

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE JETTE

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

Présents	Paul Leroy, <i>Président</i> ; Hervé Doyen, <i>Bourgmestre</i> ; Bernard Van Nuffel, Olivier Corhay, Claire Vandevivere, Benoît Gosselin, Mounir Laarissi, Jacob Kamuanga, Nathalie De Swaef, Shirley Doyen, <i>Échevin(e)s</i> ; Myriam Vanderzippe, Fouad Ahidar, Annemie Maes, Geoffrey Lepers, Joëlle Electeur, Orhan Aydin, Halima Amrani, Patricia Rodrigues da Costa, Sara Rampelberg, Nathalie Vandenbrande, Laura Vossen, Christophe Kurt, Salima Barris, Mauricette Nsikungu Akhiet, Said El Ghoul, Joris Poschet, Thomas Naessens, Fatima Salek, Behar Sinani, Cindy Devacht, Sven Gatz, Eren Güven, Chantal De Bondt, Gianni Marin, Jean-Louis Pirottin, <i>Conseillers communaux</i> ; Benjamin Goeders, <i>Secrétaire communal</i> .
Excusés	Yassine Annhari, Xavier Van Cauter, <i>Conseillers communaux</i> ; Brigitte De Pauw, <i>Présidente du CPAS</i> .

Séance du 18.12.19

#Objet : CC - SERVICE GESTION DU TERRITOIRE - RÈGLEMENT TAXE RELATIF À LA TAXE SUR LES TERRAINS CONSTRUCTIBLES NON BÂTIS#

Séance publique

Gestion du Territoire

Le Conseil communal

Vu les articles 41, 162 et 170 §4 de la Constitution;

Vu la Nouvelle loi communale et 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 le règlement sur les frais de recouvrement des créances communales;

Vu la délibération du conseil communal du 17 décembre 2014 concernant la même imposition;

Considérant la situation financière de la Commune; que l'objectif principal poursuivi par la présente taxe est de procurer à la Commune les moyens financiers nécessaires à ses missions et aux politiques qu'elle entend mener, ainsi que d'assurer son équilibre financier;

Considérant la nécessité de créer des nouveaux logements afin de répondre à l'accroissement démographique;

Considérant la nécessité de lutter contre la spéculation immobilière au détriment de la construction notamment de logements;

Considérant qu'il est toutefois utile de prendre en compte les acquisitions récentes de terrains non bâtis et de laisser un délai raisonnable au nouvel acquéreur pour procéder à la construction d'un immeuble sur son terrain;

Considérant en outre que le redevable n'est pas responsable du temps qui s'écoule lorsque l'administration doit se positionner sur la validité d'une demande de permis d'urbanisme et qu'il doit être exonéré de la période durant laquelle il attend une réponse de l'autorité communale, nécessaire à la réalisation de la construction sur le terrain non bâti; que pour toutefois éviter des abus, des conditions strictes permettant l'exonération de la taxe doivent être respectées;

Considérant par ailleurs qu'il convient d'exonérer de la taxe, sous certaines conditions, les terrains constructibles non-bâtis qui sont utilisés à des fins publiques et ce au motif qu'ils rencontrent un autre objectif d'utilité publique tout aussi louable que celui de favoriser l'augmentation du nombre de logements;

Considérant également qu'il convient d'exonérer de la taxe les terrains non bâtis qui participent à une

alimentation saine favorisant les circuits-courts, ce à quoi correspondent les potagers et vergers; que pour éviter les situations de demande d'exonération qui n'ont pas un impact réel sur la consommation saine d'aliments de proximité, le terrain doit être utilisé à des fins de potager et/ou verger pour au moins la majorité de sa superficie;
Sur proposition du Collège;

Arrête :

Article 1 - ASSIETTE DE LA TAXE

Il est établi du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2025 inclus une taxe annuelle sur tout terrain constructible non bâti situé dans une des zones d'affectation urbanistique permettant la construction de logement.

