

## CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 1991-1992

6 NOVEMBRE 1991

### PROPOSITION D'ORDONNANCE

sur les immeubles d'habitation inoccupés  
pendant une longue durée

(déposée par M. Serge de PATOUL)

### DEVELOPPEMENTS

La Région de Bruxelles subit actuellement une diminution de population avec, pour corollaire, une diminution du nombre de contribuables et d'impôts susceptibles d'être collectés.

Les changements de conjoncture dans le secteur immobilier ont provoqué un développement important de la spéculation dans la Région bruxelloise. Il importe d'enrayer ce phénomène.

La mutation du secteur immobilier ne rencontre plus les besoins de la population : développement des bureaux, spéculation, logements de standing, hausse des loyers qui conviennent à certains mais ne permettent plus aux Bruxellois à revenus moyens et faibles, de se loger dans leur propre région.

La limitation de Bruxelles aux 19 communes réduit encore les possibilités du parc immobilier.

L'offre ne correspond donc plus aujourd'hui aux besoins majoritaires.

Laisser, dans ces conditions, des immeubles inoccupés ou à l'abandon est un luxe inadmissible. Non seulement cela représente une diminution du nombre de logements à Bruxelles mais les effets sur l'environnement et l'urbanisme sont négatifs.

## BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD

GEWONE ZITTING 1991-1992

6 NOVEMBER 1991

### VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

op de langdurig  
leegstaande woningen

(ingediend door de heer Serge de PATOUL)

### TOELICHTING

Het Hoofdstedelijk Gewest kent momenteel een bevolkingsterugloop, met als gevolg, een vermindering van het aantal belastingsplichtigen en een mogelijke daling van de belastingsontvangsten.

De conjunctuurschommelingen in de vastgoedsector hebben de speculatie in het Hoofdstedelijk Gewest aanzienlijk doen toenemen. Dit verschijnsel moet worden afgeremd.

De verandering in de vastgoedsector komt niet meer aan de noden van de bevolking tegemoet : meer kantoren, speculatie, standingvolle huizen, stijging van de huurprijzen waar sommigen beter van worden, maar waardoor de Brusselaars met een middelgroot of laag inkomen zich niet langer in hun eigen Gewest kunnen vestigen.

Het feit dat Brussel tot de 19 gemeenten wordt beperkt, vermindert de mogelijkheden van het vastgoedpark des te meer.

Vandaag beantwoordt het aanbod dus niet meer aan de behoeften van de meerderheid.

In deze omstandigheden gebouwen niet gebruiken of laten leegstaan is een onaanvaardbare luxe. Het betekent niet alleen een vermindering van het aantal woningen in Brussel, maar heeft ook negatieve gevolgen voor het milieu en de stedenbouw.

Des immeubles laissés longtemps vides deviennent des taudis, gâchent l'esthétique des quartiers et donnent, de ce fait, une moins-value aux immeubles avoisinants. De plus, des dangers matériels et moraux existent pour les voisins ainsi que pour d'éventuels occupants ou visiteurs clandestins.

Le logement est une des priorités que s'est fixées l'Exécutif et la présente proposition d'ordonnance veut contribuer à la réussite de cet objectif.

## COMMENTAIRE DES ARTICLES

### Article 1<sup>er</sup>

Cet article n'appelle pas d'observation particulière.

### Article 2

Seule l'inoccupation d'immeubles d'habitation, c'est-à-dire ceux servant au logement, est visée par la présente proposition. En raison de leurs spécificités, les immeubles destinés à l'exploitation d'un commerce ou d'une activité commerciale sont expressément exclus du présent champ d'application. Les immeubles mixtes, c'est-à-dire ceux affectés partiellement à l'exploitation d'une activité commerciale ou industrielle et partiellement au logement ne sont visés par la présente proposition que pour la partie de l'immeuble destinée au logement. Tel est le cas de l'immeuble comportant plusieurs étages dont le rez-de-chaussée sert à l'exploitation d'un commerce et les étages supérieurs au logement.

### Article 3

Sous cet article sont définis les cas d'inoccupation susceptibles d'être taxés. Trois situations sont envisagées :

La première situation (art. 3, § 1) vise à sanctionner l'hypothèse de chantiers sur lesquels des travaux de construction sont laissés à l'abandon ou interrompus pendant une trop longue durée. Une période de deux années est suffisante pour mener à bien la construction d'un immeuble et lui donner le degré de finition suffisant pour le rendre occupable. Une soupape est néanmoins prévue pour le cas où le maître de l'ouvrage se verrait enjoindre malgré lui une cessation des travaux par une autorité publique.

La deuxième situation (art. 3, § 2) concerne le cas de tout immeuble ou partie d'immeuble (ceci vise notamment les immeubles à appartements) qui est déjà

Gebouwen die lange tijd leeg staan, verkrotten, bederven het esthetisch uitzicht van de wijken en geven aldus de gebouwen in de buurt een minderwaarde. Bovendien houdt dit voor de buurtbewoners, alsmede voor de eventuele bewoners of clandestiene bezoekers, materiële en morele gevaren in.

