire en date du 07.11.2006, applicable à partir du 01.08.2006 ;

Vu la situation financière de la commune ;

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins ;

DECIDE à l'unanimité, de modifier comme suit le règlement-taxe relatif aux immeubles inachevés, inoccupés ou manifestement abandonnés :

ASSIETTE DE L'IMPOT

Article 1.- Il est établi, pour les exercices d'imposition 2010 à 2012 inclus, une taxe communale annuelle sur les immeubles inachevés, inoccupés ou manifestement abandonnés.

Est considéré comme immeuble inachevé, tout immeuble dont la construction ou la transformation est interrompue pendant plus d'un an au sens de l'article 101 § 1^{er} du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

Est considéré comme immeuble partiellement ou totalement inoccupé, tout immeuble ou partie d'immeuble bâti inhabité ou inexploité depuis plus de 6 mois.

Est considéré comme immeuble à l'état d'abandon, tout immeuble bâti manquant manifestement d'un entretien minimum depuis plus d'un an afin d'éviter qu'il ne constitue un trouble pour le voisinage.

TAUX

Article 2.- Le taux annuel de la taxe est fixé à :

- pour le premier exercice au cours duquel l'immeuble est soumis à la taxe :
300,00 EUR par mètre courant ou fraction de mètre courant de façades à rue, pour chaque niveau, à l'exception des caves, des sous-sols et des greniers non aménagés ;
- pour le deuxième exercice au cours duquel l'immeuble est soumis à la taxe :
500,00 EUR par mètre courant ou fraction de mètre courant de façades à rue, pour chaque niveau, à l'exception des caves, des sous-sols et des greniers non aménagés ;
- pour le troisième exercice ou les exercices ultérieurs au cours duquel l'immeuble est soumis à la taxe :
750,00 EUR par mètre courant ou fraction de mètre courant de façades à rue, pour chaque niveau, à l'exception des caves, des sous-sols et des greniers non aménagés.

Les constructions inachevées, limitées aux fondations, seront considérées comme constituant un niveau à part entière.

Article 3.- Lorsque la taxe porte sur un immeuble partiellement inoccupé, le montant de la taxe est calculé en divisant celui qui serait dû pour l'immeuble entier par le nombre de niveaux qu'il comprend, caves, sous-sols et greniers non aménagés non compris et en multipliant le résultat obtenu par le nombre de niveaux présentant un état d'inoccupation.

Article 4.- Lorsque l'immeuble touche à deux ou plusieurs rues, la base de calcul de la taxe est le développement total à front de rue de la façade la plus longue.

Lorsque l'immeuble ne touche à aucune rue, la base de calcul de la taxe est le plus grand développement d'une des façades.

Les immeubles situés partiellement sur le territoire de la commune ne sont taxés que pour la partie située sur ce territoire.

Article 5.- La date de la notification du constat prévu à l'article 8 détermine l'exercice d'imposition pour lequel la taxe est due.

La taxe est due en entier pour toute l'année. Elle ne peut être fractionnée, proportionnellement ou non, à des parties d'années. Il n'est accordé aucune remise ou restitution, pour quelque cause que ce soit.

Toutefois, en cas d'aliénation ou de transfert de la propriété d'un immeuble dont la taxe a été payée, il ne sera pas perçu de nouvelle taxe pour l'année en cours.

REDEVABLE

Article 6.- La taxe est due 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.

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 taxe.

CONSTAT

Article 7.- L'état d'inachèvement, d'inoccupation ou d'abandon manifeste de tout ou partie d'un immeuble fait l'objet d'un constat dressé par un agent communal habilité à cette fin.

Sans préjudice de tout autre signe démontrant son état d'inachèvement, d'inoccupation ou d'abandon manifeste, sera présumé inachevé, inoccupé ou manifestement abandonné l'immeuble ou la partie d'immeuble bâti :

- pour lequel le parachèvement n'est pas terminé dans un délai de 1 an à dater de la péremption du permis d'urbanisme selon les dispositions de l'article 101 § 1er du Code bruxellois de l'aménagement du territoire ;
- pour lequel aucune personne physique n'est inscrite dans les registres de la population pendant une période d'au moins 6 mois consécutifs ;
- pour lequel aucune personne physique n'y est recensée en qualité d'occupant d'une seconde résidence pendant une période d'au moins 6 mois consécutifs ;
- pour lequel aucune personne physique ou morale n'est inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises pendant une période d'au moins 6 mois consécutifs ;
- qui globalement depuis plus de deux ans présente un manque d'entretien ayant pour conséquence que le fonctionnement du système de récolte des eaux pluviales est gravement altéré, que la végétation du jardin déborde sur le domaine public, que des ouvertures (portes ou fenêtres) sont partiellement ou totalement béantes ;
- qui a fait l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité depuis au moins 6 mois consécutifs.