Article 2 - DEFINITIONS

Aux termes du présent règlement, on entend par :

Terrain : parcelle ou ensemble de parcelles - cadastrées ou non - appartenant à une ou plusieurs personnes;

Terrain constructible : parcelle susceptible d'être édifiée conformément aux plans urbanistiques en vigueur, c'est-à-dire de supporter des constructions;

Terrain non-bâti : parcelle libre de toute construction ainsi que parcelle sur laquelle aucune construction n'a été mise sous toit alors que le délai de validité du permis d'urbanisme octroyé est échu;

Article 3 - FAIT GENERATEUR DE LA TAXE

La taxe est due dès l'existence d'un terrain constructible non bâti.

Article 4 - REDEVABLE DE LA TAXE

La taxe est due solidairement et indivisiblement par le(s) propriétaire(s) et tout autre titulaire d'un droit réel sur le terrain constructible non bâti.

Article 5 - CALCUL, TAUX ET INDEXATION

§1. Le taux est fixé par mètre carré au 1er janvier de chaque année, indexé de 2 %, arrondi au cent entier le plus proche de la manière suivante, si le montant obtenu comprend un troisième chiffre après la virgule compris entre 5 et 9, il est arrondi au cent entier supérieur, si le troisième chiffre est compris entre 0 et 4, il est arrondi au cent entier inférieur - conformément au tableau repris ci-dessous :

Exercice d'imposition	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Taux	4,45 €	4,54 €	4,63 €	4,72 €	4,82 €	4,91 €

§2. La taxe annuelle est calculée en multipliant le taux de la taxe par la superficie totale du terrain non-bâti.

§3. Pour la prise en considération de la superficie totale du terrain non-bâti, tout m² compte en entier.

§4. Si le terrain non-bâti est situé partiellement sur le territoire de la Commune de Jette, la superficie prise en considération pour le calcul de la taxe est celle située sur le territoire de la Commune conformément au principe de territorialité de l'impôt.

Article 6 - EXONERATIONS

§1. Sont exonérés de la taxe :

- a. les terrains constructibles qui demeurent non-bâties uniquement dans les douze mois qui suivent la date d'acquisition du terrain, c'est-à-dire dans les douze mois à compter du 1^{er} jour du mois qui suit le mois au cours duquel l'acte notarié a été signé. La présente disposition ne s'applique toutefois dans le chef de l'acquéreur que si le vendeur n'a pas bénéficié au préalable de l'exonération prévue à l'alinéa précédent. Toute personne morale ayant acquis le terrain constructible non bâti d'une autre personne morale ne sera pas exonérée de la taxe s'il s'avère que l'actionariat de la personne morale acheteuse est majoritairement détenu par un ou plusieurs actionnaires de la personne morale vendeuse du terrain et/ou que les organes de gestion des deux personnes morales sont composées majoritairement d'administrateurs communs;
- b. les terrains constructibles non-bâties pour lesquels un permis d'urbanisme ou d'environnement a été introduit auprès de l'autorité compétente, pour autant que les conditions cumulatives suivantes soient respectées :

- la demande de permis doit avoir pour finalité la réalisation d'une construction sur le terrain non-bâti;
 - la demande de permis est la première effectuée, durant les cinq dernières années à partir du lancement de la procédure de taxation pour le bien concerné par l'imposition. Il peut toutefois être dérogé à cette condition si malgré le fait qu'un permis ait déjà été introduit dans les cinq dernières années, le redevable n'a pas encore bénéficié de l'exonération ci-visée;
 - le titulaire de la demande de permis doit 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 titulaire de la demande de permis.
- c. les terrains constructibles non-bâties pour lesquels un permis d'urbanisme a été délivré ou est délivré pour la première fois au redevable. Cette exonération sera d'application pendant la durée de validité du permis étant entendu que les prolongations éventuelles du permis sont incluses dans la durée de l'exonération;
- d. les terrains effectivement utilisés, pour au moins la majorité de leur superficie, par une personne physique ou morale à des fins de potager ou de verger;
- e. les terrains sur lesquels il n'est pas possible de construire suite à un cas de force majeure.
- f. les terrains constructibles non-bâties mis gratuitement à la disposition de la Commune, à la demande de cette dernière à des fins d'intérêt public, pour y créer notamment des zones de repos, de jardin, de canisites ou d'aires de jeu pour les enfants;
- g. les terrains constructibles non-bâties qui ont fait l'objet d'un acte translatif de propriété dans les 12 mois qui précèdent l'envoi de la formule de déclaration.

