

EXTRAIT du Registre aux Délibérations du CONSEIL COMMUNAL DE SCHAERBEEK

Séance du 20 juin 2018

Objet n° 8 de l'ordre du jour

PRÉSENTS: M. Bernard Clerfayt, Bourgmestre-Président; MM. Vincent Vanhalewyn, Bernard Guillaume, Denis Grimberghs, Échevins; M. Frederic Nimal, Echevin f.f.; MM. Etienne Noel, Saït Köse, Sadik Köksal, Michel De Herde, Mohamed El Arnouki, Mme Adelheid Byttebier, Échevins; MM. Georges Verzin, Jean-Pierre Van Gorp, Mme Cécile C.J. Jodogne, MM. Emin Ozkara, Ibrahim Dönmez, Mme Mahinur Ozdemir, MM. Abobakre Bouhjar, Yvan de Beaufort, Mme Angelina Chan, MM. Mohamed Reghif, Mohamed Echouel, Hasan Koyuncu, Mmes Döne Sönmez, Sophie Querton, Debora Lorenzino, MM. Burim Demiri, Axel Bernard, Mme Joëlle van Zuylen, M. Quentin van den Hove, Mmes Barbara Trachte, Asma Mettioui, M. Thomas Eraly, Mme Bernadette Vriamont, M. Ahmed El Maslouhi, Mme Fatiha El Khattabi, MM. Arnaud Verstraete, Abdelkrim Ayad, Taoufik Ben Addi, Conseillers communaux; Mme Denise Malamba Kifaya, Conseiller Communal; M. Christophe de Jamblinne de Meux, Conseiller communal; M. David Neuprez, Secrétaire Communal.

ABSENTS: M. Halis Kökten, Mmes Derya Alic, Jamila Sanhayi, M. Seydi Sag, Mme Lorraine de Fierlant, M. Youssef Abslimou Ouadrassi, Conseillers communaux.

ABSENTS AU MOMENT DU VOTE: MM. Jean-Pierre Van Gorp, Emin Ozkara, Ibrahim Dönmez, Mme Mahinur Ozdemir, MM. Yvan de Beaufort, Ahmed El Maslouhi, Taoufik Ben Addi, Conseillers communaux.

**#Objet : Taxe sur les immeubles inachevés - Exercices 2018 à 2022 - Modification -
Approbation #**

LE CONSEIL COMMUNAL
Approuvé à l'unanimité. 7 membres n'ont pas voté

Vu l'article 170, § 4 de la Constitution ;

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

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 des 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 sa délibération du 25 octobre 2017 votant le règlement relatif à la taxe sur les immeubles inachevés pour un terme de 5 ans, expirant le 31 décembre 2022 ;

Considérant la nécessité pour la commune de remplir ses obligations dans le respect des exigences du plan de gestion et du prescrit de l'article 252 de la nouvelle loi communale lequel énonce qu' : « En aucun cas, le budget des dépenses et des recettes des communes ne peut présenter, au plus tard à compter de l'exercice budgétaire 1988, un solde à l'ordinaire ou à l'extraordinaire en déficit ni faire apparaître un équilibre ou un boni fictifs » ;

Considérant la nécessité pour la commune de prélever des recettes pour couvrir les dépenses qu'exige l'ensemble de ses activités ;

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

Vu la situation financière de la commune ;

Considérant la présence sur le territoire de la commune de Schaerbeek d'immeubles partiellement ou totalement inachevés ;

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 partiellement ou totalement inachevés ;

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

Considérant que l'équilibre entre l'offre et la demande en logements est fortement fragilisé ;

Considérant qu'il est souhaitable que sur le territoire de la commune de Schaerbeek, le logement disponible soit exploité de manière optimale;

Considérant que les immeubles visés par ce règlement perturbent la tranquillité et la sécurité publique ;

Considérant que cette situation occasionne un surcoût en matière de dépenses policières pour assurer au mieux la sécurité des personnes et des biens ;

Considérant qu'il est judicieux de combler le vide juridique quant au redevable de la taxe d'un permis d'urbanisme ayant périmé ;

Vu, pour le surplus, le rapport du Collège des Bourgmestre et Echevins du 5 juin 2018 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 2018 à 2022, une taxe mensuelle sur les immeubles inachevés, qu'ils soient situés en bordure d'une voie publique ou sur une parcelle directement attenante à la voie publique.

