

Extrait du registre des délibérations du Conseil communal

- Présents :** Michel Eylenbosch, *Président du Conseil* ;
Françoise Schepmans, *Bourgmestre* ;
Ahmed El Khannouss, Sarah Turine, Patricia Vande Maele, Abdelkarim Haouari, Karim Majoros, Jan Gypers, Ann Gilles-Goris, Olivier Mahy, Annalisa Gadaleta, *Échevin(e)s* ;
~~Christian Magérus, Jamal Ikazban, Abdellah Achaoui, Mohammadi Chahid, Pierre Vermeulen, Paulette Piquard, Jamel Azaoum, Amet Gjanaj, Jef Van Damme, Khadija El Hajjaji, Olivia P'tito, Dina Bastin, Danielle Evraud, Luc Léonard, Mohamed El-Abboudi, Lhoucine Ait Jeddig, Dirk De Block, Dirk Berckmans, Michaël Vossaert, Nader Rekik, Farida Tahar, Hassan Rahali, Shazia Manzoor, Tania Dekens, Georges Van Leeckwyck, Leonidas Papadiz, Nicole Linders-Dubocage, Roland Vandenhove, Laurie Carême-Palanga, Youssef Lakhloufi, Khadija Tandi, Hassan Ouassari, Conseillers communaux ;~~
Gilbert Hildgen, *Secrétaire adjoint* ;
- Excusé(s) :** Houria Ouberri, Badia El Belghiti, *Conseillers communaux* ;
Jacques De Winne, *Secrétaire communal* ;

SÉANCE PUBLIQUE DU 25.02.15

#Objet : Taxes communales -Taxe sur les constructions et les reconstructions - Modification pour 2015 à 2018 inclus.#

Taxes

LE CONSEIL,

Vu les articles 41, 162 et 170 § 4 de la Constitution ;
Vu l'article 117 de la Nouvelle Loi Communale ;
Vu l'ordonnance du 3 avril 2014, relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales ;
Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Revu le règlement de la taxe sur les constructions et les reconstructions établi par décision du Conseil communal du 17 décembre 2013 pour les exercices 2014 à 2016 inclus ;
Considérant que l'objectif poursuivi par la présente taxe est de procurer à la commune de Molenbeek-Saint-Jean les moyens financiers nécessaires à ses missions et aux politiques qu'elle entend mener, ainsi que d'assurer son équilibre financier et considérant que, dans la poursuite de cet objectif, il apparaît juste de tenir compte de la capacité contributive des contribuables, dans un souci légitime d'assurer une répartition équitable de la charge fiscale ;
Vu la situation financière de la Commune ;
Sur proposition du Collège échevinal du 2 février 2015 ;

DECIDE :

Article 1

Il est établi au profit de la commune, pour les exercices 2015 à 2018 inclus, une taxe annuelle sur certains actes et travaux soumis à permis d'urbanisme à savoir :

§1. Les actes ou travaux de construction, reconstruction et transformation de toute nature, les changements de destination ou d'utilisation d'un bien bâti, nécessitant ou non des travaux, la modification du nombre de logements dans une construction existante:

- pour toute construction destinée à l'habitation : 1,00 EUR par m² de surfaces de planchers faisant l'objet de la demande de permis.
- pour toute construction qui n'est pas destinée à l'habitation : 2,50 EUR par m² de surfaces de planchers faisant l'objet de la demande de permis.

Sont exclus du champ d'application de la présente taxe les travaux de rénovation intérieure portant exclusivement sur une modification structurelle (impliquant une modification de structure du bâtiment au niveau des baies, murs,...) sans porter sur le changement de destination, la modification du nombre de logements, la construction de volume supplémentaire dont le permis d'urbanisme a été octroyé antérieurement à la réalisation des travaux ;

§2. Les modifications de façade portant sur tout changement de grandeur ou de proportion des vides et des pleins, tout remplacement des châssis et toute adjonction d'éléments contre les façades (enseignes, auvents, volets,...) à l'exception des habillages, peintures, cimentages et travaux d'entretien :

- 15,00 EUR par m² de superficie globale de façade modifiée.

