



**RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE**  
**COMMUNE DE BERCHEM-SAINTE-AGATHE**

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

<b>Présents</b>	Christian Lamouline, <i>Président du Conseil</i> ; Joël Riguelle, <i>Bourgmestre</i> ; Yonnec Polet, Katia Van den Broucke, Said Chibani, Ali Bel-Housseïne, Thibault Wauthier, Agnès Vanden Bremt, Sabrina Djerroud, <i>Echevins</i> ; Marc Vande Weyer, Vincent Riga, Pierre Tempelhof, Maude Van Gyseghem, Laure De Leener, Gladys Kazadi, Laila Bougmar, Geoffrey Van Hecke, Vincent Lurquin, Jean-François Culot, Fatiha Rezki, Patrick Issenghe, Rudi Landeloos, Julie Walravens, Christel Hendricx, <i>Conseillers communaux</i> ; Philippe Rossignol, <i>Secrétaire communal</i> .
<b>Excusés</b>	Michaël Vander Mynsbrugge, Thomas Villa, Nicolas Pantidis, <i>Conseillers communaux</i> .

**Séance du 13.12.18**

---

**#Objet : Taxe sur les immeubles totalement ou partiellement inoccupés ou inachevés - Renouvellement et modifications#**

---

Séance publique

**AFFAIRES FINANCIÈRES**

**Finances**

LE CONSEIL,

Vu l'article 170 de la Constitution;

Vu l'article 117 de la Nouvelle Loi Communale;

Vu l'Ordonnance du 03.04.2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales;

Vu la délibération du Conseil communal du 19.06.2014 relative à la taxe sur les immeubles totalement ou partiellement inoccupés ou inachevés, rendue exécutoire le 05.08.2014, pour un terme expirant le 31.12.2018;

Vu la nécessité de lutter efficacement contre les immeubles totalement ou partiellement inoccupés ou inachevés;

Vu que l'existence, sur le territoire de la Commune, d'immeubles totalement ou partiellement inoccupés ou inachevés est de nature à décourager l'habitat et les initiatives qui s'y rapportent;

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

Considérant que la présence de rez-de-chaussée commerciaux vides nuit particulièrement à l'attractivité commerciale de la Commune de Berchem-Sainte-Agathe et est de nature à décourager les autres commerces locaux;

Considérant qu'il convient dès lors d'augmenter la fiscalité pour ce type de situation afin de permettre le financement d'initiatives visant à la promotion du commerce local;

Considérant que le taux de la taxe sur les immeubles bâtis totalement ou partiellement inoccupés est justifié par l'accroissement des charges grevant les finances communales, qui trouvent leur source, notamment, dans un sous-financement des Communes de la Région de Bruxelles-Capitale;

Considérant le rapport du Receveur communal du 23.10.2018 motivant le choix d'une indexation annuelle de la taxe de 1,8%;

Vu la situation financière de la Commune et la nécessité d'assurer un équilibre budgétaire;  
Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins;

ARRETE ce qui suit:

## CHAPITRE 1er. - Assiette de l'impôt

### Article 1

Il est établi pour les exercices 2019 à 2021 inclus une taxe sur les immeubles totalement ou partiellement inoccupés ou inachevés.

### Article 2

Pour l'application du présent règlement, on entend par:

- « immeubles inachevés »: ceux dont les travaux sont arrêtés depuis plus d'un an, suivant constat effectué par le service de l'urbanisme;
- « immeubles totalement inoccupés »: les immeubles où aucune personne physique n'a son domicile et où aucune personne physique ou morale n'a un siège d'exploitation ou d'activité. Une consommation d'eau alimentaire annuelle inférieure à 5m<sup>3</sup> constitue une présomption réfragable d'inoccupation que l'agent peut retenir dans son constat;
- « immeubles partiellement inoccupés »: les immeubles dont une partie seulement est inoccupée suivant la définition de l'alinéa précédent. Ils seront taxés sur la base, à due proportion, de la taxe sur les immeubles entièrement inoccupés;
- « surface brute de plancher hors sol »: la totalité des planchers mis à couvert à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés au parcage, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts. Les dimensions des planchers sont mesurées au nu extérieur des murs des façades, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de leur interruption par les cloisons et murs intérieurs, par les gaines, cages d'escalier et ascenseurs.