Huisvesting is één van de hoofddoelstellingen van de Executieve en dit voorstel van ordonnantie wil ertoe bijdragen deze doelstelling te verwezenlijken.

## TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

### Artikel 1

Geen bijzondere opmerkingen.

### Artikel 2

Dit voorstel geldt enkel voor de leegstand van woongebouwen, dat wil zeggen van gebouwen die als woning dienen. Gelet op hun typische kenmerken vallen de exploitatiegebouwen en de gebouwen met handelsroeping uitdrukkelijk niet in het toepassingsgebied. De gemengde gebouwen, dat wil zeggen degene die deels bestemd zijn voor uitoefening van een handels- of industriële activiteit en deels voor bewoning, vallen slechts voor dit laatste deel onder toepassing van dit voorstel. Dat is het geval met het gebouw van meerdere verdiepingen waarvan het gelijkvoers dient voor de exploitatie van een handelszaak en de bovenverdiepingen voor bewoning.

### Artikel 3

In dit artikel staan de gevallen waarin leegstand kan worden belast. Drie situaties worden overwogen :

Het eerste geval (art. 3, § 1) beoogt het bestraffen van werven waarop de bouwwerken niet meer worden verdergezet of gedurende te lange tijd worden stilgelegd. Twee jaar volstaan om een gebouw op te trekken en voldoende af te werken om het te kunnen bewonen. Er wordt wel in een uitweg voorzien in geval de bouwheer door de overheid verplicht zou worden de werken stop te zetten.

Het tweede geval (art. 3, § 2) heeft betrekking op heel het gebouw of een deel ervan (hiermee worden onder andere de appartementsgebouwen beoogd) dat

construit mais n'est pas ou plus habité. Est visé tant l'immeuble dans lequel une ou plusieurs personnes sont inscrites aux registres de la population au titre de domicile ou de résidence principale que l'immeuble servant de résidence secondaire.

Est censé être «habité» l'immeuble qui est susceptible d'être occupé à tout moment, c'est-à-dire qui dispose de l'infrastructure nécessaire pour être habité et est normalement entretenu.

Le caractère «inhabité» d'un immeuble est donc essentiellement une question de fait laissée à l'appréciation de l'agent régional sous le contrôle de l'Exécutif ainsi qu'il est prévu à l'article 15. Différents éléments d'appréciation pourront entrer en ligne de compte. Indépendamment de la constatation de l'occupation faite «de visu» par l'agent régional, il pourra être retenu :

- le fait que l'immeuble concerné a obtenu une réduction du revenu cadastral en raison de son inoccupation sur base de l'article 9 du CIR;
- le fait qu'aucune consommation d'eau-gaz-électricité n'est enregistrée ou que les compteurs sont fermés;
- le fait que l'immeuble ferait déjà l'objet d'une taxation par la commune en tant qu'immeuble abandonné ou inoccupé.

La troisième hypothèse (art. 3, § 3) cherche à prévenir le contournement de l'esprit de la proposition consistant à démolir l'immeuble inoccupé : il pourrait en effet être rentable pour un propriétaire désireux de spéculer d'attendre une évolution favorable du marché immobilier en rendant son terrain vide de tout immeuble inoccupé susceptible d'être taxé. Aussi, pour dissuader de ce type de comportement, le propriétaire du terrain se verra taxé comme si l'immeuble démolit existait encore et était inoccupé, faute d'avoir procédé à la reconstruction d'un nouvel immeuble sur ce terrain dans les deux ans.

Une exception est néanmoins prévue pour le cas où l'immeuble aurait été démolit en raison de son insalubrité, ceci pour d'évidentes raisons d'assainissement du territoire. Dans ce cas c'est au propriétaire qu'il incombe de faire la preuve que la cause de la démolition est l'insalubrité, notamment par la production du permis de démolit octroyé par la commune.

En cas de reconstruction dans le délai imparti de deux ans, le nouvel immeuble devra être occupé au terme de l'année suivante sous peine d'être considéré comme inhabité et par conséquent taxé car tombant dans le cas visé ci-dessus par la deuxième situation.

reeds werd opgetrokken, maar niet of niet meer wordt bewoond. Hiermee wordt zowel het gebouw bedoeld dat door een of meerdere personen in het bevolkingsregister als woonplaats of hoofdverblijf is opgegeven, als het gebouw dat als tweede verblijfplaats dient.

Wordt geacht «bewoond» te zijn, het gebouw dat op elk ogenblik kan worden bewoond, dat wil zeggen dat over de nodige infrastructuur beschikt om bewoond te worden en dat normaal wordt onderhouden.