Sont exclus du champ d'application de la présente taxe les travaux de rénovation de façade dont le permis d'urbanisme a été octroyé antérieurement à la réalisation des travaux ;

§3. Les travaux de démolition d'une construction :

- 0,25 EUR par m³ du volume global de la démolition.

Sont exclus du champ d'application de la présente taxe les travaux de démolition effectués pour améliorer la perméabilité du terrain et dont le permis d'urbanisme a été octroyé antérieurement à la réalisation des travaux ;

§4. La modification de la destination ou de l'utilisation d'un bien non bâti, la modification du relief du sol (au niveau du terrain), l'utilisation habituelle d'un terrain pour le dépôt d'un ou plusieurs véhicules usagés, de mitraille, de matériaux ou de déchets, le stationnement de véhicules, en ce compris les véhicules ou remorques destinés à des fins publicitaires, le placement d'une ou de plusieurs installation(s) mobile(s) pouvant être utilisée(s) pour l'habitation, telles que roulottes, caravanes, véhicules désaffectés, tentes :

- 1,00 EUR par m² de superficie au sol.

§5. L'abatage d'arbres :

- 25,00 EUR pour la totalité des arbres à abattre.

A l'exception du §5, le montant total de la taxe ne pourra être inférieur à 100,00 EUR. En cas de travaux ou d'actes soumis à permis d'urbanisme réalisés en infraction au Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, le montant total de la taxe sera doublé, avec un minimum de 200,00 EUR, et ce sans préjudice des sanctions prévues par le CoBAT.

En cas d'un abatage d'arbre en infraction, le montant de la taxe sera de 100,00 EUR par arbre abattu, et ce sans préjudice des sanctions prévues par le CoBAT.

En cas d'avertissement du début des travaux, le montant total de la taxe sera doublé (Art. 5 du permis d'urbanisme : le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège des Bourgmestre et Échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes).

Pour l'application du présent règlement, il faut entendre par :

- Surface de plancher : totalité des planchers mis à couvert et offrant une hauteur libre d'au moins 2,20 mètres dans tous les locaux, ainsi que les 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'escaliers et d'ascenseurs.

- Superficie au sol : surface totale du terrain reprise dans la demande de permis d'urbanisme.

- Superficie globale de façade : la surface calculée en prenant en compte les largeurs et hauteurs hors-tout des éléments de façade modifiés.

- Volume global : le volume calculé en prenant en compte les mesures extérieures du bâtiment prises et les entre-axes des murs mitoyens, sous-sol et combles compris, toutes les surfaces externes comprises. Les surfaces couvertes mais latéralement ouvertes ne sont prises en compte que si elles sont supérieures à 6 m². Ce calcul s'applique également aux volumes annexes qu'ils forment ou non corps avec le bâtiment principal.

Toute fraction d'un mètre est comptée pour un mètre entier.

Article 2

La taxe est due par le bénéficiaire du permis d'urbanisme.

Si le bénéficiaire du permis d'urbanisme est une copropriété, chaque copropriétaire est redevable de la taxe selon les quotités prévues par l'acte de base de l'immeuble. Si aucune quotité n'est prévue, la taxe sera répartie proportionnellement au revenu cadastral de chaque partie d'immeuble.

L'alléation de l'immeuble ne décharge pas les redevables originaires du paiement de la taxe à moins que le tiers acquéreur ou détenteur ait été dûment informé que le bien est frappé par la taxe et qu'il accepte expressément et sans réserve d'en être désormais l'unique redevable. A cette fin, le redevable originaire est tenu de notifier la preuve de cet accord à l'Administration communale dans les trente jours de la passation de l'acte authentique de mutation de la propriété de l'immeuble, par lettre recommandée à la poste. Aussi longtemps que pareille notification n'aura pas été faite, le redevable originaire sera seul réputé redevable de la taxe.

