

ADMINISTRATION COMMUNALE DE SAINT-JOSSE-TEN-NOODE

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

30.11.2011/A/015

Séance du 30.11.2011

Présents : Jean Demannez, *Bourgmestre-Président*;
Eric Jassin, Mohammed Jabour, Mohamed Azzouzi, Ahmed Medhoune, Béatrice Meulemans, Hava Ardiçlik, Nezahat Namli, *Échevins*;
Anne-Sylvie Mouzon, Abdesselam Smahi, Ibrahim Erkan, Geoffroy Clerckx, Josiane Desmet, Zohra Azmani-Matar, Jeanne Nyanga-Lumbala, Dorah Ilunga Kabulu, Kadir Özkonakci, Abdullah Mohammad, Farid Kessas, Touria Laaraj, Cevdet Yildiz, Frédéric Roekens, Nuray Dogru, Albert-Dellyss Kadima Welo, *Conseillers*;
Patrick Neve, *Secrétaire communal*.

Excusé(e)s : Emir Kir, Soâd Ben Abdelkader, Ramazan Sarigöz, *Conseillers*.

Taxe sur les immeubles inachevés ou laissés à l'abandon ; renouvellement du règlement.

SEANCE PUBLIQUE

L'ordre du jour appelle l'examen du rapport suivant du Collège :
Saint-Josse-ten-Noode, le 22 novembre 2011

Mesdames, Messieurs,

Le règlement-taxe sur les immeubles inachevés ou laissés à l'abandon vient à expiration le 31 décembre 2011. Il y a donc lieu de renouveler notre règlement.

Par conséquent, nous avons l'honneur, Mesdames, Messieurs, de vous inviter à adopter le nouveau texte ci-après du règlement-taxe sur les immeubles inachevés ou laissés à l'abandon, pour une période de cinq ans à partir du 1er janvier 2012.

LE CONSEIL COMMUNAL,

Vu l'article 117 de la Nouvelle Loi communale;

Vu la loi du 24 décembre 1996 relative à l'établissement et au recouvrement des taxes provinciales et communales et les dispositions modificatives ultérieures ;

Vu la loi du 15 mars 1999 relative au contentieux en matière fiscale ;

Vu l'Arrêté Royal du 12 avril 1999 déterminant la procédure devant le Gouverneur ou devant le Collège des Bourgmestre et Echevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale ;

Attendu qu'il y a lieu de renouveler le règlement-taxe sur les immeubles inachevés ou laissés à l'abandon, pour une période de cinq ans à partir du 1er janvier 2012;

ARRETE :

Article premier : Il est établi au profit de la Commune, à partir du 1er janvier 2012, une taxe annuelle directe sur les immeubles bâtis inachevés ou laissés partiellement ou totalement à l'abandon, pour autant qu'ils soient situés en bordure d'une voie publique, et sur les terrains non-bâtis laissés à l'abandon. Sont considérés comme immeubles inachevés, ceux dont le parachèvement n'est pas terminé dans un délai de trois ans prenant cours à la date de la constatation du début des travaux par le Service de l'Urbanisme de la Commune, quel qu'en soit à l'origine le bénéficiaire, pour autant que l'inachèvement ne résulte pas d'une circonstance indépendante de la volonté du propriétaire. Sont considérés comme immeubles abandonnés, 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 l'objet, menaçant ruine, d'un ordre de démolition du Bourgmestre ou encore qu'ils aient ou non fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme, les immeubles construits, non habités ou non exploités.

Sont considérés comme immeubles partiellement abandonnés 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 l'objet, menaçant ruine, d'un ordre de démolition du Bourgmestre ou encore qu'ils aient ou non fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme, les immeubles construits dont certains niveaux sont non habités ou non exploités.

Il seront taxés sur la base, à due proportion, de la taxe sur les immeubles entièrement abandonnés.

Sont considérés comme terrains laissés à l'abandon, les parcelles non-bâties, soit depuis l'origine, soit par démolition d'un immeuble préexistant, qui ne sont pas correctement clôturées de façon à y interdire l'accès par des tiers ou qui ne sont pas entretenues 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.

Article 2.- L'état d'abandon d'un immeuble ou d'un terrain fait l'objet d'un constat, établi par un agent communal dûment habilité à cette fin et notifié dans le mois qui suit son établissement au redevable de l'impôt au sens de l'article 5 du présent règlement.