Leegstand, als eigenschap van een gebouw, is dus in hoofdzaak een praktisch probleem, overgelaten aan de beoordeling van de gewestelijke ambtenaar, onder de controle van de Executieve, zoals bepaald in artikel 15. Er kan met verschillende beoordelingselementen rekening worden gehouden. Ongeacht het feit dat de gewestelijke ambtenaar «de visu» de leegstand vaststelt, kan in aanmerking komen :

- het feit dat voor het gebouw in kwestie, omdat het leeg stond, op basis van artikel 9 van het wetboek der inkomstenbelastingen een verlaging van het kadastraal inkomen werd verkregen;
- het feit dat geen enkel verbruik van water, gas of elektriciteit wordt opgetekend of dat de tellers worden afgesloten;
- het feit dat op het gebouw reeds door de gemeente een belasting wordt geheven voor verwaarlozing en niet-bewoning.

Het derde geval (art. 3, § 3) beoogt te voorkomen dat de geest van het voorstel wordt omzeild door het leegstaande gebouw af te breken : het zou voor een eigenaar/speculant winstgevend kunnen zijn te wachten op een gunstigere evolutie van de vastgoedmarkt door zijn terrein te bevrijden van elk leegstaand gebouw dat kan belast worden. Om dit gedrag te ontmoedigen, zal de eigenaar van het terrein, indien hij hierop binnen twee jaar geen nieuwbouw laat optrekken, belast worden alsof het afgebroken gebouw er nog stond en leeg stond.

Er is echter wel in één uitzondering voorzien, namelijk het afbreken van een gebouw dat ongezond is, gelet op de gezondmaking van het grondgebied. In dit geval moet de eigenaar bewijzen dat de afbraak gebeurt omdat het gebouw ongezond is, onder andere door het voorleggen van een door de gemeente afgegeven afbraakvergunning.

In geval van nieuwbouw binnen twee jaar, moet het gebouw in de loop van het volgende jaar worden bewoond, zoniet wordt het volgens artikel 3, § 2, als leegstaand beschouwd en dus belast.

*Article 4*

Cet article décrit la manière dont le constat d'inoccupation doit être établi et notifié au propriétaire défaillant. Il a pour effet de cristalliser la situation et de faire courir les délais d'exigibilité de la taxe.

Il convient de souligner l'originalité de la procédure de notification : à la fois, souci de transparence et incitation à la régularisation. Le processus prévu par la proposition se veut au départ préventif et responsabilisant. A défaut, il sera coercitif. Pour ce faire, la notification comprend deux types d'indications.

D'une part, la notification précise le montant de la taxe qui sera à payer faute de régularisation, son mode de calcul et la date à laquelle elle sera exigible. C'est l'aspect coercitif de la proposition qui vise en priorité le spéculateur.

D'autre part, action positive et préventive : il y est proposé de manière non contraignante, au propriétaire de rencontrer l'agent régional, ses services ou tout autre service compétent en vue de rechercher la manière de résoudre la situation d'inoccupation. Par le biais de ce travail d'information (primes et possibilités de rénovation, services d'aide à la gestion de biens immobiliers, possibilités de rachat par les pouvoirs publics...), une solution devrait pouvoir être trouvée dans le cas où l'inoccupation n'a pas pour cause l'esprit spéculatif. Sera ainsi visé le cas du propriétaire de bonne foi incapable de gérer son bien immobilier ou désorienté par la complexité des législations.

*Article 5*

Ici apparaît encore le souci de la proposition d'accorder un maximum de chance au propriétaire défaillant pour mettre fin à l'inoccupation de l'immeuble.

Alors que le paiement de la taxe pourrait être réclamé sur base du seul constat établissant l'inoccupation, la proposition prévoit néanmoins d'accorder un « sursis » en prolongeant la période de régularisation jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier suivant.

Ainsi, par exemple, si l'agent régional constate le 30 mai 1991 qu'un immeuble est inoccupé et réitère ce constat le 30 mai 1992, le propriétaire pourra remédier à l'inoccupation jusqu'au 31 décembre 1992 (c'est-à-dire une période totale de 19 mois).

*Artikel 4*

Dit artikel beschrijft hoe de leegstand wordt vastgesteld en aan de in gebreke blijvende eigenaar betekend. Hierdoor wordt de toestand geconcretiseerd en beginnen de termijnen voor de invorderbaarheid van de belasting te lopen.

De originaliteit van de betekenisprocedure moet worden benadrukt: tegelijkertijd oog voor doorzichtigheid en aansporing tot regularisering. De in dit voorstel opgenomen methode is in beginsel preventief en verantwoordelijkheidsvormend. Bij in gebreke blijven, wordt het bestraffend. Om dit te verwezenlijken, bevat de betekening twee soorten vermeldingen.

Enerzijds verduidelijkt de betekening het bedrag van de belasting dat zal moeten worden betaald indien de toestand niet wordt geregulariseerd, alsmede de berekeningswijze ervan en de datum waarop ze kan worden ingevorderd. Dit is het bestraffend gedeelte van het voorstel dat in eerste instantie betrekking heeft op de speculant.