Article 3

Le titulaire du permis avisera l'Administration communale du démarrage des travaux de mise en œuvre du permis.

Le contribuable est tenu de faciliter le contrôle du début des travaux.

En cas de modification de la base taxable, celle-ci devra faire l'objet d'une modification préalable du permis.

Article 4

La taxe est perçue au comptant dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement. Elle est valablement acquittée par versement au compte courant de l'administration communale de Molenbeek-Saint-Jean ou contre remise d'une quittance.

A défaut de paiement dans le délai prévu ci-dessus, la taxe sera perçue par voie de rôle.

Article 5

Sont exonérés de la présente taxe :

- Les sociétés régionales ou locales agréées ayant pour objet la construction ou la location de logements sociaux, pour les constructions affectées au logement ;

- L'État, les provinces, la Région de Bruxelles-Capitale, citydev.brussels et les communes, pour les constructions affectées au logement.

Article 6

Les règles relatives à l'ordonnance du 3 avril 2014 susvisée sont applicables dans leur intégralité.

Article 7

Le redevable de l'imposition peut introduire une réclamation écrite, signée et motivée, auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean, rue Comte de Flandre, 20 à 1080 Bruxelles dans les trois mois, à compter du troisième jour ouvrable suivant la date d'envoi de l'avertissement-extrait de rôle ou à compter de la date de notification de l'imposition ou à compter de la date de la perception au comptant.

En cas de réclamation, le réclamant ne devra pas justifier du paiement de l'imposition. Toutefois, l'introduction d'une réclamation ne suspend pas l'exigibilité de la taxe et des intérêts de retard.

Article 8

Ce règlement remplace, à partir de l'exercice 2015, le règlement de la taxe sur les constructions et les reconstructions établi par décision du Conseil communal du 17 décembre 2013 pour les exercices 2014 à 2016 inclus.

Expédition de la présente délibération sera transmise à l'Autorité de Tutelle.

Le Conseil approuve le projet de délibération.
36 votants : 35 votes positifs, 1 abstention.

PAR LE CONSEIL :

(s.) Le Secrétaire adjoint,
Gilbert Hildgen

(s.) Le Président du Conseil,
Michel Eylenbosch

POUR EXTRAIT CONFORME :
Molenbeek-Saint-Jean, le 27 février 2015,

PAR ORDONNANCE :

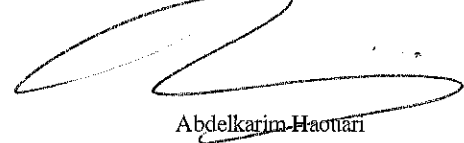
Pour le Secrétaire communal,
Le Directeur délégué,



