

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE JETTE

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

Présents	Pierre Dewaels, <i>Président</i> ; Hervé Doyen, <i>Bourgmestre</i> ; Geoffrey Lepers, Bernard Van Nuffel, Benoît Gosselin, Claire Vandevivere, Paul Leroy, Nathalie De Swaef, Mounir Laarissi, <i>Échevin(e)s</i> ; Josiane De Kock, Jean-Louis Pirottin, Myriam Vanderzippe, Annemie Maes, Charles-Henri Dallemagne, Jacob Kamuanga, Joëlle Electeur, Yassine Annhari, Steve Hendrick, Jeannette Biwa Mpia, Valérie Molhant, Orhan Aydin, Fabienne Kwiat, Olivier Corhay, Halima Amrani, Elise Van der Borst, Patricia Rodrigues da Costa, Sellam El Ktibi, Sara Rampelberg, Christophe Demol, Ghezala Cherifi, Soâd Souiri, Julien Casimir, <i>Conseillers communaux</i> ; Paul-Marie Empain, <i>Secrétaire communal</i> .
Excusés	Brigitte Gooris, <i>Échevin(e)</i> ; Bernard Lacroix, Fouad Ahidar, <i>Conseillers communaux</i> ; Brigitte De Pauw, <i>Présidente du CPAS</i> .

Séance du 23.11.16

#Objet : CC - SERVICE GESTION DU TERRITOIRE - RÈGLEMENT-TAXE SUR LES IMMEUBLES INOCCUPÉS ET/OU INEXPLOITÉS#

Séance publique

Gestion du Territoire

Le conseil communal,
Vu les articles 41, 162 et 170 §4 de la Constitution ;
Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire ;
Vu la Nouvelle loi communale, notamment ses articles 117 et 252;
Vu l'ordonnance du 3 avril 2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales;
Vu la délibération du conseil communal du 17/12/2014 concernant la même imposition;
Considérant la situation financière de la commune;
Considérant que la présence, sur le territoire de la commune, d'immeubles bâtis partiellement ou totalement inhabités ou inexploités est de nature à décourager l'esprit d'initiative des riverains et à engendrer un processus de désintéressement généralisé en matière d'habitat;
Considérant que l'inoccupation prolongée des immeubles entraîne une dégradation de l'environnement urbain et est de nature à diminuer l'attractivité des zones du territoire communal où ils sont situés;
Considérant notamment la nécessité d'augmenter le nombre de logements disponibles afin de répondre à l'accroissement démographique non seulement dans la commune mais également en région de Bruxelles-Capitale ;
Considérant qu'il est nécessaire de lutter contre la spéculation immobilière au détriment notamment de la mise à disposition de logements ;
Considérant que cette situation, s'il n'y est porté remède, freine et compromet le renouvellement ou la restauration du patrimoine immobilier sis sur le territoire de la commune;
Considérant qu'il convient dès lors de prendre toutes mesures utiles en vue d'amener les propriétaires défaillants à exécuter les travaux de remise en état nécessaires;
Considérant que conformément à l'article 8 de l'ordonnance du 3 avril 2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales, une amende administrative sera due lorsque le citoyen ne donne pas suite aux courriers de demande d'information; qu'en effet, un nombre

important de redevables et/ou de tiers ne réagissent pas aux courriers de l'administration, ce qui demande, spécialement en matière d'immeubles inoccupés et/ou inexploités, une surcharge de travail dès lors que les procédures sont laborieuses et coûteuses pour l'administration;

Sur proposition du collègue;

Arrête :

Article 1^{er} – Assiette de la taxe

Il est établi, du 1^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2019 inclus, une taxe sur les immeubles bâtis inoccupés et/ou inexploités.