Sont considérés comme immeubles inachevés, ceux qui n'ont pas été mis sous toit, rendus habitable et utilisable dans un délai de quatre ans prenant cours à la date de délivrance du permis d'urbanisme, une année supplémentaire étant accordée en cas de demande de prolongation du permis d'urbanisme, pour autant que l'inachèvement ne résulte pas du fait de l'autorité publique. N'est pas considéré comme tel l'arrêt des travaux dû à l'absence d'un permis d'urbanisme ou dû à la non-conformité des travaux à ce permis d'urbanisme.

Article 2

Le taux de base au 1er janvier 2018 par mètre courant de façade et par niveau inachevé est fixé à 60,48€ par mois et sera majoré au 1er janvier de l'année suivante de 2,5%, conformément au tableau ci-dessous:

Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022
61,99€	63,54€	65,12€	66,75€

Toutefois, le taux de base sera augmenté de 10% après douze mois d'inachèvement ou de 20% après vingt-quatre mois.

Le taux de base est entièrement augmenté de 100 % au cas où l'immeuble sert de support à des dispositifs publicitaires ou à l'affichage, sauf pour annoncer la vente ou la location de l'immeuble.

Le développement en façade et le nombre de niveaux pris en considération sont ceux prévus au permis d'urbanisme délivré.

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.

Lorsque l'immeuble est achevé sans qu'ait été atteint le nombre d'étages prévus au permis d'urbanisme, la taxe est due pendant cinq exercices consécutifs pour les niveaux non réalisés.

Article 3

L'expiration du délai visé à l'article 1 du présent règlement fait l'objet d'une notification par l'administration communale. Suite à cette notification, le contribuable dispose d'un délai de deux mois pour faire valoir ses observations par lettre recommandée.

Cette notification est valable pour une durée indéterminée, vaut jusqu'à preuve du contraire et sert de base aux enrôlements successifs ultérieurs

Article 4

La taxe est due par le propriétaire de l'immeuble inachevé. En cas d'emphytéose ou de superficie, la taxe est due solidairement par le tréfoncier et respectivement, par l'emphytéote et le superficiaire. En cas d'usufruit, la taxe est due solidairement par le nu-propriétaire et l'usufruitier.

En cas de copropriété, la taxe est due pour la totalité de l'immeuble inachevé, que l'ensemble des copropriétaires détiennent ; elle n'est, néanmoins, exigée qu'à concurrence de la part individuelle de chacun d'eux dans la copropriété.

Article 5

La taxe est due pour la première fois le premier du troisième mois qui suit la notification prescrite à l'article 3 et reste due jusqu'à ce qu'il soit remédié à l'état d'inachèvement. La taxe ne sera plus perçue pour le mois au cours duquel le contribuable visé à l'article 4 aura démontré que l'état d'inachèvement a disparu.

Article 6

Pour les immeubles inachevés, la taxe n'est pas due :

1. s'il s'agit d'un immeuble inachevé édifié sur un terrain vendu par la commune, lorsque l'acte de vente prévoit des pénalités particulières au cas où l'immeuble ne serait pas achevé dans le délai fixé contractuellement pour autant que ces pénalités particulières ne soient pas inférieures au montant de la taxe sur les immeubles inachevés;
2. s'il s'agit d'un immeuble accidentellement sinistré, pendant les vingt-quatre mois qui suivent le mois au cours duquel le sinistre a eu lieu, à moins qu'il y ait des installations productives de revenus tels que panneaux d'affichage, 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 en question a déjà fait l'objet de la présente taxe ;
3. si l'inachèvement résulte d'un cas de force majeure.

Article 7

Les rôles de la taxe sont arrêtés et rendus exécutoires par le Collège des Bourgmestre et Echevins au plus tard le 30 juin de l'année qui suit l'exercice d'imposition.