Article 3.- Le taux de base de l'impôt est fixé à 496 EURO par mètre courant de façade .

Pour les biens bâtis, le montant de l'impôt ainsi obtenu sera multiplié par le nombre de niveaux autres que les sous-sols et combles non aménagés que comporte le bâtiment.

Lorsqu'il s'agit d'un bien immobilier bâti touchant à deux ou plusieurs rues, la base de calcul de l'impôt est le plus grand développement à front d'une de ces rues.

Lorsqu'il s'agit d'un terrain laissé à l'abandon la base de calcul de l'impôt est la somme de tous les développements à front de rue.

Si l'immeuble forme un coin, est pris en considération le plus grand développement en ligne droite augmenté de la moitié du pan coupé ou arrondi.

Article 4.- La date de la notification du constat d'abandon (voir l'article 2 ci-avant) détermine l'exercice pour lequel la taxe est due.

Article 5.- L'impôt est dû :

- a) solidairement et indivisiblement par le propriétaire, le possesseur, l'emphytéote, le superficiaire, l'usufruitier ou le nu-propriétaire selon le cas;
- b) par le preneur, lorsque le bien soumis à l'impôt fait l'objet d'un bail à loyer, commercial ou à ferme sans préjudice des dispositions du droit civil régissant les droits et obligations des parties en matière d'entretien et d'usage de ce bien;
- c) par le sous-locataire ou le cessionnaire en cas de sous-location ou cession de bail faites en conformité avec la législation en l'espèce, et ce, sans préjudice des dispositions du droit civil régissant les droits et obligations des parties en matière d'entretien et d'usage de ce bien.

Article 6.- Sont exonérés de l'impôt :

- 1) l'Etat, les provinces et les communes pour les immeubles affectés à un service d'utilité publique ou une opération de rénovation urbaine;
- 2) les sociétés ayant pour objet la construction ou la location de logements sociaux;
- 3) le particulier, propriétaire d'un seul bien (maison d'habitation, appartement ou terrain) à l'exclusion de tout autre bien immobilier. Cette exonération ne vaut cependant que pour les deux premiers exercices d'impositions;
- 4) les parcelles de terrains non bâties mise gratuitement à la disposition de la Commune, à la demande de celle-ci, pour y créer des zones de repos, de jardins ou d'aires de jeu pour les enfants .

Article 7.- L'impôt n'est pas dû :

- 1) si des travaux de remise en état sont entrepris dans le courant de l'exercice pour lequel il est réclamé et sont menés normalement à bonne fin;
- 2) si l'état d'abandon résulte d'un cas de force majeure;

3) si la non occupation ou la non exploitation a pris fin dans le courant de l'exercice pour lequel il est réclamé.

4) si l'immeuble a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme pour laquelle un accusé de réception a été délivré conformément aux dispositions de l'article 109 de l'Ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme ou lorsque le délai de dix jours visé à cet article est expiré sans délivrance de l'accusé de réception et sans notification du caractère incomplet du dossier. Cette exonération est applicable pour l'exercice au cours duquel l'accusé de réception a été délivré ou le délai s'est écoulé, ainsi que pour l'exercice suivant. Aucune autre exonération de ce type ne sera accordée à un même redevable.

Article 8.- L'exonération prévue à l'article 6-3° tombe si des panneaux d'affichage sont apposés sur ou devant tout ou partie de la façade ou placés sur le terrain.

Article 9.- L'impôt est dû pour l'année entière.

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 ou d'un terrain dont l'impôt a été payé, il ne sera pas perçu de nouvel impôt pour l'année en cours.

Article 10.- Le Collège des Bourgmestre et Echevins procède chaque année à un recensement des bases d'imposition.

Article 11.- Le rôle de l'impôt est dressé et rendu exécutoire par le Collège des Bourgmestre et Echevins.

Article 12.- La taxe est payable dans les deux mois de la date d'envoi de l'avertissement-extrait de rôle. A défaut de paiement dans ce délai, il est fait application des règles relatives aux intérêts de retard en matière d'impôts d'Etat sur les revenus.

