

EXTRAIT du Registre aux Délibérations du CONSEIL COMMUNAL DE SCHAERBEEK

Séance du 20 novembre 2024

Objet n° 22 de l'ordre du jour

PRÉSENTS: M. Frederic Nimal, Bourgmestre ff-Président; MM. Vincent Vanhalewyn, Mehmet Bilge, Echevin; Mmes Adelheid Byttebier, Sihame Haddioui, Echevine; MM. Thomas Eraly, Quentin Van Den Hove, Echevin; MM. Bernard Guillaume, Bernard Clerfayt, Georges Verzin, Mme Cécile Jodogne, MM. Emin Ozkara, Sadik Koksai, Ibrahim Donmez, Abobakre Bouhjar, Mme Angelina Chan, M. Hasan Koyuncu, Mmes Done Sonmez, Lorraine De Fierlant, MM. Taoufik Ben Addi, Matthieu Degrez, Mmes Leila Lahssaini, Fatima Ben Abbou, Lucie Petre, MM. Abdelhakim El Karaoui, Yusuf Yildiz, Mohammed Abkou, Mmes Naima Belkhatir, Emel Kose, Vanessa Loodts, MM. Elyass El Yakoubi, Mamadou Bah, Yuri De Belder, Quentin Vanbaelen, Maxime Baudaux, Didier Schiffeleers, Mme Marie Gervais, MM. Anthony Baert, Anton Schuurmans, Conseillers communaux; M. David Neuprez, Secrétaire Communal.

ABSENTS: MM. Mohamed Echouel, Michel De Herde, Echevin; Mme Deborah Lorenzino, Echevine; Mmes Claire Geraets, Emel Dogancan kotaoglu, MM. Hamza Boukhari, Cedric Mahieu, Mme Ange-Raissa Uzaniga, Conseillers communaux.

ABSENTS AU MOMENT DU VOTE: M. Mehmet Bilge, Echevin; Mme Sihame Haddioui, Echevine; Mme Lorraine De Fierlant, Conseiller communal.

#Objet : Taxe sur les immeubles laissés à l'abandon ou négligés - Exercices 2025 à 2029 – Renouvellement et modification #

LE CONSEIL COMMUNAL

Décidé, par 17 voix contre 3 et 16 abstention(s). 3 membres n'ont pas voté

Vu l'article 170, § 4 de la Constitution qui consacre l'autonomie fiscale des Communes sous réserve des exceptions légales.

Vu la Nouvelle loi communale, notamment l'article 117, alinéa 1 et l'article 118, alinéa 1 ;

Vu l'article 252 de la Nouvelle loi communale imposant l'équilibre budgétaire aux communes ;

Vu la loi du 13 avril 2019 introduisant le Code du recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales ;

Vu l'ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 avril 2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales, telle que modifiée à ce jour ;

Vu la loi du 23 mars 1999 relative à l'organisation judiciaire en matière fiscale ;

Vu l'ordonnance du 14 mai 1998 organisant la tutelle administrative sur les communes de la Région de Bruxelles-Capitale, telle que modifiée à ce jour ;

Revu la délibération du Conseil communal de Schaerbeek du 26 janvier 2022 votant le règlement relatif à la taxe sur les immeubles laissés à l'abandon ou négligés pour les années d'impositions 2022 à 2025;

Vu la situation financière de la Commune ;

Vu la nécessité pour la Commune de remplir ses obligations dans le respect des exigences du plan de gestion ;

Vu la nécessité pour la Commune de prélever des recettes pour couvrir les dépenses qu'exige l'ensemble de ses activités, et en particulier d'assurer les recettes permettant de faire face aux charges financières liées à son obligation d'assurer la tranquillité, la sécurité et la propreté publique ;

Considérant la nécessité de tenir compte de l'inflation en indexant annuellement les taux ;

Considérant que le maintien de cette source de revenus se justifie ;

Considérant que le territoire de la Commune de Schaerbeek compte un certain nombre d'immeubles partiellement ou totalement laissés à l'abandon ou négligés ;

Considérant que la présence de ces immeubles est de nature à décourager l'esprit d'initiative des riverains et à engendrer un processus de désintéressement généralisé en matière d'habitat ;

Considérant la nécessité de lutter contre les immeubles négligés ou laissés partiellement ou totalement à l'abandon ;

Considérant la nécessité de lutter contre les marchands de sommeil et de veiller à ce que les immeubles soient conformes aux normes de salubrité et de sécurité et qu'il conviendrait, dans ce cadre, de reprendre au règlement, les mises en demeure de la Direction de l'Inspection Régionale du Logement au même titre que les arrêtés d'inhabitabilité ou d'insalubrité du Bourgmestre, d'autant plus qu'il s'agit dans de nombreux cas d'infractions similaires ;