Article 8

La taxe est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle. A défaut de paiement dans ce délai, les sommes dues sont productives au profit de l'administration de l'intérêt de

retard calculé d'après les règles fixées par l'article 414 du Code des Impôts sur les revenus de 1992.

Article 9

La taxe est recouvrée par le Receveur communal conformément aux règles établies pour la perception des impôts au profit de l'Etat.

Article 10

§1^{er}- 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.

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

Un accusé de réception sera notifié dans les 15 jours après l'envoi ou du dépôt de la réclamation.

§3 - Si le contribuable ou son représentant souhaite être entendu dans le cadre de l'examen de sa réclamation, il doit en faire la demande explicite dans sa réclamation.

Article 11

Le présent règlement entre en vigueur le 1^{er} janvier 2018. Il annule et remplace le règlement approuvé par le Conseil communal en sa séance du 25 octobre 2017.

Délibéré, en séance publique, à Schaerbeek, le 20 juin 2018.

Par le Conseil:

David Neuprez
Secrétaire Communal

Bernard Clerfayt
Bourgmestre-Président

UITTREKSEL uit het Notulenboek van de GEMEENTERAAD van SCHAARBEEK

Vergadering van 20 juni 2018

Voorwerp nr 8 van de agenda

AANWEZIG: H. Bernard Clerfayt, Burgemeester-Voorzitter; HH. Vincent Vanhalewyn, Bernard Guillaume, Denis Grimberghs, Schepenen; H. Frederic Nimal, Schepen wnd.; HH. Etienne Noel, Saït Köse, Sadik Köksal, Michel De Herde, Mohamed El Arnouki, Mevr. Adelheid Byttebier, Schepenen; HH. Georges Verzin, Jean-Pierre Van Gorp, Mevr. Cécile CJ. Jodogne, HH. Emin Ozkara, Ibrahim Dönmez, Mevr. Mahinur Ozdemir, HH. Abobakre Bouhjar, Yvan de Beaufort, Mevr. Angelina Chan, HH. Mohamed Reghif, Mohamed Echouel, Hasan Koyuncu, Mevr. Döne Sönmez, Sophie Querton, Debora Lorenzino, HH. Burim Demiri, Axel Bernard, Mevr. Joëlle van Zuylen, H. Quentin van den Hove, Mevr. Barbara Trachte, Asma Mettioui, H. Thomas Eraly, Mevr. Bernadette Vriamont, H. Ahmed El Maslouhi, Mevr. Fatiha El Khattabi, HH. Arnaud Verstraete, Abdelkrim Ayad, Taoufik Ben Addi, Gemeenteraadsleden; Mevr. Denise Malamba Kifaya, Gemeenteraadslid; H. Christophe de Jamblinne de Meux, Gemeenteraadslid; H. David Neuprez, Gemeentesecretaris.

AFWEZIG: H. Halis Kökten, Mevr. Derya Alic, Jamila Sanhayi, H. Seydi Sag, Mevr. Lorraine de Fierlant, H. Youssef Abslimou Ouadrassi, Gemeenteraadsleden.

AFWEZIG TIJDENS DE STEMMING: HH. Jean-Pierre Van Gorp, Emin Ozkara, Ibrahim Dönmez, Mevr. Mahinur Ozdemir, HH. Yvan de Beaufort, Ahmed El Maslouhi, Taoufik Ben Addi, Gemeenteraadsleden.

#Objet : Belasting op de onafgewerkte gebouwen - Dienstjaren 2018 tot 2022 - Wijziging - Goedkeuring #

DE GEMEENTERAAD

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen. 7 leden hebben niet gestemd

Gelet artikel 170, § 4 van de Grondwet;

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

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 zijn raadsbesluit van 25 oktober 2017, houdende stemming van het reglement betreffende de belasting op onafgewerkte gebouwen, voor een termijn van 5 jaar, vervallend op 31 december 2017;

Overwegende de noodzaak voor de gemeente om aan haar verplichtingen te voldoen in overeenstemming met de eisen van het beheersplan en de vereisten van artikel 252 van de nieuwe gemeentewet, waarin staat dat: "De begroting van de uitgaven en de ontvangsten van de gemeenten mag, ten laatste te rekenen vanaf het begrotingsjaar 1988, in geen enkel geval, een deficitair saldo op de gewone of de buitengewone dienst, noch een fictief evenwicht of een fictief batig saldo, vertonen";