L'avertissement-extrait de rôle sera envoyé au redevable sans frais et sera conforme aux dispositions de l'article 5 de la loi du 24 décembre 1996 précitée.

Article 13.- La taxe est recouvrée par le Receveur communal.

Art.14- Le redevable peut introduire une réclamation auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins, qui agit en tant qu' autorité administrative.

Cette réclamation doit être introduite, sous peine de déchéance, dans un délai de six mois à partir du troisième jour ouvrable qui suit la date d'envoi de l'avertissement-extrait de rôle mentionnant le délai de réclamation.

Elle doit, à peine de nullité, être introduite par écrit. Elle doit être motivée, datée et signée par le réclamant et mentionne :

1. les nom, qualité, adresse ou siège du redevable à charge duquel l'imposition est établie;
2. l'objet de la réclamation et un exposé des faits et moyens.

Art.15- Le présent règlement est établi pour une période de cinq ans, commençant le 1er janvier 2012 et expirant le 31 décembre 2016.

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME :
Saint-Josse-ten-Noode, le 6 décembre 2011.

Par ordonnance :
Le Secrétaire communal,

Patrick Neve



Le Collège des
Bourgmestre et Echevins,

Jean Demannez

GEMEENTEBESTUUR VAN SINT-JOOST-TEN-NODE
Uittreksel uit het register van de notulen van de Gemeenteraad

30.11.2011/A/015

Zitting van 30.11.2011

Aanwezig : Jean Demannez, *Burgemeester-Voorzitter*;
Eric Jassin, Mohammed Jabour, Mohamed Azzouzi, Ahmed Medhoune, Béatrice Meulemans, Hava Ardiçlik, Nezahat Namli, *Schepenen*;
Anne-Sylvie Mouzon, Abdesselam Smahi, Ibrahim Erkan, Geoffroy Clerckx, Josiane Desmet, Zohra Azmani-Matar, Jeanne Nyanga-Lumbala, Dorah Ilunga Kabulu, Kadir Özkonakci, Abdullah Mohammad, Farid Kessas, Touria Laaraj, Cevdet Yildiz, Frédéric Roekens, Nuray Dogru, Albert-Dellyss Kadima Welo, *Gemeenteraadsleden*;
Patrick Neve, *Gemeentesecretaris*.

Verontschuldigd : Emir Kir, Soâd Ben Abdelkader, Ramazan Sarigöz, *Gemeenteraadsleden*.

Belasting op de onafgewerkte of verwaarloosde gebouwen; hernieuwing van het reglement.

OPENBARE ZITTING

Volgens de agenda dient volgend Collegeverslag onderzocht te worden :
Sint-Joost-ten-Node, 22 november 2011

Mevrouwen, Mijne Heren,

Het belastingreglement op de onafgewerkte of verwaarloosde gebouwen vervalt op 31 december 2011. Dit reglement dient dus hernieuwd te worden.
Bijgevolg, hebben wij de eer, Mevrouwen, Mijne Heren, U uit te nodigen om het belastingreglement op de onafgewerkte of verwaarloosde gebouwen te hernieuwen voor een periode van vijf jaar vanaf 1 januari 2012 en daarom onderstaande tekst van het reglement goed te keuren :

DE GEMEENTERAAD,

Gelet op de Nieuwe Gemeentewet, in het bijzonder artikel 117;
Gelet op de wet van 24 december 1996 betreffende de vestiging en de invordering van de provincie-en gemeentebelastingen en gewijzigd door andere, latere bepalingen;
Gelet op de wet van 15 maart 1999 betreffende de beslechting van fiscale geschillen ;
Gelet op het Koninklijk Besluit van 12 april 1999 tot bepaling van de procedure voor de Gouverneur of voor het College van Burgemeester en Schepenen inzake de bezwaarschriften tegen een provincie- of gemeentebelasting;
Overwegende dat het noodzakelijk is om het belastingreglement op de onafgewerkte of verwaarloosde gebouwen te hernieuwen voor een periode van vijf jaar vanaf 1 januari 2012;

BESLUIT :