Considérant que la Direction Inspection Régionale du Logement est la seule autorité compétente pour déterminer s'il a été remédié aux manquements qu'elle a constatés en matière de police administrative du logement ;

Considérant que cette situation, s'il n'y est pas porté remède, freine et compromet le renouvellement ou la restauration du patrimoine immobilier ;

Considérant qu'il convient de continuer à enrayer ce processus et d'atteindre le résultat souhaité, qui est notamment celui d'amener les propriétaires à exécuter les travaux de remise en état nécessaires ;

Considérant l'importance d'un temps de préparation adéquat pour la réalisation des travaux, qui justifie la durée des exonérations prévues à cet effet ;

Considérant que le Code bruxellois du Logement contient toutes les mesures destinées à réglementer la qualité des logements mis en location ;

Considérant que la Direction de l'Inspection Régionale du Logement se concentre sur la protection des locataires en situation de précarité et que, par conséquent, elle ne poursuit pas le propriétaire lorsque ce dernier occupe officiellement lui-même le logement qui ne répond pas aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité ou d'équipement édictées en vertu du Code bruxellois du logement parce que le propriétaire supporte alors lui-même le risque des conséquences de cette situation. Qu'en outre, l'imposition

d'une taxe par la Commune dans ce dernier cas pourrait constituer une intrusion excessive dans la sphère privée, hormis le cas où un constat d'abandon de bien aurait été notifié au propriétaire avant sa domiciliation ;

Vu pour le surplus, les rapports du Collège des Bourgmestre et Echevins des 20 août et 15 octobre 2024 et le dossier administratif ;
Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins,

ARRETE :

Article 1

Il est établi, au profit de la Commune, pour les exercices d'imposition 2025 à 2029, une taxe mensuelle sur les immeubles partiellement ou totalement laissés à l'abandon ou négligés, qu'ils soient situés en bordure d'une voie publique ou sur une parcelle directement attenante à la voie publique.

Sont considérés comme immeubles totalement laissés à l'abandon ou négligés, les immeubles déclarés insalubres ou inhabitables par le Bourgmestre ou pour lesquels il ordonne des travaux de réparation, de sécurisation ou d'assainissement ou les immeubles pour lesquels la Direction de l'Inspection Régionale du Logement a constaté qu'ils ne satisfont pas aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité ou d'équipement édictées en vertu du Code bruxellois du logement, ou les immeubles, qui suivant un constat dressé par un agent communal habilité à cette fin, démontrent des imperfections externes à la façade avant, telles que de la peinture écaillée, des fissures ou des cassures, des joints éclatés, du plâtre détaché, des briques détachées, de la formation de mousse, de la végétation ou des défauts aux éléments de la façade, 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, à la menuiserie externe mais encore les immeubles aux baies vitrées ou fenêtres ouvertes à tout vent permettant l'intrusion de pigeons ou autres volatiles. Cette énumération n'est cependant pas exhaustive.

Sont considérés comme immeubles partiellement laissés à l'abandon ou négligés, ceux dont certains niveaux ou parties répondent à la définition de l'alinéa précédent; ils seront taxés sur la base, à due proportion de la taxe sur les immeubles entièrement laissés à l'abandon ou négligés.

Article 2

Le taux de base au 1^{er} janvier 2025 par mètre courant de façade et par niveau est fixé à 95,00€ par mois.

Le taux sera adapté chaque année en fonction de l'indice des prix à la consommation. Il sera adapté le 1^{er} janvier de chaque année à l'indice du mois de décembre de l'année précédente selon la formule $(R \times i)/I$ où :

- R = taux établi ci-dessus
- i = indice du mois de décembre de l'année précédente = décembre 2025 lors de la première adaptation, en janvier 2026
- I = indice du mois de décembre 2024 (base 2013= 100)

Toutefois, le taux de base sera augmenté de 25% après douze mois consécutifs de délabrement et de 50% après vingt-quatre mois. Lorsque l'immeuble touche à plus d'une rue, la base de calcul de la taxe est le plus grand développement à front d'une de ces rues. 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.

S'il s'agit d'un immeuble isolé, la longueur prise en considération est la moitié du développement total des façades de l'immeuble mesuré horizontalement à chaque niveau.

Article 3

L'état d'un immeuble tel que décrit à l'article 1 du présent règlement fait l'objet d'un constat établi par un agent de l'Administration communale qui est notifié par lettre recommandée, dans les trente jours de son établissement, à la personne dont le nom figure aux documents cadastraux. Suite à cette notification, le contribuable dispose d'un délai de deux mois pour faire valoir ses observations par lettre recommandée.