Overwegende de noodzaak voor de gemeente om ontvangsten te heffen ter dekking van de kosten die door al haar activiteiten worden gemaakt;

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

Gelet op de financiële toestand van de gemeente;

Overwegende de aanwezigheid op het grondgebied van de gemeente Schaarbeek van gebouwen geheel of gedeeltelijk onafgewerkt;

Overwegende dat de aanwezigheid van deze gebouwen ontmoedigend is tot het nemen van initiatief voor de lokale bewoners en een algemene desinteresse veroorzaakt op gebied van woongelegenheid;

Overwegende de noodzaak om de strijd aan te gaan tegen de gebouwen geheel of gedeeltelijk onafgewerkt;

Overwegende dat deze situatie, als ze niet wordt verholpen, de vernieuwing of herstel van woningen ondermijnt;

Overwegende dat het evenwicht tussen vraag en aanbod van woningen sterk verzwakt is;

Overwegende dat het wenselijk is dat op het grondgebied van de gemeente Schaarbeek, de beschikbare woningen optimaal benut worden;

Overwegende dat de gebouwen beoogd door dit reglement, de rust en de openbare veiligheid verstoren;

Overwegende dat deze situatie extra kosten veroorzaakt voor de politie om de veiligheid van personen en goederen zo goed mogelijk te kunnen waarborgen;

Overwegende dat het verstandig is om de juridische leemte in te vullen met betrekking tot de persoon die aansprakelijk is voor de belasting bij een verlopen bouwvergunning;

Gelet bovendien, op het verslag van het College van Burgemeester en Schepenen van 5 juni 2018 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 dienstjaren 2018 tot 2022, een maandelijkse belasting geheven op de onafgewerkte gebouwen, voor zover ze gelegen zijn langs een openbare weg of op een perceel direct grenzend aan de openbare weg.

Worden als onafgewerkte gebouwen aanzien, deze die nog niet onder dak staan, bewoonbaar en bruikbaar gemaakt werden binnen een termijn van vier jaar vanaf de datum van aflevering van de stedenbouwkundige vergunning, een bijkomend jaar wordt toegestaan in geval van verlenging van de stedenbouwkundige vergunning, voor zover de onderbreking niet voortvloeit uit een daad van de overheid. Wordt niet als dusdanig beschouwd, de stopzetting der werken bij gebrek aan een stedenbouwkundige vergunning.

Artikel 2

De aanslagvoet op 1 januari 2018 per strekkende meter gevellengte en per onafgewerkte verdieping, wordt gevestigd op 60€ per maand en zal voor de volgende jaren worden verhoogd met 2,5%, volgens onderstaande tabel:

Dienstjaar 2019	Dienstjaar 2020	Dienstjaar 2021	Dienstjaar 2022
61,99€	63,54€	65,12€	66,75€

Echter, de aanslagvoet zal met 10% worden verhoogd na twaalf maanden onafgewerktheid en met 20% na vierentwintig maanden.

De aanslagvoet wordt met 100 % verhoogd in geval het gebouw gebruikt wordt als publiciteitsonderstel of aanplakbord behalve om de verkoop of de verhuring van het gebouw aan te kondigen.

De totale lengte van de straatgevel en het aantal verdiepingen welke in aanmerking komen, zijn deze voorzien in de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning.

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.

Wanneer een gebouw afgewerkt wordt zonder het aantal verdiepingen te bereiken voorzien in de stedenbouwkundige vergunning, is de belasting verschuldigd gedurende vijf opeenvolgende dienstjaren voor de niet gerealiseerde verdiepingen.

Artikel 3

Het verstrijken van de termijn zoals bedoeld in artikel 1 van dit reglement wordt betekend door het gemeentebestuur. De belastingplichtige beschikt, vanaf deze betekening, over een termijn van twee maanden om zijn opmerkingen per aangetekend schrijven te laten gelden.

Deze betekening is geldig voor onbepaalde tijd, tot het tegendeel wordt bewezen en zal dienen als basis bij de later volgende inkohieringen.