Article 8.- L'autorité communale notifie, par lettre recommandée à la poste, une copie de ce constat au domicile ou au siège social du redevable, ainsi qu'une copie du présent règlement-taxe et une déclaration qui doit être dûment complétée, signée et renvoyée par le redevable conformément à l'article 11 du présent règlement-taxe.

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

Article 9.- Lorsque le domicile ou le siège social du redevable n'est pas connu par l'autorité communale, la notification prévue à l'article 8 sera valablement opérée par l'affichage d'un avis sur la porte de l'entrée principale du bien concerné.

Sur cet avis seront mentionnés :

- la date du passage et celle de l'affichage ;
- l'identification précise du service communal auprès duquel il lui est loisible de retirer les documents énumérés à l'alinéa précédent ;
- des extraits du règlement-taxe (taux et redevable).

EXONERATIONS

Article 10.- Sont exonérés de la taxe :

- les immeubles dont l'état d'inachèvement ou d'inoccupation résulte d'un cas de force majeure ;
- les immeubles situés dans le périmètre d'un plan d'expropriation approuvé par arrêté royal ;
- les immeubles qui font l'objet d'une demande de permis d'urbanisme, sur présentation de l'accusé de réception du dossier complet de ladite demande de permis.

DECLARATION

Article 11.- L'administration communale adresse au redevable une formule de déclaration que celui-ci est tenu de renvoyer, dûment complétée et signée, avant l'échéance mentionnée sur ladite formule.

Le redevable qui n'a pas reçu de formule de déclaration est tenu de communiquer à l'administration communale, au plus tard le 15 janvier de l'année qui suit celle de l'exercice d'imposition, les éléments nécessaires à la taxation.

Article 12.- 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.

Avant de procéder à la taxation d'office, le Collège des Bourgmestre et Echevins notifie au redevable, par lettre recommandée, 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 trente jours à compter de la date d'envoi de la notification pour faire valoir ses observations par écrit.

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 13.- La taxe relative aux immeubles inachevés, inoccupés ou manifestement abandonnés est perçue par voie de rôle.

Article 14.- L'établissement, le recouvrement et le contentieux relatifs à la présente taxe sont réglés conformément aux dispositions du règlement général relatif à l'établissement et au recouvrement des taxes communales.

POUR EXTRAIT CONFORME
Woluwe-Saint-Pierre, le 05 mars 2010

Par ordonnance :
Le Secrétaire communal,

Pour le Bourgmestre :
L'Echevin délégué,

Zitting van 04 maart 2010

Aanwezig : Dhr. W. Draps, Burgemeester-Voorzitter ;
 Dhr. S. de Patoul, Dhr. D. De Keyser, Mw. A.C. d'Ursel, Dhr. J.-C. Laes, Mw. B. de Spirlet, Mw. A.-M. Claeys-Matthys,
 Mw. C. Dejonghe, Dhr. P. van Cranem, Schepenen ;
 Dhr. B. Cerexhe, Dhr. C. Vanhee, Dhr. E. Kesteloot, Dhr. C. Carels, Mw. C. Persoons, Mw. M. Willame-Boonen,
 Mw. C. Renson, Dhr. F. Delpérée, Dhr. P. Lefèvre, Dhr. V. Jammaers, Mw. L. Smajda, Dhr. R. Rampelberg,
 Mw. P. de Bergeyck, Mw. C. Sallé, Mw. F. de Callatay-Herbiet, Dhr. F. Liégeois, Mw. M. Vamvakas, Mw. D. Servais,
 Mw. M. Nothomb, Gemeenteraadsleden ;
 Dhr. G. Mathot, Gemeentesecretaris.

Belastingreglement betreffende de onvoltooide, leegstaande of duidelijk verwaarloosde gebouwen - Wijziging

DE RAAD, in openbare vergadering,

Gelet op het belastingreglement betreffende de onvoltooide, leegstaande of duidelijk verwaarloosde gebouwen, gestemd door de Gemeenteraad in zitting van 18.12.2007, uitvoerbaar verklaard op datum van 04.03.2008, voor de periode van 01.01.2008 tot 31.12.2012 ;

Gelet op de nieuwe gemeentewet, zoals gewijzigd door federale en gewestelijke bepalingen, met name artikel 117 ;

Gelet op het algemeen reglement betreffende de vestiging en de invordering van de gemeentebelastingen, gestemd door de Gemeenteraad in zitting van 06.09.2006, uitvoerbaar verklaard op datum van 07.11.2006, toepasselijk vanaf 01.08.2006 ;

Gelet op de financiële toestand van de gemeente ;

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen ;

BESLUIT eenparig, het belastingreglement betreffende de onvoltooide, leegstaande of duidelijk verwaarloosde gebouwen als volgt te wijzigen :

GRONDSLAG VAN DE HEFFING

Artikel 1.- Er wordt, voor de aanslagjaren 2010 tot 2012 inbegrepen, een jaarlijkse gemeentebelasting geheven op de onvoltooide, leegstaande of duidelijk verwaarloosde gebouwen.