Ce constat est valable pour une durée indéterminée vaut jusqu'à preuve du contraire ; il sert également de base aux enrôlements successifs ultérieurs.

Article 4

La taxe est due par le titulaire du droit réel sur l'immeuble, à savoir, soit le propriétaire, soit le possesseur, soit l'emphytéote, soit le superficiaire soit l'usufruitier du bien, comme le prévoit l'article 251 du Code des impôts sur les revenus.

En cas de non-paiement de la taxe par l'usufruitier, le nu-propriétaire est tenu au paiement de la taxe et est considéré comme codébiteur conformément à l'article 2, 6° du Code de recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales.

En cas de copropriété, la taxe n'est exigée des copropriétaires qu'à concurrence de la part de chacun d'eux dans la copropriété.

Article 5

La taxe est due pour la première fois le premier jour du troisième mois qui suit celui de la notification du constat et reste due jusqu'à la date de cessation de l'état tel que décrit dans ce constat. Le délai précédant la première taxation peut être prolongé de 2 mois si des travaux sont intervenus endéans les 5 mois de la notification du constat.

La taxe ne sera cependant pas perçue pour le mois au cours duquel le contribuable aura informé par écrit l'Administration de la remise en état complète du bien et pour autant que ce fait ait été dûment constaté par un agent communal habilité à cette fin.

Il n'est accordé aucune remise ni restitution pour quelque cause que ce soit.

Article 6

Sont exonérés de la taxe :

- a) la personne qui a acquis l'immeuble en question, pendant l'année qui suit l'acquisition ;
- b) les immeubles frappés par les dispositions d'un plan d'expropriation approuvé par l'autorité compétente, à moins qu'il y ait des installations productives de revenus tels que panneaux d'affichage, pylônes, mâts, antennes et/ou autres dispositifs de télécommunication, d'émissions de signaux et d'échanges d'informations par la voie hertzienne, cette liste n'étant pas exhaustive ;
- c) pendant les 24 mois qui suivent le mois au cours duquel le sinistre a eu lieu, les immeubles accidentellement sinistrés, à moins qu'il y ait des installations productives de revenus tels que panneaux d'affichage, pylônes, mâts, antennes et/ou 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 en question a déjà fait l'objet de la présente taxe ;
- d) pendant les 12 mois qui suivent le début des travaux, l'immeuble qui fait l'objet d'une remise en état conformément aux lois et règlements en vigueur, ayant spécifiquement pour objectif direct de mettre fin à l'état visé à l'article 1, pour autant que les travaux soient poursuivis de façon soutenue et continue. Il appartient au contribuable d'informer l'Administration par courrier recommandé

de la date de début des travaux et d'étayer cette affirmation par tout élément de preuve, tels que, notamment, un devis signé pour accord valant commande de travaux ou un accusé de réception d'une demande des primes à l'embellissement de façade ou à la rénovation de l'habitat. Cette exonération commence à courir à partir du mois au cours duquel le début des travaux a été valablement acté par l'Administration.

e) pendant les 24 mois qui suivent le mois de délivrance de l'accusé de réception, l'immeuble qui a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme déclarée complète

f) en l'absence d'accusé de réception d'une demande de permis d'urbanisme complète ou incomplète dans les délais légaux et en cas d'une saisine automatique de cette demande par le Fonctionnaire Délégué, un délai de 75 jours à partir de la date de la saisine par le fonctionnaire délégué sera octroyé. Dans le cas où le permis est délivré, le délai prévu au point e) s'appliquera à partir de la date de la saisine ;

g) pendant 24 mois à partir du mois qui suit celui de la notification du constat, l'immeuble négligé qui se situe dans le périmètre d'un contrat de quartier, sauf l'immeuble déclaré insalubre ou inhabitable par le Bourgmestre ou pour lequel il ordonne des travaux de réparation, de sécurisation ou d'assainissement ou pour lequel la Direction de l'Inspection Régionale du Logement a constaté qu'il ne satisfait pas aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité ou d'équipement édictées en vertu du Code bruxellois du logement ou d'un constat d'abandon avant la mise en œuvre du contrat de quartier ou si l'état de l'immeuble provoque un danger pour les usagers de la voie publique.

h) pendant les 36 mois qui suivent la signature d'un partenariat de rénovation avec un organisme agréé tel que, notamment, une agence immobilière sociale.

i) l'immeuble occupé par le propriétaire domicilié à l'adresse et qui ne répond pas aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité ou d'équipement édictées en vertu du Code bruxellois du logement. L'exonération ne s'applique pas lorsque l'immeuble en question a déjà été visé par un constat d'abandon préalablement la domiciliation du propriétaire ;

j) l'immeuble dont l'état visé à l'article 1 résulte d'un cas de force majeure.