Artikel 4

De belasting is verschuldigd door de eigenaar van het onafgewerkt gebouw. Bij erfpacht of opstal is de belasting hoofdelijk verschuldigd door de opstalgever en respectievelijk door de erfpachter en de opstalhouder. Bij vruchtgebruik is de belasting hoofdelijk verschuldigd door de blote eigenaar en de vruchtgebruiker.

In geval van mede-eigendom, is de belasting verschuldigd voor het hele onafgewerkte gebouw, dat behoort aan het geheel van mede-eigenaars; echter wordt de belasting geëist volgens ieders individuele aandeel in deze mede-eigendom

Artikel 5

De belasting is voor de eerste keer verschuldigd, de eerste van de derde maand volgend op de betekening omschreven in artikel 3, en blijft van toepassing totdat er een einde is gesteld aan de staat van onafgewerktheid. De belasting wordt niet meer in rekening gebracht voor de maand waarin de belastingplichtige bedoeld in artikel 4, aantoonst dat staat van onafgewerktheid is verdwenen.

Artikel 6

Voor de onafgewerkte gebouwen, is de belasting is niet verschuldigd:

1. wanneer het een onafgewerkt gebouw betreft, opgericht op een terrein verkocht door de gemeente, en wanneer de verkoopakte bijzondere straffen voorziet in geval het gebouw niet zou afgewerkt zijn binnen de contractueel bepaalde termijn voor zover de opgelegde boeten niet minder zijn dan het bedrag van de belasting op de onafgewerkte gebouwen.

2. wanneer het een gebouw betreft dat door onheil werd geteisterd, gedurende de 24 maanden volgend op de maand wanneer het onheil heeft plaatsgehad, tenzij er zich winstgevende installaties op bevinden zoals aanplakborden, pylonen, masten, antennes en 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.

3. wanneer de onafgewerkte toestand het gevolg is van overmacht;

Artikel 7

De belastingskohieren worden vastgesteld en uitvoerbaar verklaard door het College van Burgemeester

en Schepenen ten laatste op 30 juni van het jaar dat volgt op het dienstjaar.

Artikel 8

De belasting moet betaald worden binnen de twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet. Bij gebrek aan betaling binnen deze termijn brengen de verschuldigde sommen ten bate van het Gemeentebestuur, een nalatigheidinterest op, berekend volgens de bepalingen van artikel 414 van het Wetboek 1992 van de inkomstenbelasting.

Artikel 9

De belasting wordt door de Gemeenteontvanger ingevorderd volgens de regels vastgesteld voor het innen van belastingen ten voordele van de Staat.

Artikel 10

§1 - De belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger kan een bezwaar schriftelijk indienen tegen de geheven belasting, alsook alle verhogingen of boetes, bij het College van Burgemeester en Schepenen, die als bestuursoverheid handelt. Om de ongeldigheid te vermijden, moet het bezwaarschrift ondertekend en met redenen omkleed zijn en moet vermelden: de naam, hoedanigheid, adres of de zetel van de belastingplichtige waarvoor de belasting is vastgesteld alsook het onderwerp van het bezwaar en een uiteenzetting van feiten en middelen.

§2 - De bezwaren moeten ingediend worden, op straffe van nietigheid, binnen de termijn van drie maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet. Van het bezwaarschrift zal schriftelijk ontvangst bericht worden binnen de 15 dagen na de verzending of de indiening van het bezwaarschrift.

§3 - Indien de belastingplichtige of zijn vertegenwoordiger wenst gehoord te worden in het kader van het onderzoek van zijn bezwaar, moet hij dit uitdrukkelijk vragen in zijn bezwaarschrift

Artikel 11

Dit onderhavige reglement treedt in voege op 1 januari 2018. Zij vernietigt en vervangt het reglement goedgekeurd door de Gemeenteraad van 25 oktober 2017.

Beraadslaagd, in openbare vergadering, te Schaarbeek, op 20 juni 2018.

Namens de raad :

David Neuprez
Gemeentesecretaris

Bernard Clerfayt
Burgemeester-Voorzitter