§2. Les exonérations mentionnées au §1 ont pour effet d'annuler la taxe annuelle si elles sont justifiées pour l'ensemble de l'année d'imposition. L'annulation est toutefois partielle et a lieu au prorata du nombre de mois lorsque le motif n'est valablement justifié que durant certains mois de l'année d'imposition. Tout mois entamé compte en entier.

§3. Par dérogation au §2, l'exonération mentionnée au §1 d. est valable pour l'ensemble de l'année de l'imposition alors même que le potager ne serait cultivé que durant la moitié de l'année si le redevable prouve que le terrain est cultivé au minimum 6 mois par an.

Article 7 - DECLARATION

§1. L'administration communale envoie au contribuable un formulaire de déclaration que celui-ci est tenu de renvoyer, dûment remplie et signée, dans un délai de 30 jours calendrier prenant cours à la date d'envoi du formulaire de déclaration.

§2. Le contribuable qui n'a pas reçu de formulaire de déclaration est tenu de déclarer spontanément à l'administration communale les éléments nécessaires à l'imposition dans les 30 jours calendrier de l'entrée en vigueur du présent règlement, et pour les années suivantes dans les 30 jours calendrier suivant l'existence d'un terrain non bâti.

§3. La déclaration vaut, qu'elle ait ou non été établie sur base d'un règlement antérieur, d'année d'imposition en année d'imposition jusqu'à une modification de la base imposable. En cas de modification de la base imposable de la taxe, une nouvelle déclaration doit être établie spontanément par le contribuable dans un délai de 30 jours calendrier prenant cours le jour de la modification.

Article 8 - TAXATION D'OFFICE

§1. L'absence de déclaration, la déclaration tardive, c'est-à-dire la déclaration non introduite dans le délai précisé à l'article 7 du présent règlement ou la déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise, peut entraîner l'enrôlement d'office de la taxe conformément aux dispositions de l'article 7 de l'ordonnance du 3 avril 2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales.

§2. En cas de taxation d'office, la taxe est établie sur base des données dont la Commune dispose.

§3. Avant de procéder à la taxation d'office, le Collège des bourgmestre et échevins ou le membre du personnel

désigné par le Collège en vertu de l'article 5 de l'ordonnance du 3 avril 2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales notifiées au redevable, par lettre recommandée à la poste, les motifs de recours à cette procédure, les éléments sur lesquels la taxation est basée, le mode de détermination de ces éléments ainsi que le montant de la taxe.

§4. Le redevable dispose d'un délai de 30 jours calendrier à compter du troisième jour ouvrable qui suit l'envoi de la notification pour faire valoir ses observations par écrit. Lorsqu'une taxe est établie d'office, le redevable doit produire la preuve de l'exactitude des éléments qu'il invoque.

§5. a) Les taxes enrôlées d'office sont majorées selon l'échelle de graduation suivante :

- lorsqu'il s'agit de la première infraction : majoration de 25 %;
- lorsqu'il s'agit de la deuxième infraction, quelle que soit l'année où la première infraction a été commise : majoration de 50 %;
- lorsqu'il s'agit de la troisième infraction, quelle que soit l'année où la deuxième infraction a été commise : majoration de 100 %;
- A partir de la quatrième infraction, quelle que soit l'année où la troisième infraction a été commise : majoration de 200 %.