Anderzijds spoort ze aan tot positieve en preventieve actie: de eigenaar wordt vrijblijvend voorgesteld de gewestelijke ambtenaar, zijn diensten of elke andere bevoegde dienst te ontmoeten, met het oog op het zoeken naar een oplossing voor de leegstand. Langs deze voorlichting om (premies en vernieuwingsmogelijkheden, hulpdiensten voor het beheer van vastgoed, wederaankoop door de overheid,...) zou een oplossing moeten worden gevonden in geval de leegstand niet het gevolg is van speculatieve voornemens. Wordt aldus beoogd: het geval van de eigenaar die te goeder trouw handelt, maar zijn vastgoed niet kan beheren of door de ingewikkeldheid van de wetgevingen het noorden kwijt is.

*Artikel 5*

Hier blijkt nogmaals de bezorgheid van de opsteller van het voorstel om de eigenaar die in gebreke blijft een zo ruim mogelijke kans te bieden het probleem van het leegstaande gebouw op te lossen.

Ofschoon de betaling alleen al op basis van de vaststelling van leegstand zou worden geëist, is in het voorstel toch voorzien in de toekenning van een « respijt » door de regularisatieperiode tot 1 januari van het volgende jaar te verlengen.

Indien de gewestelijke ambtenaar aldus bijvoorbeeld op 30 mei 1991 vaststelt dat een gebouw leeg staat en dit op 30 mei 1992 nogmaals vaststelt, heeft de eigenaar tot 31 december 1992 (in totaal dus 19 maanden) de tijd om aan deze leegstand te verhelpen.

Cependant, la proposition est consciente de ce qu'elle pourrait aisément être contournée par le truquement d'une occupation précaire à la date du 1<sup>er</sup> janvier. Aussi, afin de prévenir les fraudes, il est exigé que l'occupation constatée à la date du 1<sup>er</sup> janvier ait une durée d'au moins 9 mois au cours de l'exercice d'imposition débutant ledit 1<sup>er</sup> janvier.

Dans l'exemple repris ci-dessus, si l'immeuble fait l'objet d'une inoccupation de longue durée au cours des années 1991 et 1992 mais est occupé le 1<sup>er</sup> janvier 1993, la taxe ne sera pas purement et simplement rapportée mais bien suspendue jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 1994. C'est à cette dernière date que la situation sera réexaminée dans son ensemble et tout particulièrement en ce qui concerne l'exigence d'une occupation au cours de l'année 1993. A défaut d'occupation pendant 9 mois en 1993, la taxe suspendue sera appliquée et enrôlée.

#### Article 6

Cet article n'appelle pas de commentaire particulier, si ce n'est qu'en optant pour la solution d'une taxation au prorata de la part indivise de chacun des copropriétaires et non pour un système de solidarité, la proposition démontre une fois encore que son objectif est d'être davantage un instrument de politique en matière de logement, d'urbanisme et d'environnement plutôt qu'un moyen de doter la Région de nouvelles ressources.

#### Articles 7 et 8

Ces articles ont pour objet de déterminer le mode de calcul de la taxe. En fixant le taux de base de la taxe à un niveau fort élevé (vingt mille francs indexés), la proposition cherche à garantir son efficacité et son effet dissuasif.

#### Article 9

Cet article ne demande pas de commentaire.

#### Article 10

En prévoyant que la taxe pour l'inoccupation levée par la Région sera diminuée du montant d'une taxe similaire prélevée au niveau communal, la proposition veut inciter les communes bruxelloises à adopter des règlements-taxes similaires. L'objectif d'une politique en matière de logement, d'urbanisme et d'environnement poursuivi par la proposition sera plus facilement atteint avec le concours des communes.

De indiener is er zich echter van bewust dat het voorstel gemakkelijk zou worden omzeild door een bedenkelijke bewoning op 1 januari. Om fraude te voorkomen, wordt ook geëist dat de op 1 januari vastgestelde bewoning ten minste 9 maanden duurt in de loop van het aanslagjaar dat op die 1ste januari ingaat.

Gelet op dit voorbeeld is het een feit dat, indien het gebouw in de loop van 1991 en 1992 gedurende lange tijd leeg staat, maar op 1 januari 1993 wordt bewoond, de belasting niet zomaar wordt geannuleerd, maar wel opgeschort tot 1 januari 1994. Op deze datum zal de toestand opnieuw in zijn geheel worden bekeken, in het bijzonder wat de eis tot bewoning in de loop van 1993 betreft. Indien er in 1993 geen 9 maanden bewoning wordt vastgesteld, zal de opgeschorte belasting worden toegepast en ingecohierd.

#### Artikel 6

Geen bijzondere opmerkingen, tenzij het feit dat, door te kiezen voor de oplossing van een belasting naar rata van het onverdeelbaar aandeel van elk van de mede-eigenaars en niet voor een stelsel van solidariteit, eens te meer blijkt dat het voorstel op de eerste plaats bedoeld is als een beleidsinstrument van huisvesting, stedenbouw en milieu, eerder dan als een middel om het Gewest nieuwe inkomsten te verschaffen.