Article 7

La taxe est perçue par voie de rôle. Le redevable de la taxe recevra, sans frais, un avertissement extrait de rôle. La taxe est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement extrait de rôle.

Article 8

L'établissement, le recouvrement et le contentieux y relatifs sont réglés conformément à l'ordonnance du 3 avril 2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales et ses modifications ultérieures.

Article 9

Le redevable ou son représentant peut introduire une réclamation, par écrit, contre le montant de l'imposition établie, y compris toutes majorations et amendes, auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins, qui agit en tant qu'autorité administrative. A peine de nullité, cette réclamation doit être signée et motivée et elle doit mentionner : les nom, qualité, adresse ou siège du redevable à charge duquel l'imposition est établie, l'objet de la réclamation et un exposé des faits et moyens.

Les réclamations doivent être introduites, sous peine de déchéance, dans un délai de 3 mois à compter du troisième jour ouvrable suivant la date d'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.

Un accusé de réception est adressé au redevable ou à son représentant dans les 15 jours calendrier de l'introduction de la réclamation.

Si le redevable ou son représentant souhaite être entendu dans le cadre de la réclamation, il doit en faire la demande expresse dans la réclamation.

L'introduction d'une réclamation ne dispense pas le redevable de payer la taxe à concurrence de l'incontestablement dû.

Article 10

Sans préjudice des dispositions de l'ordonnance du 3 avril 2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales, tout ce qui n'est pas réglé par le présent règlement sera régi par les dispositions du CIR92 et son arrêté d'exécution, applicables aux taxes locales, ainsi que par les dispositions régionales qui renvoient au Code du recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales ou par toute autre disposition régionale relative à la fiscalité locale.

Article 11

Le traitement de données à caractère personnel nécessaire à la mise en œuvre du présent règlement se fera conformément au

Règlement général sur la protection des données et suivant les règles suivantes :

- responsable de traitement : la Commune de Schaerbeek ;
- finalité du traitement : établissement et recouvrement de la taxe ;
- catégorie de données : données d'identification ;
- durée de conservation : la Commune s'engage à conserver les données pour un délai de maximum 30 ans et à les supprimer par la suite ou à les transférer aux archives de l'Etat ;
- méthode de collecte : constatations faites par des fonctionnaires habilités ;
- communication des données : les données ne seront communiquées qu'à des tiers autorisés par ou en vertu de la loi, notamment en application de l'article 327 CIR92, ou à des sous-traitants de la Commune.

Article 12

Le présent règlement-taxe remplace, à partir du 1^{er} janvier 2025, le règlement-taxe adopté par le Conseil communal en séance du 26 janvier 2022.

Délibéré, en séance publique, à Schaerbeek, le 20 novembre 2024.

Le Secrétaire Communal,



David NEUPREZ



Le Bourgmestre ff-Président,



Frederic NIMAL

UITTREKSEL uit het Notulenboek van de GEMEENTERAAD van SCHAARBEEK

Vergadering van 20 november 2024

Voorwerp nr 22 van de agenda

AANWEZIG: H. Frederic Nimal, wvd Burgemeester-Voorzitter; HH. Vincent Vanhalewyn, Mehmet Bilge, Schepenen; Mevr. Adelheid Byttebier, Sihame Haddioui, Schepenen; HH. Thomas Eraly, Quentin Van Den Hove, Schepenen; HH. Bernard Guillaume, Bernard Clerfayt, Georges Verzin, Mevr. Cécile Jodogne, HH. Emin Ozkara, Sadik Koksai, Ibrahim Donmez, Abobakre Bouhjar, Mevr. Angelina Chan, H. Hasan Koyuncu, Mevr. Done Sonmez, Lorraine De Fierlant, HH. Taoufik Ben Addi, Matthieu Degrez, Mevr. Leila Lahssaini, Fatima Ben Abbou, Lucie Petre, HH. Abdelhakim El Karaoui, Yusuf Yildiz, Mohammed Abkouli, Mevr. Naima Belkhatir, Emel Kose, Vanessa Loodts, HH. Elyass El Yakoubi, Mamadou Bah, Yuri De Belder, Quentin Vanbaelen, Maxime Baudaux, Didier Schiffeleers, Mevr. Marie Gervais, HH. Anthony Baert, Anton Schuurmans, Gemeenteraadsleden; H. David Neuprez, Gemeentesecretaris.