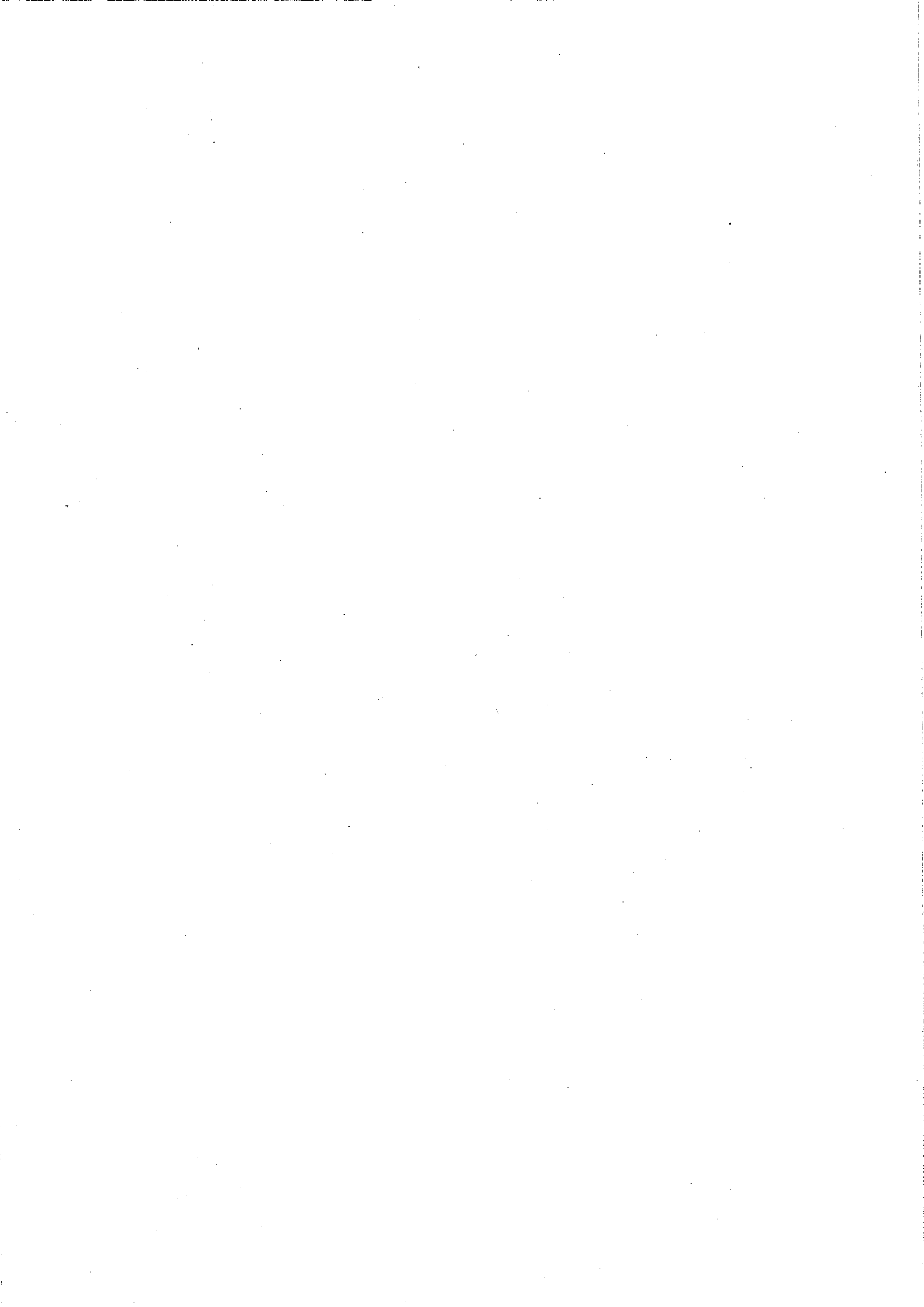
Carine Van Campenhout



Pour la Bourgmestre,
L'Echevin(e) délégué(e),



Abdelkarim Haouari



Uittreksel uit het register van de notulen van de Gemeenteraad

- Aanwezig :** Michel Eylenbosch, *Voorzitter van de Raad* ;
Françoise Schepmans, *Burgemeester* ;
Ahmed El Khannouss, Sarah Turine, Patricia Vande Maele, Abdelkarim Haouari, Karim Majoros, Jan Gypers, Ann Gilles-Goris, Olivier Mahy, Annalisa Gadaleta, *Schepenen* ;
~~Christian Magérus~~, Jamal Ikazban, Abdellah Achaoui, Mohammadi Chahid, ~~Pierre Vermeulen~~, Paulette Piquard, ~~Jamel Azoum~~, Amet Gjanaj, Jef Van Damme, Khadija El Hajjaji, Olivia P'tito, Dina Bastin, Danielle Evraud, Luc Léonard, ~~Mohamed El Abboudi~~, Lhoucine Aït Jeddig, Dirk De Block, Dirk Berckmans, Michaël Vossaert, Nader Rekik, Farida Tahar, Hassan Rahali, Shazia Manzoor, ~~Tania Dekens~~, Georges Van Leeckwyck, Leonidas Papadiz, ~~Nicole Linders-Duboccege~~, Roland Vandenhove, Laurie Carême-Palanga, Youssef Lakhloufi, ~~Khadija Fanditi~~, Hassan Ouassari, *Gemeenteraadsleden* ;
Gilbert Hildgen, *Adjunct-secretaris*.
- Verontschuldigd :** Houria Ouberrri, Badia El Belghiti, *Gemeenteraadsleden* ;
Jacques De Winne, *Gemeentesecretaris*.