## CHAPITRE II. - Redevables

### Article 3

La taxe est due par le propriétaire des immeubles. 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.

### Article 4

Sont exonérés du paiement de la taxe:

- les immeubles ayant une affectation de bureaux sont exclus de la présente taxe à concurrence de la superficie affectée aux bureaux;
- la personne qui a acquis un immeuble, pour les deux années qui suivent l'acquisition;
- la personne qui démontre que l'immeuble est inoccupé depuis moins de 6 mois;
- la personne qui démontre que l'inoccupation résulte de travaux qui se sont déroulés durant plus de 3 mois et qui font obstacle à toute jouissance paisible des lieux ;
- la personne dont l'immeuble fait l'objet d'un arrêté royal ou gouvernemental d'expropriation.

Ces exonérations sont accordées d'office, pour autant qu'elles soient justifiées.

## CHAPITRE III. - Calcul de l'impôt

### Article 5

Lorsque l'immeuble ou la partie d'immeuble visé n'est pas affecté au commerce, le taux de base de la taxe est fixé à €500,00 par mètre courant de façade. Ce taux sera porté à €750,00 pour la seconde année consécutive au cours de laquelle l'immeuble est soumis à la taxe pour autant que l'inoccupation n'ait pas pris temporairement fin entre les deux années d'imposition consécutives et à €1.000,00 à partir de la troisième année d'imposition consécutive au cours de laquelle l'immeuble est soumis à la taxe pour autant que l'inoccupation n'ait pas pris temporairement fin entre les deux années d'imposition consécutives.

Lorsque l'immeuble ou la partie d'immeuble visé est affecté au commerce, ces taux sont multipliés par 1,5.

Lorsque l'immeuble bâti touche à deux ou plusieurs rues, 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. Le montant de la taxe ainsi obtenu est multiplié par le nombre de niveaux. Les caves et autres sous-sols que comportent le bâtiment ainsi que le rez-de-chaussée et la toiture sont considérés chacun comme un niveau.

Ces montants seront indexés le premier janvier de chaque année au taux de 1,8%:

- 2019: €500,00 / €750,00 / €1.000,00
- 2020: €509,00 / €763,50 / €1.018,00
- 2021: €518,16 / €777,24 / €1.036,32

### Article 6

La taxe est due pour l'année entière quelle que soit la date à laquelle elle a été recensée par l'administration communale.

### Article 7

Le Collège des Bourgmestre et Echevins fait procéder au recensement des bases d'imposition par les agents habilités à cette fin par le Collège des Bourgmestre et Echevins. Une copie du constat et du présent règlement est notifiée au redevable par lettre recommandée.

## CHAPITRE IV. - Du recouvrement et des réclamations

### Article 8

La taxe est perçue par voie de rôle. Le recouvrement et le contentieux sont réglés conformément aux dispositions légales régissant la matière.

## CHAPITRE V. - Dispositions diverses

### Article 9

La présente délibération prend ses effets 01.01.2019.

Le Conseil approuve le projet de délibération.

24 votants : 24 votes positifs.

### *2 annexes*

*181213-A-xxx - Taxe immeubles inoccupés (2019-2021).pdf, 20181023 - Ltr CBE Motivation taux indexation taxe CC181213.pdf*

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE.

Par ordonnance :  
Le Secrétaire communal,  
(s) Philippe Rossignol

Le Président du Conseil,  
(s) Christian Lamouline

POUR EXTRAIT CONFORME  
Berchem-Sainte-Agathe, le 17 décembre 2018

Par ordonnance :  
Le Secrétaire communal,

Philippe Rossignol

Le Bourgmestre,

Joël Riguelle