AFWEZIG: HH. Mohamed Echouel, Michel De Herde, Schepenen; Mevr. Deborah Lorenzino, Schepen; Mevr. Claire Geraets, Emel Dogancan kotaoglu, HH. Hamza Boukhari, Cedric Mahieu, Mevr. Ange-Raissa Uzaniga, Gemeenteraadsleden.

AFWEZIG TIJDENS DE STEMMING: H. Mehmet Bilge, Schepen; Mevr. Sihame Haddioui, Schepen; Mevr. Lorraine De Fierlant, Gemeenteraadslid.

#Voorwerp : Belasting op de verwaarloosde of onverzorgde gebouwen - Aanslagjaren 2025 tot 2029 – Hernieuwing en wijziging #

DE GEMEENTERAAD

Besloten, met 17 stem(men) tegen 3 en 16 onthouding(en). 3 leden hebben niet gestemd

Gelet artikel 170, § 4 van de Grondwet, die zich wijdt aan de fiscale autonomie van de gemeenten onder voorbehoud van wettelijke beperkingen;

Gelet op de nieuwe gemeentewet namelijk artikel 117, alinea 1, en artikel 118, alinea 1;

Gelet op artikel 252 van de nieuwe gemeentewet waarin een begrotingsevenwicht wordt opgelegd aan de gemeenten;

Gelet op de wet van 13 april 1919 tot invoering van het Wetboek van de minnelijke en gedwongen invordering van fiscale en niet-fiscale schuldvorderingen;

Gelet op de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Raad van 3 april 2014 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillen inzake gemeentebelastingen zoals gewijzigd tot op heden;

Gelet op de wet van 23 maart 1999 betreffende de gerechtelijke regeling op gebied van fiscaliteit;

Gelet op de ordonnantie van 14 mei 1998 betreffende de regeling van administratief toezicht op de gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, zoals gewijzigd tot op heden;

Herziende de beraadslaging van de Gemeenteraad van Schaarbeek van 26 januari 2022 tot goedkeuring van het belastingreglement op de verwaarloosde en onverzorgde gebouwen voor de aanslagjaren 2022 tot 2025;

Gelet op de financiële toestand van de gemeente;

Overwegende de noodzaak voor de gemeente om aan haar verplichtingen te voldoen in overeenstemming met de eisen van het beheersplan;

Gezien de noodzaak voor de gemeente om ontvangsten te heffen ter dekking van de kosten die door al haar activiteiten worden gemaakt, en voornamelijk om inkomsten te verzekeren om te kunnen voldoen aan de financiële lasten in verband met haar verplichting om de rust, veiligheid en openbare netheid te waarborgen;

Overwegende de noodzaak om rekening te houden met de inflatie door de tarieven jaarlijks te indexeren;

Overwegende dat het behoud van deze bron van inkomsten gerechtvaardigd is;

Overwegende dat het grondgebied van de gemeente Schaarbeek een zeker aantal van geheel of gedeeltelijk verwaarloosde of onverzorgde gebouwen telt;

Overwegende dat de aanwezigheid van deze gebouwen waarschijnlijk tot gevolg heeft om het initiatief van de buurtbewoners te ontmoedigen en het veroorzaken van een algemene onverschilligheid op gebied van woongelegenheid;

Overwegende de noodzaak om de strijd aan te gaan tegen geheel of gedeeltelijk verwaarloosde en onverzorgde gebouwen;

Overwegende de noodzaak om huisjesmelkers te bestrijden en ervoor te zorgen dat de gebouwen voldoen aan de gezondheids- en veiligheidsnormen en het daarom raadzaam is om in dit geval, in het reglement op te nemen, de ingebrekestellingen van de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie op dezelfde wijze dan de besluiten genomen door de burgemeester in verband met een onbewoonbaar- of ongezonderheidsverklaring omdat deze in vele gevallen over gelijkaardige inbreuken gaan;

Overwegende dat de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie de enige instantie is die bevoegd is om vast te stellen of de door haar vastgestelde tekortkomingen op het gebied van de administratieve huisvestingspolitie zijn verholpen;

Overwegende dat deze situatie, wanneer ze niet wordt verholpen, de vernieuwing of restauratie van het onroerend goed vertraagt en bedreigt;

Overwegende deze procedure te behouden om het gewenste resultaat te bereiken, dat in het bijzonder bedoeld is de eigenaars er toe aan te zetten de nodige herstelwerkzaamheden uit te voeren;

Overwegende het belang van een adequate voorbereidingstijd voor de uitvoering van werkzaamheden en welke rechtvaardigt de duur van de vrijstellingen die hiervoor zijn vastgesteld;