Wordt beschouwd als "onvoltooid gebouw", elk gebouw waarvan de bouw of de verbouwing onderbroken wordt tijdens meer dan een jaar in de zin van artikel 101 § 1 van het Brussels Wetboek van de Ruimtelijke Ordening.

Wordt beschouwd als gedeeltelijk of volledig leegstaand gebouw, elk gebouw of gedeelte van een gebouw dat niet bewoond of niet uitgebaat is sinds meer dan 6 maanden.

Wordt beschouwd als duidelijk verwaarloosd gebouw, elk gebouw met een duidelijk gebrek aan een minimum onderhoud sinds meer dan een jaar teneinde voor de buurt geen bron van verstoring te zijn.

BEDRAG

Artikel 2.- De jaarlijkse aanslagvoet van de belasting wordt vastgesteld op :

- voor het eerste dienstjaar voor hetwelk het gebouw aan de belasting onderworpen is :
300,00 EUR per lopende meter of gedeelte van lopende meter gevellengte langs de straat, voor ieder niveau, met uitzondering van de kelders, de ondergrondse verdiepingen en de niet ingerichte zolders ;
- voor het tweede dienstjaar voor hetwelk het gebouw aan de belasting onderworpen is :
500,00 EUR per lopende meter of gedeelte van lopende meter gevellengte langs de straat, voor ieder niveau, met uitzondering van de kelders, de ondergrondse verdiepingen en de niet ingerichte zolders ;
- voor het derde dienstjaar en volgende dienstjaren voor hetwelk het gebouw aan de belasting onderworpen is :
750,00 EUR per lopende meter of gedeelte van lopende meter gevellengte langs de straat, voor ieder niveau, met uitzondering van de kelders, de ondergrondse verdiepingen en de niet ingerichte zolders.

De onvoltooide bouwwerken, beperkt tot de funderingen, zullen als een volledig niveau beschouwd worden.

Artikel 3.- Wanneer de belasting een gedeeltelijk leegstaand gebouw treft, zal het bedrag van de belasting berekend worden door het bedrag dat zou geëist worden voor het gehele gebouw te delen door het aantal niveaus, kelders, ondergrondse verdiepingen en niet ingerichte zolders niet inbegrepen en het resultaat te vermenigvuldigen met het aantal niveaus in leegstaande staat.

Artikel 4.- Wanneer het gebouw aan twee of meerdere straten paalt, is de basis van de berekening van de belasting de totale gevellengte palend aan de straat van de langste gevel.
 Wanneer het gebouw niet aan een straat paalt, is de basis van de berekening van de belasting de grootste gevellengte van een van de gevels.
 De bouwwerken die gedeeltelijk op het grondgebied van de gemeente gelegen zijn worden enkel belast voor de gedeelten die op dit grondgebied gelegen zijn.

Artikel 5.- De datum van de betekening van de vaststelling voorzien in artikel 8 bepaalt het aanslagjaar voor hetwelk de belasting verschuldigd is.
 De belasting is verschuldigd in haar geheel voor heel het jaar. Ze mag niet gedeeld worden, in evenredigheid of niet, met fracties van het jaar. Er wordt in geen geval vermindering of terugbetaling toegestaan.
 Nochtans zal er in geval van vervreemding of van overdracht van eigendom van het goed waarvoor de belasting werd betaald, geen nieuwe belasting geïnd worden voor het lopende dienstjaar.

BELASTINGPLICHTIGE

Artikel 6.- De belasting is verschuldigd door de natuurlijke of rechtspersoon die de houder is van het eigendomsrecht, het naakte eigendom, de oppervlakte of erfpachtrecht op een gebouw overeenkomend met de beschrijvingen van artikel 1.
 Wanneer het gaat om een onroerend goed dat in onverdeeldheid toebehoort aan verschillende eigenaars, wordt de belasting vastgesteld ten laste van de onverdeeldheid ; de in onverdeeldheid zijnde eigenaars blijven hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de belasting.