Article 2 - Définitions

§ 1. Au sens du présent règlement, il faut entendre par :

- **Immeuble** : toute unité de logement ou d'établissement (notamment une maison unifamiliale, un appartement, une surface commerciale, une surface de bureaux) ainsi que tout entrepôt, atelier et serre.
- **Immeuble inoccupé** : tout immeuble ou partie d'immeuble bâti dans lequel, durant une période de trois mois consécutifs aucune personne physique n'a sa résidence où aucune personne physique ou morale n'exerce ou n'exploite d'activité lucrative ainsi que tout entrepôt, atelier ou serre, non utilisé ou non exploité de manière conforme à sa destination, qu'il ait fait ou non l'objet d'une quelconque mesure de Police administrative. Les immeubles inachevés qui répondent aux critères de cette définition en font partie intégrante.
- **Utilisation** : l'utilisation existante de fait d'un bien non bâti ou d'un ou de plusieurs locaux d'un bien bâti;
- **Destination** : la destination d'un bien non bâti ou d'un ou plusieurs locaux d'un bien bâti, indiquée dans le permis de bâtir ou d'urbanisme, ou à défaut d'un tel permis ou de précision dans le permis, l'affectation indiquée dans les plans visés à l'article 13 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire;
- **Façade** : on entend par façade, celle se trouvant à front de rue comportant ou non la porte d'entrée de l'immeuble concerné par la taxe
- **Niveau** : étage – rez-de-chaussée et mezzanine inclus – de l'immeuble, combles et sous-sols non-aménagés non-compris.

§ 2. Sans préjudice de tout autre signe démontrant l'inoccupation ou l'inexploitation, sera notamment présumé inoccupé ou inexploité l'immeuble :

- a. pour lequel aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population pendant une période d'au moins 3 mois consécutifs ;
- b. pour lequel aucune personne n'est recensée en qualité d'occupant d'une seconde résidence pendant une période d'au moins 3 mois consécutifs ;
- c. qui a été déclaré inhabitable depuis au moins 3 mois ;
- d. pour lequel la consommation d'énergie (gaz ou électricité) ou la consommation d'eau est anormalement inférieure à la moyenne habituelle des immeubles habités ou exploités;
- e. dans lequel aucune activité lucrative n'est exercée durant une période d'au moins 3 mois consécutifs ;
- f. dans lequel aucune personne physique ou morale n'a établi ses bureaux durant une période d'au moins 3 mois consécutifs ;

g. qui présente de sérieuses négligences, conformément au règlement-taxe communal sur les immeubles négligés et sur les terrains négligés actuellement en vigueur.

Article 3 – Calcul de la taxe

§ 1. La taxe est calculée :

- par mètre courant de façade pour les immeubles répertoriés comme « habitation ».

Lorsque le bien immobilier ou le terrain touche à deux ou plusieurs rues, la base de calcul de l'impôt est le développement total à front de ces rues.

- par m² de superficie bâtie pour les immeubles qui ne sont pas répertoriés comme « habitation » d'une part, et pour les immeubles qui ne touchent à aucune rue.

§ 2. L'impôt ainsi obtenu sera multiplié par le nombre de niveaux inoccupés ou inexploités que comporte l'immeuble.

Les immeubles situés partiellement sur le territoire de la commune de Jette et d'une autre commune sont uniquement imposés pour la partie située sur le territoire de la commune de Jette.

Lorsqu'il s'agit d'un immeuble à appartements, chaque appartement inoccupé est taxé distinctement.

La taxe est enrôlée à compter de l'année d'imposition au cours de laquelle le constat (dont question à l'article 7 du présent règlement) a été établi, étant entendu que la taxe est enrôlée au prorata du nombre de mois au cours desquels l'immeuble est resté inoccupé ou inexploité. Le premier mois à prendre en considération pour l'enrôlement est celui au cours duquel le constat a été dressé et que le mois au cours duquel il a été mis fin à l'inoccupation ou à l'inexploitation est inclus dans le calcul de la taxe.

Les immeubles bâtis partiellement inoccupés ou inexploités seront imposés sur la base, à due proportion, de l'imposition sur les immeubles entièrement inoccupés ou inexploités.

Lorsque l'immeuble ne touche à aucune rue, la taxe est calculée par mètre carré de superficie bâtie.

Article 4 - Taux

§ 1. Pour les immeubles répertoriés comme "habitation" sur base des plans du permis d'urbanisme ou à défaut des renseignements du cadastre, le taux de l'imposition est fixé en 2017 à 499,20 € par mètre courant de façade pour la première année au cours de laquelle l'immeuble est soumis à la taxe.

Ce taux sera porté à 673,10 € 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 847,10 € 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.