OPENBARE ZITTING VAN 25.02.15

#Onderwerp : Gemeentebelastingen - Belasting op het bouwen en herbouwen - Wijziging voor 2015 tot 2018 inbegrepen.#

Belastingen

DE RAAD,

Gelet op de artikelen 41, 162 en 170 § 4 van de Grondwet;
Gelet op artikel 117 van de Nieuwe Gemeentewet;
Gelet op de ordonnantie van 3 april 2014 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillen inzake gemeentebelastingen;
Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
Herzien het belastingreglement betreffende het bouwen en herbouwen vastgesteld door beslissing van de Gemeenteraad van 17 december 2013 voor de dienstjaren 2014 tot 2016 inbegrepen;
Overwegende dat onderhavige belasting als voornaamste doelstelling heeft de gemeente Sint-Jans-Molenbeek de nodige financiële middelen te verschaffen voor de opdrachten en het beleid dat ze wenst te voeren, alsook te zorgen voor financieel evenwicht; dat bij het nastreven van deze doelstelling vanuit billijkheidsoverwegingen rekening dient te worden gehouden met de belastingcapaciteit van de belastingplichtigen, dit vanuit een legitieme bezorgdheid om de fiscale lasten op een rechtvaardige manier te verdelen;
Gelet op de financiële toestand van de Gemeente;
Op voorstel van het Schepencollege van 2 februari 2015;

BESLIST:

Artikel 1

Er wordt ten bate van de gemeente, voor de dienstjaren 2015 tot 2018 inbegrepen, een belasting geheven op bepaalde handelingen en werken onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning, namelijk:

§1. Handelingen of werken voor het bouwen, het herbouwen en transformatie van allerlei aard, veranderingen van bestemming of het gebruik van een gebouwd goed waarvoor al dan niet werken vereist zijn, wijziging van het aantal woningen in een bestaande constructie:

- voor iedere constructie die bestemd is als woonst: 1,00 EUR per m² oppervlakte van de plankenvloeren waarvoor de vergunningsaanvraag wordt gedaan,
- voor iedere constructie die niet bestemd is als woonst: 2,50 EUR per m² oppervlakte van de plankenvloeren waarvoor de vergunningsaanvraag wordt gedaan.

Zijn uitgesloten van het toepassingsgebied van huidige belasting de binnenhuis renovatiewerken die uitsluitend betrekking hebben op een structurele wijziging (houdende een wijziging van de structuur van het gebouw betreffende de openingen, muren, ...) zonder dat dit een wijziging inhoudt van de bestemming, van het aantal woningen, de bouw van een bijkomend volume, waarvoor de stedenbouwkundige vergunning toegekend werd vóór de uitvoering van de werken;

§2. Wijzigingen aan de gevel die betrekking hebben op alle wijzigingen qua grootte van, of verhouding tussen de lege en opgevolde delen, iedere vervanging van het lijstwerk, en iedere toevoeging van elementen tegen de gevels (uithangborden, luifels, luiken, ...) met uitzondering van belegstukken, schilderwerken, cementering en onderhoudswerken:

- 15,00 EUR per m² van de globale oppervlakte van de gewijzigde gevel;

Zijn uitgesloten van het toepassingsgebied van huidige belasting de renovatiewerken aan de gevel waarvoor de stedenbouwkundige vergunning toegekend werd vóór de uitvoering van de werken;

§3. Afbraakwerken van een constructie:

- 0,25 EUR per m³ van het globale afbraakvolume.