VASTSTELLING

Artikel 7.- De staat van onvoltooiing, leegstand of duidelijke verwaarlozing, van het geheel of van het gedeelte van een gebouw, maakt het onderwerp uit van een vaststelling opgemaakt door een hiervoor bevoegde gemeentebeambte.
 Ongeacht elk ander teken van staat van onvoltooiing, leegstand of duidelijke verwaarlozing, zal beschouwd worden als onvoltooid, leegstaand of duidelijk verwaarloosd, het gebouwde goed of gedeelte hiervan :

- voor hetwelk de voltooiing niet teneinde is binnen een termijn van 1 jaar vanaf de verjaring van de stedenbouwkundige vergunning volgens de bepalingen van artikel 101 § 1 van het Brussels Wetboek van de Ruimtelijke Ordening ;
- voor hetwelk geen enkele fysieke persoon ingeschreven is in de bevolkingsregisters gedurende een periode van ten minste 6 opeenvolgende maanden ;
- voor hetwelk geen enkele fysieke persoon als bewoner van een tweede verblijf geïnventariseerd is gedurende een periode van ten minste 6 opeenvolgende maanden ;
- voor hetwelk geen enkele fysieke of rechtspersoon ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen voor een periode van ten minste 6 opeenvolgende maanden ;
- dat globaal sinds meer dan 2 jaar een gebrek aan onderhoud vertoont met als gevolg een ernstige verslechtering van de werking van het pijpleidingensysteem van het regenwater, een overwoekering van het openbaar domein door de tuinvegetatie en gedeeltelijk of totaal gapende openingen van deuren en vensters ;
- dat onbewoonbaar verklaard is sinds ten minste 6 opeenvolgende maanden.

Artikel 8.- Het gemeentebestuur betekent, per aangetekende brief per post, een kopie van deze vaststelling naar het adres of de maatschappelijke zetel van de belastingplichtige, evenals een kopie van het huidige belastingreglement en een aangifte die behoorlijk ingevuld, ondertekend en teruggestuurd dient te worden overeenkomstig artikel 11 van het huidige belastingreglement.
 Indien de belastingplichtige aanmerkingen heeft op deze vaststelling moet hij deze kenbaar maken per brief, die de aangifte moet vergezellen.

Artikel 9.- Wanneer het adres of de maatschappelijke zetel van de belastingplichtige niet gekend is door het gemeentebestuur, zal de in het artikel 8 voorziene betekening op rechtsgeldige wijze geschieden door het aanplakken van een bericht op de hoofdingang van het betrokken goed.
 Op dit bericht zullen vermeld worden :

- de datum van het verlijden en van het aanplakken ;
- de juiste identificatie van de gemeentelijke dienst waarbij het mogelijk is de in vorige alinea vermelde documenten te verkrijgen ;
- de uittreksels van het belastingreglement (aanslagvoet en belastingplichtige).

VRIJSTELLINGEN

Artikel 10.- Zijn van de belasting vrijgesteld :

- de gebouwen waarvan de staat van onvoltooiing of leegstand te wijten is aan een geval van overmacht ;
- de gebouwen gelegen binnen de omtrek van een onteigeningsplan goedgekeurd door een koninklijk besluit ;
- de gebouwen die het onderwerp uitmaken van een aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning mits het voorleggen van het bericht van ontvangst van het volledige dossier van voornoemde aanvraag.

AANGIFTE

Artikel 11.- Het gemeentebestuur zendt de belastingplichtige een aangifteformulier dat vóór de hieropvermelde datum behoorlijk ingevuld en ondertekend dient teruggezonden te worden.

De belastingplichtige die geen aangifteformulier ontvangen heeft, moet ten laatste op 15 januari van het jaar dat volgt op het aanslagjaar, alle voor de belasting nodige elementen kenbaar maken aan het gemeentebestuur.

Artikel 12.- Bij gebrek aan aangifte binnen de gestelde termijn of in geval van onjuiste, onvolledige of onnauwkeurige aangifte vanwege de belastingplichtige, wordt de belasting ambtshalve ingekohierd.

Vooraleer tot het van ambtswege belasten over te gaan, betekent het College van Burgemeester en Schepenen aan de belastingplichtige, per aangetekende brief, de motieven om gebruik te maken van deze procedure, de elementen voor het belasten evenals de bepalingwijze van deze elementen en het bedrag van de belasting.

De belastingplichtige beschikt over een termijn van dertig dagen vanaf de verzendingsdatum van de betekening om zijn opmerkingen schriftelijk te laten gelden.

VERSCHILLENDE VOORSCHRIFTEN

Artikel 13.- De belasting betreffende de onvoltooide, leegstaande of duidelijk verwaarloosde gebouwen wordt ingevorderd door middel van een kohier.

Artikel 14.- De vestiging, de invordering en de geschillen betreffende deze belasting worden overeenkomstig het algemeen reglement betreffende de vestiging en de invordering van de gemeentebelastingen geregeld.

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL
Sint-Pieters-Woluwe, 05 maart 2010

Op bevel :
De Gemeentesecretaris,

Voor de Burgemeester :
De afgevaardigde Schepenen,