§ 2. Pour les immeubles qui ne sont pas répertoriés comme "habitation", l'imposition est fixée en 2017 à 53,00 € par mètre carré de superficie bâtie pour la première année d'imposition au cours de laquelle l'immeuble est soumis à la taxe. Ce taux sera porté à 71,10 € pour la seconde année d'imposition consécutive au cours de laquelle l'immeuble est soumis à la taxe pour autant que l'inexploitation n'ait pas pris temporairement fin entre les deux années d'imposition consécutives et à 90,80 € à partir de la troisième année d'imposition consécutive au cours de laquelle l'immeuble est soumis à la taxe pour autant que l'inexploitation n'ait pas pris temporairement fin entre les deux années d'imposition consécutives.

§ 3. Lorsque l'immeuble ne touche à aucune rue, le taux de l'imposition est fixé en 2017 à 47,10 € par mètre carré de superficie bâtie pour la première année d'imposition au cours de laquelle l'immeuble est soumis à la taxe. Ce taux sera porté à 63,50 € pour la seconde année d'imposition consécutive au cours de laquelle l'immeuble est soumis à la taxe pour autant que l'inoccupation ou l'inexploitation n'ait pas pris temporairement fin entre les deux années d'imposition consécutives et à 80,00 € à partir de la troisième année consécutive au cours de laquelle l'immeuble est soumis à la taxe pour autant que l'inoccupation ou l'inexploitation n'ait pas pris temporairement fin entre les deux années d'imposition consécutives.

Article 5 - Indexation

Les montants repris à l'article 4 du présent règlement sont indexés au 1er janvier de chaque année au taux de 3 %, arrondis aux dix cents supérieurs conformément au tableau repris ci-dessous :

	2018	2019
art. 4-§ 1-1 ^{ère} année	514,10	529,60
art. 4-§ 1-2 ^{ème} année	693,30	714,10
art. 4-§ 1-3 ^{ème} année	872,50	898,70
art. 4-§ 2-1 ^{ère} année	54,20	56,20
art. 4-§ 2-2 ^{ème} année	73,30	75,50
art. 4-§ 2-3 ^{ème} année	93,50	96,30
art. 4-§ 3-1 ^{ère} année	48,50	49,90
art. 4-§ 3-2 ^{ème} année	65,50	67,40
art. 4-§ 3-3 ^{ème} année	82,40	84,90

Article 6 - Redevable de la taxe

Est redevable de la taxe :

§ 1. Toute personne physique ou morale qui est :

- propriétaire ou copropriétaire de l'immeuble inoccupé et/ou inexploité;
- possesseur de l'immeuble inoccupé et/ou inexploité;
- emphytéote ou tréfoncier de l'immeuble inoccupé et/ou inexploité;
- superficière ou tréfoncier de l'immeuble inoccupé et/ou inexploité;
- usufruitier ou nu-propriétaire de l'immeuble inoccupé et/ou inexploité.

Si plusieurs personnes sont titulaires d'un droit distinct énoncé à l'alinéa précédent, sur tout ou partie de l'immeuble, ces personnes sont tenues solidairement et indivisiblement au paiement de la taxe.

Si plusieurs personnes sont titulaires d'un droit identique énoncé à l'alinéa 1^{er}, sur tout ou partie de l'immeuble, la taxe n'est exigée de ces titulaires qu'à concurrence de la part de chacun d'eux dans ce dit droit.

§ 2. Toute personne physique ou morale qui est locataire, sous-locataire ou cessionnaire de l'immeuble lorsque ce dernier est loué, sous-loué ou en cas de cession de bail mais que dans les faits, l'immeuble n'est pas occupé et/ou exploité.

Article 7 - Constat

§ 1. L'inoccupation ou l'inexploitation de tout ou partie d'un immeuble bâti fait l'objet d'un constat dressé par un agent communal habilité à cette fin par le collège des Bourgmestre et Echevins.

Dans le mois qui suit son établissement, une copie de ce constat est notifiée par l'autorité communale par courrier recommandé au redevable. Une copie du présent règlement et une évaluation, au titre de simple renseignement, du montant de la taxe qui serait due sont annexées à cet envoi.