Zijn uitgesloten van het toepassingsgebied van huidige belasting de afbraakwerken uitgevoerd om de doordringbaarheid van de grond te verbeteren en waarvoor de stedenbouwkundige vergunning toegekend werd vóór de uitvoering van de werken;

§4. Een wijziging van de bestemming of het gebruik van een onbebouwd goed, een wijziging van het vloerrelief (ter hoogte van het terrein), het gewoonlijk gebruik van een terrein voor het deponeren van een of meer gebruikte voertuigen, schroot, materialen of afvalstoffen, het parkeren van voertuigen, waaronder de voertuigen of bijwagens bestemd voor publicitaire doeleinden, het plaatsen van een (of meer) mobiele installatie(s) die kan/kunnen worden gebruikt om er in te wonen, zoals woonwagens, caravans, buiten dienst gestelde voertuigen, tenten :

- 1,00 EUR per m² vloeroppervlakte

§5. Het kappen van bomen:

- 25,00 EUR voor het totaal aantal te kappen bomen.

Met uitzondering van §5, kan het totale bedrag van de belasting niet lager zijn dan 100,00 EUR.

Bij werken of handelingen onderworpen zijn aan een stedenbouwkundige vergunning, die een inbreuk vormen op het Brussels Wetboek voor Ruimtelijke Ordening, wordt het totaal bedrag van de belasting verdubbeld, met een minimum van 200,00 EUR, en dit, onverminderd de sancties die vastgelegd zijn in het BWRO.

Bij het kappen van een boom in overtreding, bedraagt de belasting 100,00 EUR per gekapte boom, en dit, onverminderd de sancties voorzien door het BWRO.

Bij gebrek aan verwittiging bij aanvang van de werken wordt het totale bedrag van de belasting verdubbeld. (Art. 5 van de stedenbouwkundige vergunning : de houder van de vergunning verwittigt, via aangetekend schrijven, het College van Burgemeester en Schepenen en de afgevaardigde ambtenaar van de aanvang van de toegestane werken of handelingen, en dit, minstens acht dagen vóór de aanvang van deze werken of handelingen.)

Voor de toepassing van onderhavig reglement, wordt verstaan onder:

- Oppervlakte van de plankenvloer : totaliteit van de oppervlakte van de overdekte plankenvloeren, en een vrije hoogte biedend van minstens 2,20 meter in alle lokalen, ook de lokalen die zich bevinden onder het niveau van de vloer, die bestemd zijn voor parkeren, als kelders, voor technische voorzieningen en als depots.

De afmetingen van de plankenvloeren worden gemeten vanaf de naakte buitenkant van de gevelmuren, daar van de plankenvloeren wordt verondersteld dat ze doorlopen, zonder rekening te houden met een onderbreking door de scheidingswanden en binnenmuren, door de bekledingen, trapzalen en liften.

- Vloeroppervlakte: totale oppervlakte van het terrein die in de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning wordt opgenomen
- Globale veloppervlakte: de oppervlakte die wordt berekend, rekening houdend met de totale breedten en hoogten van de gewijzigde gevelementen

- Globaal volume : het volume dat wordt berekend, rekening houdend met de maten die genomen zijn aan de buitenkant van het gebouw, en de afstand tussen de tussenmuren, kelder- en dakverdieping inbegrepen, alle externe oppervlakten inbegrepen. Met de oppervlakten die overdekt zijn, maar aan de zijanten open zijn, wordt enkel rekening gehouden als ze groter zijn dan 6m². Deze berekening wordt ook toegepast op de bijkomende volumes, ongeacht of ze al dan niet één geheel vormen met het hoofdgebouw. Iedere breuk van een meter wordt geteld voor een volledige meter.

Artikel 2

De belasting is verschuldigd door de begunstigde van de stedenbouwkundige vergunning.

Indien de begunstigde van de stedenbouwkundige vergunning een mede-eigendom betreft, is de belasting verschuldigd door iedere mede-eigenaar, volgens de verdelingen vastgesteld in de basisakte van het gebouw. Indien er geen verdelingen voorzien zijn, wordt de belasting onderverdeeld in functie van het kadastraal inkomen van ieder deel van het gebouw.