Le montant de cette majoration est enrôlé simultanément et conjointement avec la taxe et ne dépasse le double de la taxe enrôlée.

b) Il y a lieu d'entendre par infraction l'absence de déclaration, la déclaration non introduite dans les délais, la déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise de toute situation taxable qu'elle concerne ou non la même imposition et/ ou le même règlement.

c) Si la déclaration tardive est transmise à la Commune après lancement de la procédure de taxation d'office mais avant que le rôle de la taxe soit rendu exécutoire par le Collège et qu'elle est correcte, complète et précise, il convient de la comptabiliser comme une infraction mais toutefois sans appliquer une majoration de la taxe.

d) Pour la détermination de l'échelle à appliquer, il y a une deuxième infraction ou infraction subséquente si, au moment où une nouvelle infraction est commise, il a été donné connaissance au redevable de l'application de la sanction concernant une infraction antérieure depuis au moins trente jours calendrier.

Il n'est pas tenu compte des infractions antérieures si aucune infraction en la matière n'est sanctionnée pour les 5 derniers exercices d'imposition qui précèdent celui pour lequel la nouvelle infraction doit être pénalisée.

Article 9 - ACCES A L'INFORMATION DES ELEMENTS TAXABLES PAR LA COMMUNE

§1.1°. Toute personne est tenue, à la demande des membres du personnel communal, désigné par le Collège des bourgmestre et échevins, en application de l'article 5 de l'ordonnance du 3 avril 2014, et sans déplacement, de produire tous les livres et documents nécessaires à l'établissement de la taxe.

2°. 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 l'ensemble des demandes consistant à coopérer à l'établissement de la taxe et notamment les demandes d'informations et de production de documents nécessaires à cet établissement.

b) Si le destinataire du courrier précité ne dispose pas des informations ou documents demandés, il est tenu de l'indiquer dans le délai précité de 30 jours calendrier. A défaut, l'amende visée au point a) est enrôlée.

c) Si le destinataire du courrier précité demande par écrit, dans le délai précisé au point b), un délai supplémentaire pour délivrer les informations et documents demandés, un délai de maximum 30 jours calendrier est accordé.

d) En l'absence de réponse écrite de l'administration dans les 8 jours calendrier de la réception de la demande de prolongation de délai, un délai de 30 jours est accordé d'office.

§2. 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 €.

§3. Toute personne est également tenue d'accorder le libre accès aux immeubles, bâtis ou non, susceptibles de constituer ou de contenir un élément imposable ou dans lequel s'exerce une activité imposable, aux membres du personnel désignés conformément à l'article 5 de l'ordonnance du 3 avril 2014 et munis de leur preuve de désignation, et ce, en vue de déterminer l'assujettissement ou d'établir ou de contrôler l'assiette de la taxe. Ces membres du personnel ne peuvent toutefois pénétrer dans les bâtiments et locaux habités que de cinq heures du

matin à vingt et une heure et uniquement avec l'autorisation du Juge du tribunal de police à moins que ce cet accès ne soit donné de plein gré.

Toute personne n'accordant pas le libre accès aux immeubles définis à l'alinéa précédent se voit enrôler d'une amende administrative de 100 €.

§4. A l'exception des infractions prévues aux articles 8 §1 et 9 §1 à 3, toute autre demande de coopération fiscale de la Commune à laquelle il n'est pas donné suite dans les délais requis donne lieu à charge de la personne sollicitée à l'enrôlement d'une amende administrative de 100 €.

§5. Toute infraction subséquente à une amende déjà enrôlée, identique à celles décrites aux § 1 et 3 à 4, commise par la même personne, qu'elle concerne ou non la même année d'imposition et/ou le même règlement taxe, 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 €.