#### Artikelen 7 en 8

In deze artikelen wordt bepaald hoe de belasting wordt berekend. Door de hoge basisaanslagvoet (tweintigduizend frank, geïndexeerd) wil het voorstel haar doeltreffendheid en afschrikkende eigenschap verzekeren.

#### Artikel 9

Geen bijzondere opmerkingen.

#### Artikel 10

Door te bepalen dat de belasting voor de leegstand die door het Gewest wordt geheven, wordt afgetrokken van een gelijkaardige belasting die door de gemeenten wordt geïnd, wil het voorstel de Brusselse gemeenten ertoe aanzetten gelijkaardige belastingsreglementen aan te nemen. De beleidsdoelstelling die in het voorstel inzake huisvesting, stedenbouw en milieu wordt nagestreefd, wordt makkelijker met de medewerking van de gemeenten verwezenlijkt.

*Article 11*

L'article 11 organise un certain nombre d'exceptions à l'application de la taxe sous forme d'exonération soit totale, soit limitée dans le temps (5 ans ou 1 an selon le cas). Par ce biais peuvent être prises en considération des situations particulières qu'il serait inopportun de taxer.

Tel est le cas lorsque l'inoccupation d'un immeuble ne peut être imputée à son propriétaire (force majeure, expropriation, sinistre accidentel...) ou lorsque l'inoccupation s'inscrit dans un projet de rénovation. Tout autre attitude irait immanquablement dans un sens contraire aux objectifs recherchés par la proposition et à l'intérêt général.

Il convient en outre de souligner que la proposition accorde une attention toute particulière au cas du «petit propriétaire» d'immeuble, dès lors que celui-ci ne sera en pratique taxé que lorsqu'il possède plusieurs immeubles.

Afin d'éviter que l'on ne puisse impunément organiser des situations d'inoccupation sous le couvert d'une pseudo-rénovation, la proposition formule l'exigence d'une rénovation d'une certaine ampleur de nature à justifier l'année supplémentaire d'inoccupation bénéficiant d'une exonération. C'est la raison pour laquelle la proposition fixe le montant plancher des travaux de rénovation pouvant prétendre à l'exonération.

En accordant une année d'exemption au nouvel acquéreur d'un immeuble préalablement inoccupé, la proposition a voulu éviter que celui-ci ne soit pénalisé par une longue période de mise en vente sans occupation. Au vu de la manière dont se calcule l'inoccupation de longue durée (art. 3, 5 et 9), le risque était grand de voir le nouvel acquéreur supporter en définitive toutes les conséquences dommageables d'une trop longue période de mise en vente imputable au seul vendeur initial.

*Articles 12, 13, 14, 15 et 16*

Ces articles ne demandent pas de commentaire.

Serge de PATOUL

*Artikel 11*

Artikel 11 bepaalt een aantal uitzonderingen inzake de toepassing van de belasting en dit in de vorm van totale of in tijd beperkte (5 jaar of 1 jaar naargelang het geval) vrijstellingen. Langs deze weg om is het mogelijk rekening te houden met bijzondere toestanden waarin het niet aangewezen zou zijn belastingen te innen.

Dit is het geval wanneer de leegstand van een gebouw niet op de rug van zijn eigenaar kan worden geschoven (overmacht, onteigening of ongeval) of wanneer de leegstand kadert in een vernieuwingsproject. Elke andere houding zou zonder meer haaks staan op de in het voorstel nagestreefde doeleinden en op het algemeen belang.

Er moet trouwens worden onderstreept dat in het voorstel bijzondere aandacht wordt besteed aan het geval van de «kleine eigenaar» van een gebouw : deze zal slecht worden belast wanneer hij meerdere gebouwen bezit.

Om te vermijden dat men ongestraft leegstand kan creëren, onder het mom van een pseudo-vernieuwing, wordt in het voorstel geëist dat een vernieuwing van dergelijke omvang is dat het bijkomende jaar leegstand waarvoor een vrijstelling wordt verleend, gerechtvaardigd is. Daarom wordt in het voorstel het minimumbedrag bepaald van de vernieuwingswerken waarvoor vrijstelling kan worden aangevraagd.

Door de nieuwe eigenaar van een voorheen leegstaand gebouw één jaar vrijstelling te verlenen, wilde men in het voorstel vermijden dat deze bestraft wordt voor een lange periode tijdens dewelke het gebouw te koop werd aangeboden en leeg stond. Bij het zien van de wijze waarop langdurige leegstand wordt berekend (art. 3, 5 en 9), was het gevaar groot dat de nieuwe eigenaar voorgoed alle schadelijke gevolgen van een te langdurige leegstand tijdens de verkoopperiode, enkel te wijten aan de verkoper, moest dragen.