Artikel één.-Er wordt ten bate van de Gemeente, vanaf 1 januari 2012, een jaarlijkse directe belasting geheven op de niet-afgewerkte of geheel of gedeeltelijk verwaarloosde gebouwen , voor zover ze gelegen zijn langsheen een openbare weg, en op niet bebouwde verwaarloosde percelen.
Worden als niet-afgewerkte gebouwen aanzien, deze waarvan hetzij de ruwbouw, hetzij de afwerking niet beëindigd is binnen een termijn van drie jaar vanaf de datum van aflevering van de bouwvergunning, welke oorspronkelijk ook de begunstigde ware, voor zover de onafwerking niet voortvloeit uit een omstandigheid onafhankelijk van de wil van de eigenaar.
Worden als verwaarloosde gebouwen beschouwd , deze die niet bewoond of uitgebaat worden ongeacht zij eventueel het voorwerp zijn geweest van een verklaring van onbewoonbaarheid of als ongezonder beschouwd werden door de daartoe gemachtigde Overheid, of er wegens bouwvalligheid een bevel tot

afbraak werd uitgevaardigd door de Burgemeester en of er een stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd.

Worden als gedeeltelijk verwaarloosde gebouwen beschouwd, deze waarvan bepaalde niveaus niet bewoond of uitgebaat worden ongeacht zij eventueel het voorwerp zijn geweest van een verklaring van onbewoonbaarheid of als ongezond beschouwd werden door de daartoe gemachtigde Overheid, of er wegens bouwvalligheid een bevel tot afbraak werd uitgevaardigd door de Burgemeester en of er een stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd.

De belasting wordt berekend in evenredigheid met het aantal verwaarloosde niveaus.

Worden als verwaarloosde percelen beschouwd, de niet bebouwde percelen die oorspronkelijk of door afbraak van een bestaand gebouw niet behoorlijk afgesloten zijn zodat derden er toegang hebben, of die niet behoorlijk onderhouden zijn of die de tussenkomst van de inspecteur van de Hygiëne veroorzaken, of waar men ongeëffende delen van afgebroken gebouwen langs de straatkant aantreft.

Artikel 2.-De staat van verwaarlozing van een gebouw of een terrein maakt het voorwerp uit van een vaststelling, opgemaakt door een daartoe gemachtigd gemeentebeambte, dat binnen de maand betekend wordt aan de belastingplichtige in de zin van artikel 2 van dit reglement.

Artikel 3.-De basisaanslagvoet van de belasting is vastgesteld op 496 EURO per strekkende meter van de gevel als het een gebouw betreft op per strekkende meter straatlengte als het een terrein betreft.

Voor bebouwde goederen vermenigvuldigt men het totaal dat aldus bekomen wordt met het aantal belastbare niveaus met uitzondering van niet ingerichte kelder- en dakverdiepingen.

Wanneer het gebouw aan twee of meer straten paalt, wordt de taks berekend rekening houdend met de grootste uitgestrektheid langs één van deze straten.

Wanneer een gebouw een hoek vormt, wordt de grootste uitgestrektheid in rechte lijn in aanmerking genomen, vermeerderd met de helft van de stompe of afgeronde hoek.

Artikel 4.-De datum waarop de belastingplichtige in kennis werd gesteld van de vaststelling van verwaarlozing (zie artikel 2 hierboven) bepaalt het belastingjaar waarvoor de belasting verschuldigd is.

Artikel 5.-De belasting is verschuldigd

a) hoofdelijk en onverdeelbaar door de eigenaar, de bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker naargelang het geval;

b) door de huurder wanneer het aan de belasting onderworpen onroerend goed het voorwerp uitmaakte van een huurovereenkomst, een handelshuur of een pacht, onverminderd de schikkingen van het burgerlijk recht die de rechten en plichten tussen partijen regelen in verband met het onderhoud en gebruik van het onroerend goed;

c) door de onderhuurder of rechtverkrijgende in geval van onderverhuuring of huuroverdracht overeenkomstig de desbetreffende wetgeving, onverminderd de schikkingen van het burgerlijk recht die de rechten en plichten tussen partijen regelen in verband met onderhoud en gebruik van het onroerend goed.

Artikel 6.-Zijn van de taks vrijgesteld :

1) de Staat, de provincies en de gemeenten voor de gebouwen en percelen bestemd voor een dienst van openbaar nut of een operatie van stadshernieuwing;

2) de maatschappijen die de bouw of de huur van sociale woningen tot voorwerp hebben;

3) de particulier, eigenaar van een enkel goed (woonhuis, appartement of perceel grond) met uitzondering van ieder ander onroerend goed.