Lorsque le domicile ou le siège social du redevable n'est pas connu par l'autorité communale, la notification prévue à l'alinéa précédent sera valablement opérée par l'affichage d'un avis sur la porte de l'entrée principale du bien concerné ou sur tout autre support visible s'il s'agit d'un terrain. Sur cet avis seront mentionnés:

- la date du passage et celle de l'affichage;
- l'identification précise du service communal auprès duquel il lui est loisible de retirer les documents énumérés à l'alinéa précédent;
- les références du présent règlement-taxe, le nombre d'années d'imposition auxquelles l'immeuble a déjà été soumis, le montant unitaire de la taxe, le nombre éventuel de niveaux concernés et les

redevables de la taxe.

§ 2. Si, dans les 2 mois qui suivent la notification de ce constat, le redevable apporte la preuve qu'il entre dans l'une des causes d'exonération de la taxe, la taxe ne sera pas enrôlée.

§ 3. Si, dans les 2 mois qui suivent la notification de ce constat, le redevable n'a pas apporté la preuve qu'il entre dans l'une des causes d'exonération de la taxe, la taxe sera enrôlée.

§ 4. Pour chaque année d'imposition ultérieure, un constat établissant que l'immeuble est toujours inoccupé ou inexploité sera établi par un agent communal habilité à cette fin par le collège des Bourgmestre et Echevins. Une copie de ce constat sera envoyée au redevable par courrier recommandé et la taxe sera enrôlée.

Article 8 - Exonération

§ 1. La taxe n'est pas due lorsque le redevable prouve que :

- a. l'immeuble est occupé ou exploité;
- b. l'inoccupation ou l'inexploitation a pris fin dans les 2 mois de la notification du constat d'inoccupation ou d'inexploitation;
- c. l'immeuble est inoccupé ou inexploité depuis moins de 3 mois consécutifs;
- d. le bien a fait l'objet d'une taxation comme résidence non principale pour l'année d'imposition au cours de laquelle le constat d'inoccupation/d'inexploitation a été dressé ;
- e. l'inoccupation ou l'inexploitation est due à un cas de force majeure. L'exonération sera d'application pour les années d'imposition durant lesquelles le cas de force majeure existe. Le cas échéant, la taxe sera établie pour l'année d'imposition considérée au prorata du nombre de mois au cours desquels l'immeuble était inoccupé ou inexploité sans qu'un cas de force majeure ne justifie cette inoccupation ou cette inexploitation ;
- f. une demande de permis d'urbanisme ou d'environnement a été introduite auprès de l'autorité compétente, pour autant que les conditions cumulatives suivantes soient respectées :
 - la demande de permis doit avoir pour finalité l'occupation ou l'exploitation du bien;
 - la demande de permis est la première effectuée, durant les cinq dernières années à partir du lancement de la procédure, par le(s) redevable(s) pour le bien concerné par l'imposition. Il peut toutefois être dérogé à cette condition si le(s) redevable(s), ayant déjà introduit un permis dans le courant des cinq dernières années, n'a pas encore bénéficié de l'exonération ci-visée;
 - le(s) redevable(s) doit(doivent) transmettre l'ensemble des documents requis afin que l'administration dispose d'un dossier complet et à défaut, les pièces manquantes au dossier ne doivent pas être la conséquence d'une négligence du(des) redevable(s).
- g. l'immeuble est frappé par les dispositions d'un plan d'expropriation approuvé par l'autorité compétente ;
- h. l'immeuble a été accidentellement sinistré ; l'immeuble est alors exonéré de la taxe pendant les deux années d'imposition qui suivent l'année du sinistre;
- i. l'immeuble fait l'objet de travaux de rénovation en cours. Pour pouvoir bénéficier de cette cause d'exonération, le redevable devra fournir à l'administration un échéancier indiquant que les travaux permettront de mettre fin à l'inoccupation ou à l'inexploitation, ainsi que mensuellement la preuve que les travaux sont exécutés conformément à l'échéancier (devis et/ou factures signés et datés reprenant visiblement l'adresse des travaux ainsi que la date d'exécution des travaux).