Overwegende dat de Brusselse Huisvestingscode alle maatregelen bevat bestemd om de kwaliteit van verhuurde woningen te regelen;

Overwegende dat de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie zich toespitst op de bescherming van de huurders in een kwetsbare

positie en dat bijgevolg de verhuurder niet wordt vervolgd wanneer hijzelf de woning officieel bewoont die niet voldoet aan de elementaire verplichtingen voor veiligheid, hygiëne of uitrusting vastgesteld krachtens de Brusselse Huisvestingscode, omdat de eigenaar dan zelf het risico draagt voor de gevolgen van deze situatie. Bovendien zou het opleggen van een belasting door de Gemeente in dit laatste geval een buitensporige inbreuk op de privésfeer kunnen vormen, behalve in het geval van een vaststelling van verwaarlozing voor deze woning waarvan de eigenaar voordat hij er gaat wonen in kennis werd gesteld.

Gelet bovendien op de verslagen van het College van Burgemeester en Schepenen van 20 augustus en 15 oktober 2024 en het administratief dossier;

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen;

BESLUIT :

Artikel 1

Er wordt ten bate van de Gemeente, voor de aanslagjaren 2025 tot en met 2029, een maandelijkse belasting geheven op de geheel of gedeeltelijk verwaarloosde of onverzorgde gebouwen, voor zover ze gelegen zijn langsheen een openbare weg of op een perceel direct grenzend aan de openbare weg.

Worden beschouwd als volledig verwaarloosd of onverzorgd, de gebouwen die gevaarlijk ongezond of onbewoonbaar verklaard zijn door de Burgemeester of voor dewelke hij werken van herstel, veiligheid of gezondheid beveelt of de gebouwen waarvoor de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie heeft vastgesteld dat ze niet voldoen aan de elementaire verplichtingen voor veiligheid, hygiëne of uitrusting vastgesteld krachtens de Brusselse Huisvestingscode, of de gebouwen, die ingevolge een verslag opgesteld door een daartoe gemachtigde gemeentebeambte, waarvan uiterlijke gebreken werden vastgesteld aan de voorgevel, zoals afschilferende verf, barsten of breuken, gebarsten voegen, losgekomen pleisterwerk, losgekomen stenen, vorming van mos, van plantengroei of gebreken aan de gevelelementen, aan de schouwen, aan erkers, aan loggia's, aan balkons, aan het daktimmerwerk, aan de dakbedekking, aan de dakranden, aan de kroonlijst, aan de regenwater afvoerlopen, aan de kelderramen, aan de gevelopeningen, aan de beglazing, aan het buitenschrijnwerk maar ook de gebouwen met openstaande vensterdeuren of ramen welke toelaten dat duiven of andere vogels binnendringen; deze opsomming is echter niet limitatief.

Worden beschouwd als gedeeltelijk verwaarloosde of onverzorgde gebouwen, deze waarvan slechts een aantal verdiepingen of delen van het gebouw beantwoorden aan de bepalingen welke in voorgaande alinea werden beschreven; zij zullen belast worden in evenredigheid op basis van de belasting op de volledig verwaarloosde of onverzorgde gebouwen.

Artikel 2

De aanslagvoet op 1 januari 2025 per strekkende meter gevellengte en per verdieping, wordt gevestigd op 95,00€ per maand.

De aanslagvoet wordt jaarlijks aangepast aan de index van de consumptieprijzen. Zij wordt op 1 januari van ieder jaar aangepast aan de index van de maand december van het voorgaande jaar volgens de formule $(R \times i)/I$ waarbij:

- R = tarief zoals hierboven vastgesteld
- i = de index van de maand december van het voorgaande jaar = december 2025 bij de eerste aanpassing, in januari 2026
- I = index van de maand december 2024 (basis 2013 = 100)

Echter, de aanslagvoet zal met 25% worden verhoogd na twaalf opeenvolgende maanden verwaarlozing of onverzorgdheid en met 50% na vierentwintig maanden.

Wanneer het gebouw aan meerdere straten paalt, wordt de belasting berekend, rekening houdend met de grootste gevellengte langs één van deze straten.

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

Wanneer het een alleenstaand gebouw betreft, wordt de helft der totale gevellengte van het gebouw, horizontaal gemeten op iedere verdieping, in aanmerking genomen.

Artikel 3

De vaststelling van de staat van het gebouw zoals beschreven in artikel 1 van dit reglement, wordt opgemaakt door een gemeentebeambte en binnen de dertig dagen betekend per aangetekend schrijven aan de persoon, waarvan de naam voorkomt in de kadastrale documenten. De belastingplichtige beschikt, vanaf deze betekening, over een termijn van twee maanden om zijn opmerkingen per aangetekend schrijven te laten gelden.