*Artikelen 12, 13, 14, 15 en 16*

Geen bijzondere opmerkingen bij deze artikelen.

**PROPOSITION D'ORDONNANCE****sur les immeubles d'habitation inoccupés pendant une longue durée***Article 1<sup>er</sup>*

La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 107<sup>quater</sup> de la Constitution.

*Article 2*

Il est établi une taxe annuelle sur les immeubles d'habitation inoccupés.

*Article 3*

Sont considérés comme immeubles inoccupés :

1. Les immeubles en construction dont le parachèvement n'est pas terminé dans un délai de deux ans prenant cours à la date où a été constaté le début des travaux pour autant que l'inachèvement ne résulte pas du fait de l'autorité publique.

2. Les immeubles construits, totalement ou partiellement inhabités depuis plus d'un an au départ d'un constat d'inoccupation effectué par un agent régional. Sont considérés comme habités, les immeubles ou parties d'immeubles servant de résidence principale ou secondaire à une ou plusieurs personnes et susceptibles d'être occupés à tout moment.

3. Les terrains sur lesquels se trouvait un immeuble qui a été démoli pour une cause autre que celle de l'insalubrité :

- a) lorsqu'une nouvelle construction n'a pas été érigée sur ce terrain dans un délai de deux ans à dater de la démolition ou
- b) lorsque cette nouvelle construction bien qu'érigée dans le délai imparti de deux ans n'est cependant pas occupée au terme de l'année qui suit.

*Article 4*

L'inoccupation de l'immeuble est constatée par un agent régional habilité à cet effet, lequel établit un constat d'inoccupation qu'il notifie dans le mois par lettre recommandée au redevable de la taxe.

Mention est faite dans cette notification :

- du calcul de la taxe;
- du montant de la taxe qui serait due;

**VOORSTEL VAN ORDONNANTIE****op de langdurig leegstaande woningen***Artikel 1*

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid bedoeld in artikel 107<sup>quater</sup> van de Grondwet.

*Artikel 2*

Er wordt een jaarbelasting op de leegstaande woongebouwen ingevoerd.

*Artikel 3*

Worden als leegstaande woongebouwen beschouwd :

1. De gebouwen die worden opgetrokken, maar die binnen twee jaar na het vastgestelde opstarten van de werken niet worden afgewerkt, voor zover de niet-afwerking niet door de overheid werd bevolen.

2. De opgetrokken gebouwen die meer dan een jaar na de door een gewestelijke ambtenaar vastgestelde leegstand nog steeds geheel of gedeeltelijk leegstaan; worden als «bewoond» beschouwd, de gebouwen of de delen ervan die voor één of meerdere personen als hoofdverblijfplaats of als tweede verblijfplaats dienen en die geacht worden op elk ogenblik bewoond te zijn.

3. De terreinen waarop een gebouw stond dat wegens andere dan ongezondheidsredenen werd afgebroken :

- a) wanneer op dit terrein binnen twee jaar na de afbraak geen nieuwbouw werd opgetrokken of
- b) wanneer dit nieuwe gebouw, ofschoon het binnen de opgelegde termijn van twee jaar werd opgetrokken, tijdens het daaropvolgende jaar blijft leegstaan.

*Artikel 4*

De leegstand van een gebouw wordt vastgesteld door een hiertoe gemachtigde gewestelijke ambtenaar die een vaststelling van leegstand opstelt die hij de belastingplichtige binnen de maand per aangetekend schrijven betekent.

In deze betekening staat :

- de berekeningswijze van de belasting;
- het belastingsbedrag dat verschuldigd zou zijn;

- de la date à laquelle celle-ci sera enrôlée si l'occupation devait persister comme prévu à l'article 5;
- d'une proposition de contact avec l'agent régional ou tout autre service compétent pour examiner les moyens de régulariser la situation.

#### Article 5

Sont soumis à la taxe :

- les immeubles et terrains repris à l'article 3 lorsque les conditions d'application de la taxe existent au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition;
- les immeubles et terrains repris à l'article 3 qui, n'étant plus dans les conditions d'application de la taxe au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, ont été inoccupés pendant une période d'au moins trois mois pendant l'année civile qui suit le 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

#### Article 6

La taxe frappant l'immeuble inoccupé est due soit par le propriétaire soit par le titulaire d'un droit réel sur l'immeuble tel qu'indiqué à l'article 155 du code des impôts sur les revenus. Dans ce dernier cas le nu-propriétaire est tenu d'acquitter la taxe à défaut de paiement par le titulaire du droit réel.

Lorsqu'il s'agit d'un immeuble appartenant en indivision à plusieurs propriétaires, l'imposition n'est exigée des propriétaires indivis qu'à concurrence de leur part dans le bien immobilier.

#### Article 7

Le taux de base de la taxe est fixé à vingt mille francs par mètre courant de façade. Ce taux de base est applicable au cas visé par l'article 3, § 3, lettre a); dans ce cas, c'est l'immeuble démoli qui sert de base pour le calcul de la taxe.