Par échéancier, on entend un document signé par le redevable et mentionnant les différentes étapes de travaux envisagés à l'avenir, accompagnés de délais raisonnables, permettant lorsqu'ils sont accomplis de mettre fin à l'inoccupation ou à l'inexploitation du bien;

- j. l'occupation ou l'exploitation de l'immeuble requiert que des travaux de rénovation soient effectués. Pour pouvoir bénéficier de cette clause d'exonération, le redevable devra, fournir à l'administration la preuve des démarches entreprises en vue de la rénovation ainsi que, lorsque les travaux seront planifiés, un échéancier tel que défini au paragraphe précédent et la preuve que les travaux sont exécutés conformément à l'échéancier (devis et/ou factures signés et datés reprenant visiblement l'adresse des travaux ainsi que la date d'exécution des travaux);
- k. le bien a fait l'objet d'un acte translatif de propriété dans les 6 mois de la notification du constat d'inoccupation ou d'inexploitation;
- l. il est titulaire d'un droit réel sur l'immeuble inoccupé ou inexploité depuis maximum douze mois au moment de la notification du constat.

§ 2. Pour toutes les situations visées à l'article 8 du présent règlement, les éléments de preuves apportés par le redevable seront - si l'administration le juge nécessaire - complétés par une visite des lieux par un agent communal habilité à cet effet par le Collège des Bourgmestre et Echevins ou par un membre du corps de police lorsque le redevable invoque le fait que son immeuble est habité au titre de résidence principale ou secondaire.

Article 9 - Amendes administratives

- § 1. a) Dans le cadre du présent règlement-taxe, toute personne qui ne donne pas suite utile dans un délai de 30 jours calendrier au courrier envoyé par l'administration communale se voit enrôler d'une amende administrative de 100 €. Sont visées les demandes d'informations et de productions de documents nécessaires à l'établissement et au contrôle de la taxe.
- b) Si le destinataire du courrier précité ne dispose pas des informations ou documents demandés par l'administration communale, il est tenu de l'indiquer à l'administration dans le délai précité de 30 jours calendrier. A défaut, l'amende visée au point a) sera enrôlée.
- c) Si le destinataire du courrier précité demande par écrit, dans le délai précisé à l'article 9 §1 a), un délai supplémentaire pour délivrer les informations et documents demandés, un tel délai de maximum trente 30 jours calendrier sera accordé.
- d) En l'absence de réponse écrite de l'administration dans les 8 jours calendrier de la réception de la demande par l'administration, le délai supplémentaire demandé (de maximum 30 jours calendrier) est accordé.

§ 2. Toute infraction subséquente identique à celle décrite au §1^{er}, commise par la même personne, qu'elle concerne ou non la même année d'imposition, a pour conséquence l'enrôlement à sa charge d'une amende administrative qui s'élève à chaque infraction subséquente à 50 € de plus que l'amende administrative précédemment enrôlée, avec un maximum de 500 €.

§ 3. Dans l'hypothèse où une personne s'est abstenue volontairement de délivrer à la commune les informations et documents demandés, soit que cette personne les détenait soit qu'elle aurait pu se les procurer, elle se voit enrôler d'une amende administrative de 500 €.

Article 10 - Autres règles de procédure

Le contrôle et l'examen de l'application du règlement-taxe, le recouvrement et la procédure de contestation de la taxe sont régis par le règlement communal de procédure en matière de taxes locales applicable au moment de l'enrôlement ou, à défaut d'un tel règlement, par l'ordonnance du 3 avril 2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales.

Article 11 - Entrée en vigueur

Le présent règlement-taxe entre en vigueur le 1^{er} janvier 2017.

A compter de son entrée en vigueur, le présent règlement remplace le règlement-taxe sur les immeubles inoccupés et inexploités adopté par le conseil communal le 17 décembre 2014 portant la référence #010/17.12.2014/A/0042#.

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE.

Le Secrétaire communal,
(s) Paul-Marie Empain

Le Président,
(s) Pierre Dewaels

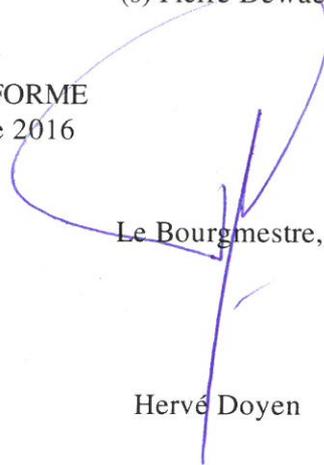
POUR EXTRAIT CONFORME
JETTE, le 01 décembre 2016

Le Secrétaire communal,



Paul-Marie Empain

Le Bourgmestre,



Hervé Doyen