Bij vervreemding van het gebouw is er voor de oorspronkelijke verschuldigden geen kwijtschelding van betaling van de belasting, tenzij de derde verwerfer of bezitter er naar behoren over ingelicht is dat er op het goed een belasting wordt geheven, en dat hij uitdrukkelijk en zonder voorbehoud aanvaardt dat hij voortaan de enige verschuldigde is. Hiervoor is de oorspronkelijke verschuldigde ertoe gehouden om binnen dertig dagen na het verlijden van de authentieke akte van mutatie van de eigendom van het gebouw via een ter post aangetekend schrijven aan het Gemeentebestuur kennis te geven van het bewijs van dit akkoord. Zolang een dergelijke kennisgeving niet heeft plaatsgevonden, is de oorspronkelijke verschuldigde als enige de belasting verschuldigd.

Artikel 3

De houder van de vergunning verwittigt het Gemeentebestuur van de aanvang van de uitvoeringswerken voor de vergunning.

De belastingplichtige dient de controle op de aanvang van de werkzaamheden te vergemakkelijken.

Bij een wijziging van de belastbare basis moet de vergunning op voorhand gewijzigd worden.

Artikel 4

De belasting wordt contant ingevorderd, binnen twee maanden na de verzending van de verwittiging. Ze wordt op geldige wijze vereffend door overschrijving op de zichtrekening van het gemeentebestuur van Sint-Jans-Molenbeek, of tegen afgifte van een kwijting.

Bij ontstentenis van betaling binnen de hiervoor vastgestelde termijn wordt de belasting ingevoerd via kohier.

Artikel 5

Worden vrijgesteld van de huidige belasting:

- de erkende regionale of lokale ondernemingen die zich bezighouden met de bouw of verhuur van sociale woningen, voor constructies die gericht zijn op huisvesting;
- de Staat, provincies, het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, citydev.brussels en de gemeenten, bij constructies gericht op huisvesting.

Artikel 6

De regels betreffende de bovenvermelde ordonnantie van 3 april 2014 zijn in hun geheel van toepassing.

Artikel 7

De verschuldigde van de belasting kan een schriftelijk, ondertekend en gemotiveerd bezwaar indienen, dat wordt aangeboden bij het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Sint-Jans-Molenbeek, Graaf van Vlaanderenstraat 20, te 1080 Brussel, binnen drie maanden, te rekenen vanaf de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet of vanaf de kennisgeving van de aanslag of vanaf de datum van de contante inning.

In geval van bezwaar, moet de bezwaarindiener niet bewijzen dat hij de belasting betaald heeft. Het indienen van een bezwaar schorst de invorderbaarheid van de belasting en van de intresten wegens laattijdige betaling niet.

Artikel 8

Huidig reglement vervangt, vanaf het dienstjaar 2015, het reglement van de belasting op het bouwen en herbouwen, gevestigd door beslissing van de Gemeenteraad van 17 december 2013 voor de dienstjaren 2014 tot 2016 inbegrepen.

Verzending van de onderhavige beraadslaging zal aan de Toezichthoudende Overheid overgemaakt worden.

De Raad keurt het voorstel van de beraadslaging goed.
36 stemmers : 35 positieve stemmen, 1 onthouding.

VANWEGE DE RAAD :


(get.) De Adjunct-secretaris,
Gilbert Hildgen

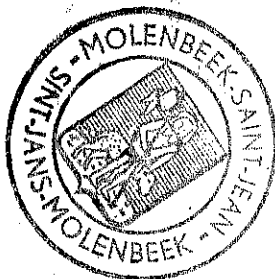
(get.) De Voorzitter van de Raad,
Michel Eylenbosch

VOOR EENSLUIDEND VERKLAARD AFSCHRIFT :
Sint-Jans-Molenbeek, 27 februari 2015,

OP LAST :

Voor de Gemeentesecretaris,
De afgevaardigde Directeur


Carine Van Campenhout



Voor de Burgemeester,
De afgevaardigde Schepen,


Abdelkarim Haouari