De vaststelling is geldig voor onbepaalde duur tot het tegendeel wordt bewezen; deze zal ook dienen als basis bij de later volgende inkohieringen.

Artikel 4

De belasting is verschuldigd door de houder van het zakelijk recht op het goed, met name of de eigenaar, of de bezitter, of de erfpachter, of de opstalhouder of de vruchtgebruiker van het goed, zoals bepaald in artikel 251 van het Wetboek der Inkomstenbelastingen.

In geval van niet-betaling van de belasting door de vruchtgebruiker, wordt de naakte eigenaar beschouwd als medeschuldenaar overeenkomstig artikel 2, 6° van het Wetboek van de minnelijke en gedwongen invordering van fiscale en niet-fiscale schuldvorderingen en is bijgevolg ertoe gehouden de belasting te betalen.

Bij mede-eigendom, wordt de belasting van de mede-eigenaars geëist volgens ieders aandeel ieder in deze mede-eigendom.

Artikel 5

De belasting is voor de eerste maal verschuldigd op de eerste dag van de derde maand die volgt op betekening van de vaststelling en blijft van toepassing zolang er geen einde is gesteld aan de staat van de woning zoals vermeld in de vaststelling. De termijn voorafgaand de eerste belasting kan met 2 maanden worden verlengd wanneer de werken zijn gestart gedurende de periode van 5 maanden vanaf de betekening van de vaststelling.

De belasting zal dus niet meer worden geïnd vanaf de maand waarin de belastingplichtige het gemeentebestuur schriftelijk informeert over de totale herstelling van het gebouw en in zoverre dit feit behoorlijk werd vastgesteld door een daartoe aangeduide gemeentebeambte. Geen enkele vermindering of teruggave wordt toegestaan om welke reden ook.

Artikel 6

Zijn vrijgesteld van de belasting:

- a) de persoon die het gebouw verwierf, gedurende het jaar dat volgt op de verwerving;
- b) de gebouwen die getroffen worden door een onteigeningsplan dat goedgekeurd werd door de bevoegde overheid, tenzij er zich

winstgevende installaties op bevinden zoals aanplakborden, pylonen, masten, antennes en/of andere telecommunicatiemiddelen, zendapparatuur voor signalen en informatie-uitwisseling via hertzgolven. Deze lijst is niet limitatief.

c) gedurende de 24 maanden volgend op de maand wanneer het onheil heeft plaatsgehad, de gebouwen die door onheil geteisterd werden, tenzij er zich winstgevende installaties op bevinden zoals aanplakborden, pylonen, masten, antennes en/of andere telecommunicatiemiddelen, zendapparatuur voor signalen en informatie-uitwisseling via hertzgolven. Deze lijst is niet limitatief. De vrijstelling is niet van toepassing wanneer het gebouw in kwestie reeds voordien werd ingekohierd voor deze belasting.

d) gedurende de 12 maanden volgend op de aanvang van de werken, het gebouw waaraan werken gebeuren overeenkomstig de in voege zijnde wetten en reglementen, die specifiek uitgevoerd worden om een einde te stellen aan de staat bedoeld in artikel 1, voor zover de werken gestaag en blijvend worden voortgezet. De belastingplichtige is er toe gehouden om de administratie per aangetekend schrijven op de hoogte te stellen van de datum van aanvang van de werkzaamheden en deze bewering te staven door middel van enig bewijs, zoals, in het bijzonder, een ondertekende overeenkomst ter waarde van de werken of een ontvangstbewijs van premieaanvraag voor de verfraaiing van gevels of de renovatie van het woonmilieu. Deze vrijstelling gaat in op de maand waarin de start van de werken officieel ter kennis werd gebracht aan de administratie.

e) gedurende de 24 maanden volgend op de maand waarbij een bericht van ontvangst werd afgeleverd, voor het gebouw waarbij het dossier van de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning, volledig wordt verklaard

f) Bij ontbreken van een ontvangstbevestiging van een volledige of onvolledige aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning binnen de wettelijke termijnen en in geval van aanhangigmaking van deze aanvraag bij de gemachtigde ambtenaar, zal een termijn van 75 dagen vanaf de datum van aanhangigmaking door de gedelegeerde ambtenaar worden toegekend. In het geval een vergunning wordt afgeleverd, de termijn voorzien in punt e) wordt van kracht vanaf de datum;

g) gedurende 24 maanden tellend vanaf de eerste van de maand volgend op de betekening van de vaststelling, voor een onverzorgd gebouw binnen de perimeter van een wijkcontract, behalve wanneer het gebouw gevaarlijk ongezond of onbewoonbaar is verklaard door de Burgemeester of voor dewelke hij werken van herstel, veiligheid of gezondheid beveelt of waarvoor de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie heeft vastgesteld dat ze niet voldoet aan de elementaire verplichtingen voor veiligheid, hygiëne of uitrusting vastgesteld krachtens de Brusselse Huisvestingscode of onderworpen aan een vaststelling van verwaarlozing vóór de uitvoering van het wijkcontract of als de staat van het gebouw een gevaar betekent voor de gebruikers van de openbare weg.