§6. Toute amende administrative est établie et recouvrée suivant les mêmes règles que celles applicables aux taxes recouvrées par voie de rôle.

Article 10 - RECOUVREMENT

§1. La taxe est recouvrée par voie de rôle.

§2. Le rôle de la taxe est arrêté et rendu exécutoire, au plus tard le 30 juin de l'année qui suit l'exercice d'imposition, par le Collège des bourgmestre et échevins.

§3. Par exception au §2, les taxations d'office font l'objet d'un rôle arrêté et rendu exécutoire dans les trois ans à compter du 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition. Ce délai est prolongé de deux ans en cas d'infraction commise dans une intention frauduleuse ou à dessein de nuire.

§4. La taxe est recouvrée par le Receveur communal conformément aux dispositions de l'ordonnance du 3 avril 2014 et est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.

En outre, des intérêts de retard sont dus conformément aux dispositions légales en vigueur.

Article 11 - RECLAMATION

§1. Le redevable de l'imposition ou son représentant peut introduire une réclamation contre une taxe, une majoration d'impôt ou une amende administrative enrôlée en vertu du présent règlement, et ce conformément aux dispositions de l'ordonnance du 3 avril 2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière des taxes communales.

§2. Toute réclamation doit être introduite auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins qui agit en tant qu'autorité administrative.

La réclamation doit être introduite, sous peine de déchéance, dans un délai de trois mois à compter du troisième jour ouvrable qui suit la date d'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.

§3. La réclamation doit en outre être introduite par écrit soit par courrier, soit par le biais support durable, datée et signée par le réclamant ou par son représentant et mentionner les nom, qualité, adresse ou siège du redevable à charge duquel l'imposition est établie ainsi que l'objet de la réclamation et un exposé des faits et moyens.

§4. La réclamation doit être adressée par courrier à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins, chaussée de Wemmel 100 à 1090 Jette ou être introduite par le biais d'un support durable sur le site de la Commune de Jette http://jette.irisnet.be/fr/reclamations_taxe.

§5. Si le redevable ou son représentant en a fait la demande dans la réclamation, il est invité à être entendu lors d'une audition devant le collège des Bourgmestre et Echevins. Le cas échéant, le Collège ou le membre du personnel visé à l'article 9§2 de l'ordonnance du 3 avril 2014 communique au redevable et, le cas échéant à son représentant, la date de son audition, ainsi que les jours et heures auxquels le dossier pourra être consulté. Cette communication est faite quinze jours calendrier au moins avant le jour de l'audition.

La présence à l'audition doit être confirmée par le redevable ou son représentant au Collège ou au membre du personnel visé à l'article 9§2 de l'ordonnance du 3 avril 2014, par écrit ou sur support durable, au moins sept jours calendrier avant le jour de l'audition. Le redevable ou son représentant est entendu par le Collège, un procès-verbal de l'audition est rédigé et signé par le Bourgmestre, le Secrétaire communal et le redevable ou son représentant.

§6. La décision prise par le Collège des Bourgmestre et Echevins peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal de Première Instance, conformément au prescrit des articles 1385 *decies* et *undecies* du Code judiciaire et doit, sous peine de déchéance, être introduit par requête contradictoire dans un délai de trois mois à partir du

troisième jour ouvrable suivant celui de la remise du pli recommandé à la poste de la notification de la décision.

Article 12 – AUTRES REGLES DE PROCEDURE APPLICABLES

Les dispositions de l'ordonnance du 3 avril 2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales complètent le présent règlement.

Article 13 - ENTREE EN VIGUEUR

Le présent règlement taxe entre en vigueur le 1^{er} janvier 2020.

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE.

Le Secrétaire communal,
(s) Benjamin Goeders

Le Président,
(s) Paul Leroy

POUR EXTRAIT CONFORME
JETTE, le 06 janvier 2020

Le Secrétaire communal,


Benjamin Goeders



Le Bourgmestre,


Hervé Doyen