Lorsque l'immeuble 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.

Les caves, greniers, garages et dépendances ne sont pas concernés pour l'application de la présente taxe.

La taxe est adaptée annuellement à l'indice des prix à la consommation du royaume.

- de datum waarop deze belasting zal worden ingecoördineerd indien de in artikel 5 bepaalde leegstand blijft voortbestaan;
- een voorstel tot contactname met de gewestelijke ambtenaar of elke andere bevoegde dienst, ten einde de middelen tot regularisering van de toestand te onderzoeken.

#### Artikel 5

Zijn aan de belasting onderworpen :

- de in artikel 3 opgenomen gebouwen en terreinen, wanneer de toepassingsvoorwaarden van de belasting op 1 januari van het aanslagjaar aanwezig zijn;
- de in artikel 3 opgenomen gebouwen en terreinen die, ofschoon ze op 1 januari van het aanslagjaar niet meer voor toepassing van de belasting in aanmerking komen, gedurende een periode van ten minste drie maand van het kalenderjaar dat volgt op 1 januari van het aanslagjaar leegstonden.

#### Artikel 6

De belasting voor het leegstaand gebouw is verschuldigd, ofwel door de eigenaar, ofwel door de houder van een zakelijk recht op het gebouw zoals bepaald in artikel 155 van het wetboek der inkomstenbelastingen. In dit laatste geval moet, wanneer de houder van het zakelijk recht niet betaalt, de blote eigenaar de belasting betalen.

Wanneer het een gebouw betreft dat in onverdeelde eigendom aan verschillende eigenaars toebehoort, moet elk van de eigenaars, naar rata van zijn aandeel in het vastgoed, de belasting betalen.

#### Artikel 7

De basisaanslagvoet van de belasting wordt bepaald op twintigduizend frank de strekkende meter gevel. Deze basisaanslagvoet is van toepassing op het in artikel 3, § 3, letter a), bedoelde geval; in dit geval dient het afgebroken gebouw als basis voor de berekening van de belasting.

Wanneer het gebouw aan twee of meerdere straten is gelegen, wordt voor de berekening van de belasting de grootste gevellengte in rekening gebracht.

Voor de toepassing van deze belasting wordt geen rekening gehouden met kelders, zolders, garages en aanhorigheden.

De belasting wordt jaarlijks aan het indexcijfer van de consumptieprijzen van het koninkrijk aangepast.



*Article 8*

Le montant de taxe est égal à la somme obtenue conformément à l'application de l'article 6, multipliée par le nombre de niveaux inoccupés.

Pour les immeubles partiellement inoccupés, le montant de la taxe est proportionnelle à la surface inoccupée, conformément aux articles précédents.

*Article 9*

La taxe est due au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice d'imposition. Elle est due pour l'année entière. Il n'est accordé aucune remise ou restitution pour quelque cause que ce soit.

*Article 10*

En vertu du principe non bis in idem, le montant de la présente taxe est diminué du montant de la taxe due à la commune ou à l'agglomération en vertu d'un règlement dont l'objet est identique à celui de la présente ordonnance.

*Article 11*

§ 1<sup>er</sup>. - Sont exonérés du paiement de la taxe :

- a) l'immeuble appartenant à l'Etat, aux provinces, aux communes, aux communautés et aux régions lorsqu'il est affecté à un service d'utilité publique ou à une opération de rénovation urbaine;
- b) l'immeuble partiellement inhabité lorsqu'il est unifamilial et exclusivement occupé par le propriétaire et sa famille;
- c) l'immeuble situé dans le périmètre d'un plan d'expropriation approuvé par arrêté de l'Exécutif ou arrêté royal;
- d) l'immeuble dont l'inoccupation résulte d'un cas de force majeure.

§ 2. - Est exonéré de la taxe pendant une période de cinq ans à partir du constat effectué par un agent régional :

- a) l'immeuble appartenant à une société ayant pour objet la construction ou la location de logements sociaux;
- b) l'immeuble qui a été sinistré accidentellement;

*Artikel 8*

Het bedrag van de belasting is gelijk aan de som die overeenkomstig de toepassing van artikel 6 wordt verkregen, vermenigvuldigd met het aantal leegstaande verdiepingen.

Voor de gedeeltelijk leegstaande gebouwen wordt het bedrag van de belasting, overeenkomstig de vorige artikelen, berekend naar evenredigheid van de leegstaande oppervlakte.

*Artikel 9*

De belasting is verschuldigd op 1 januari van het aanslagjaar. Zij is verschuldigd voor heel het jaar. Geen enkele korting of teruggave wordt om welke reden dan ook toegekend.

*Artikel 10*

Krachtens het principe non bis in idem wordt het bedrag van deze belasting afgetrokken van het bedrag dat krachtens een reglement met eenzelfde onderwerp als deze ordonnantie aan de gemeente of de agglomeratie is verschuldigd.