h) gedurende 36 maanden na de ondertekening van een renovatiepartnerschap met een erkende organisatie, als zodanig, een sociaal verhuurkantoor.

i) het gebouw bewoont door de er gedomicilieerde eigenaar dat niet voldoet aan de elementaire verplichtingen voor veiligheid, hygiëne of uitrusting vastgesteld krachtens de Brusselse Huisvestingscode. De vrijstelling is niet van toepassing wanneer het gebouw in kwestie reeds onderworpen was aan een vaststelling van verwaarlozing voorafgaand de domiciliëring van de eigenaar;

j) het gebouw waarvan sprake in artikel 1 het gevolg is van overmacht.

Artikel 7

De belasting wordt via kohier geïnd. De belastingplichtige ontvangt kosteloos een aanslagbiljet. De belasting moet betaald worden binnen twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Artikel 8

De vestiging, de invordering en de betreffende geschillen worden geregeld overeenkomstig de ordonnantie van 3 april 2014 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillen inzake gemeentebelastingen.

Artikel 9

De belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger kan schriftelijk bezwaar indienen tegen het bedrag van de gevestigde aanslag, met inbegrip van alle verhogingen en boetes, bij het College van Burgemeester en Schepenen, dat optreedt als administratieve overheid. Dit bezwaarschrift moet op straffe van nietigheid ondertekend en gemotiveerd worden en moet melding maken van de naam, de hoedanigheid, het adres of de zetel van de belastingschuldige van wie de aanslag wordt gevestigd, het voorwerp van het bezwaar en een uiteenzetting van de feiten en middelen.

Bezwaarschriften moeten op straffe van verval worden ingediend binnen een termijn van drie maanden, te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet.

Binnen 15 dagen na het indienen van het bezwaarschrift wordt een ontvangstbewijs verzonden naar de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger. Als de belastingschuldige of zijn vertegenwoordiger gehoord wenst te worden in het kader van zijn bezwaar, moet hij daar uitdrukkelijk om verzoeken in zijn bezwaarschrift.

De indiening van een bezwaarschrift ontslaat de belastingbetaler niet van de verplichting om de belasting te betalen tot het bedrag dat onbetwistbaar verschuldigd is.

Artikel 10

Onverminderd de bepalingen van de ordonnantie van 3 april 2014 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillen inzake gemeentebelastingen wordt alles waarin dit reglement niet voorziet, geregeld door de bepalingen van het WIB92 en zijn uitvoeringsbesluit die van toepassing zijn op de lokale belastingen, alsook door de gewestelijke bepalingen die verwijzen naar het Wetboek van de minnelijke en gedwongen invordering van fiscale en niet-fiscale schuldvorderingen of door alle andere gewestelijke bepalingen inzake lokale fiscaliteit.

Artikel 11

De verwerking van persoonsgegevens die nodig is voor de toepassing van dit reglement dient in overeenstemming te zijn met de Algemene Verordening Gegevensbescherming, met inachtneming van volgende regels:

- verwerkingsverantwoordelijke: de Gemeente Schaarbeek;
- doeleinde van de verwerking: vestiging en invordering van de belasting;
- gegevenscategorie: identificatiegegevens;
- bewaringstermijn: de gemeente verbindt zich ertoe gegeven gedurende maximaal 30 jaar te bewaren en ze daarna te wissen of over te dragen aan het Rijksarchief;
- verzamelmethode: vaststellingen door daartoe gemachtigde ambtenaren;
- doorgifte van de gegevens: de gegevens zullen enkel worden meegedeeld aan derden aan wie doorgifte is toegestaan bij wet of in toepassing van artikel 327 van het WIB92 of aan de verwerkers van de gemeente.

Artikel 12

Dit belastingreglement vervangt vanaf 1 januari 2025 dat door de Gemeenteraad werd aangenomen ter zitting van 26 januari 2022.

Beraadslaagd, in openbare vergadering, te Schaarbeek, op 20 november 2024.

De Gemeentesecretaris,



David NEUPREZ



De wvd Burgemeester-Voorzitter,



Frederic NIMAL