4) de niet bebouwde percelen die op aanvraag van de Gemeente gratis werden afgestaan om er rustzones, tuinen of speelpleinen voor kinderen op te richten.

Artikel 7.- De taks is niet verschuldigd :

1° wanneer herstellingswerken ondernomen worden in de loop van het jaar waarvoor de belasting is geëist;

2° wanneer de toestand van de verwaarlozing het gevolg is van overmacht;

3° wanneer er een einde kwam aan de niet-bewoning of niet-uitbating in het dienstjaar waarvoor de belasting wordt gevorderd.

4° indien het gebouw het voorwerp uitmaakt van een stedenbouwkundige vergunning voor dewelke een bericht van ontvangst afgeleverd werd, overeenkomstig de beschikkingen van artikel 109 van de Ordonnantie houdende organisatie van de planning en de stedenbouw of als de termijn van tien dagen bedoeld in dit artikel verstreken is zonder afgifte van het bericht van ontvangst of zonder notificatie van het onvolledig karakter van het dossier. Deze vrijstelling is van toepassing voor het dienstjaar tijdens hetwelk het bericht van ontvangst wordt afgeleverd of de termijn verstreken is, alsook voor het volgende dienstjaar. Geen enkele andere vrijstelling van dit type zal verleend worden aan dezelfde belastingplichtige.

Artikel 8.- De vrijstelling voorzien in artikel 6-3° vervalt indien aanplakborden op of voor geheel de gevel of een gedeelte ervan zijn aangebracht of op het terrein werden geplaatst.

Artikel 9.- De taks is verschuldigd voor het ganse jaar .
Geen enkele vermindering of teruggave wordt toegestaan om welke reden ook.
Niettemin zal, in geval van vervreemding of overdracht van de eigendom van een gebouw of perceel grond waarvoor de taks werd betaald, geen nieuwe belasting gevorderd worden voor het lopende jaar.

Artikel 10.- Het College van Burgemeester en Schepenen gaat elk jaar over tot een telling van de basissen van belasting.

Artikel 11.- Het kohier der belasting wordt opgemaakt en uitvoerbaar verklaard door het College van Burgemeester en Schepenen.

Artikel 12.- De belasting is betaalbaar binnen de twee maanden na toezending van het kohieruittreksel. Bij gebreke aan betaling binnen deze termijn worden de bepalingen betreffende de verwijlinteressen inzake Rijksinkomstenbelastingen toegepast. Het kohieruittreksel zal zonder kosten toegestuurd worden aan de belastingplichtige en zal in overeenkomst zijn met de bepalingen van artikel 5 van hoger genoemde wet van 24 december 1996.

Artikel 13.- De belasting wordt door de Gemeenteontvanger ingevorderd.

Artikel 14.- De belastingplichtige kan een bezwaar indienen bij het College van Burgemeester en Schepenen dat optreedt als administratieve overheid.
Dit bezwaar moet op straffe van verval worden ingediend binnen een termijn van zes maanden vanaf de derde werkdag die volgt de verzending van het aanslagbiljet waarop de bezwaartermijn vermeld staat.
Het moet op straffe van nietigheid schriftelijk worden ingediend. Het moet worden gemotiveerd, gedagtekend en ondertekend door de eiser of zijn vertegenwoordiger en vermeldt:
1. de naam, de hoedanigheid, het adres of de zetel van de belastingplichtige ten laste van wie de belasting is gevestigd;
2. het voorwerp van het bezwaarschrift en een opgave van de feiten en middelen.

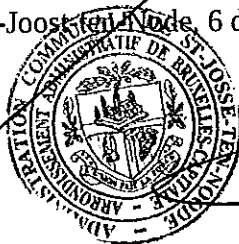
Artikel 15.- Onderhaving reglement is opgemaakt voor een termijn van vijf jaar, beginnend op 1 januari 2012 en eindigend op 31 december 2016.

VOOR EENSLUITEND VERKLAARD UITTREKSEL :

Sint-Joost ten Noode, 6 december 2011.

Op bevel :
De Gemeentesecretaris,

Patrick Neve



Het College van
Burgemeester en Schepenen,

Jean Demannez