*Artikel 11*

§ 1. - Vrijstelling van belasting wordt toegekend voor :

- a) het gebouw dat eigendom is van de Staat, de provincies, de gemeenten, de gemeenschappen en de gewesten, wanneer dit voor openbare dienstverlening of een stadsvernieuwingsoperatie bestemd is;
- b) het gedeeltelijk onbewoond gebouw, wanneer dit een eengezinswoning is en uitsluitend door de eigenaar en zijn gezin wordt bewoond;
- c) het gebouw gelegen binnen de omtrek van een bij besluit van de Executieve of van een bij koninklijk besluit goedgekeurd onteigeningsplan;
- d) het gebouw waarvan de leegstand te wijten is aan overmacht.

§ 2. - Vrijstelling van belasting gedurende een periode van vijf jaar vanaf de door een gewestelijke ambtenaar uitgevoerde vaststelling wordt toegekend voor :

- a) het gebouw dat een maatschappij toebehoort die sociale woningen bouwt of verhuurt;
- b) het gebouw dat per toeval werd beschadigd;

c) l'immeuble lorsqu'il est le seul sur lequel la personne visée à l'article 6 possède un droit réel. Dans ce cas cette exonération ne vaut que durant les cinq premières années qui suivent l'acquisition de ce bien.

§ 3. - Est exonéré de la taxe pour une durée d'un an :

- a) l'immeuble où sont entrepris des travaux de rénovation pour autant que ceux-ci soient poursuivis normalement et conformément aux règlements en vigueur et qu'il puisse être justifié que le coût desdits travaux soit au moins égal à un montant à déterminer par l'Exécutif, lequel ne peut en aucun cas être inférieur à deux années de revenu cadastral.
- b) l'immeuble faisant l'objet d'une mutation entre vifs pour la période courant à partir de la mutation telle qu'elle ressort des mentions figurant au registre de la Conservation des hypothèques. Cette exonération ne bénéficie qu'au nouveau propriétaire.

#### Article 12

Le recouvrement de la taxe est effectué conformément aux règles en vigueur en matière d'impôts d'Etat sur le revenu.

#### Article 13

La taxe est payable dans les deux mois de l'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 le revenu.

#### Article 14

Le recensement des éléments imposables est opéré annuellement.

#### Article 15

Le redevable peut introduire une réclamation auprès de l'Exécutif.

La réclamation doit être faite par écrit, motivée et remise ou présentée par envoi postal dans les trois mois de la délivrance de l'avertissement-extrait de rôle. Le redevable ne doit pas justifier du paiement de son imposition.

c) het gebouw dat het enige gebouw is waarvoor de in artikel 6 bedoelde persoon een zakelijk recht bezit; in dit geval geldt de vrijstelling slechts voor de eerste vijf jaar die volgen op de aankoop van dit goed.

§ 3. - Vrijstelling van belasting gedurende een periode van één jaar vanaf de door een gewestelijke ambtenaar uitgevoerde vaststelling wordt toegekend voor :

- a) het gebouw waar vernieuwingswerken worden uitgevoerd, voor zover kan worden gerechtvaardigd dat hun kostprijs ten minste gelijk is aan een door de Executieve te bepalen bedrag - dat in geen geval lager mag liggen dan twee jaar kadastraal inkomen - en dat deze werken normaal worden uitgevoerd, met naleving van de geldende reglementen.
- b) het gebouw dat onder levenden wordt overgedragen en dit voor de periode die loopt vanaf de overdracht zoals deze blijkt uit de vermeldingen in het register van de hypotheekbewaring. Alleen de nieuwe eigenaar geniet deze vrijstelling.

#### Artikel 12

De inning van de belasting gebeurt volgens de van kracht zijnde regels voor de inning van de inkomstenbelastingen door de overheid.

#### Artikel 13

De belasting kan worden betaald binnen twee maanden na verzending van de aanslagbrief-cohieruittreksel. Wordt binnen deze termijn niet betaald, dan worden, zoals de Staaf dit doet voor de inkomstenbelastingen, de regels inzake nalatigheidsinteressen toegepast.

#### Artikel 14

Jaarlijks worden de belastbare elementen geteld.

#### Artikel 15

De belastingplichtige kan bij de Executieve klacht indienen.

De klacht moet schriftelijk worden ingediend, met redenen omkleed zijn en per post worden opgestuurd, binnen drie maand na afgifte van de incohering. De belastingplichtige moet de betaling van zijn belasting niet bewijzen.

Cependant, l'instruction de la réclamation ne dispense pas de l'obligation de payer la taxe dans le délai imparti.

*Article 16*

L'Exécutif est chargé de l'exécution de la présente ordonnance.

Le 5 juin 1991.

Serge de PATOUL

Het indienen van de klacht heft de verplichting tot betaling van de belasting binnen de vastgelegde termijn niet op.

*Artikel 16*

De Executieve wordt belast met de uitvoering van deze ordonnantie.

5 juni 1991.

