

Extrait du registre des délibérations du Conseil communal

Présents :

Pierre Dewaels, *Président* ;
Hervé Doyen, *Bourgmestre* ;
Geoffrey Lepers, Bernard Van Nuffel, Benoît Gosselin, Claire Vandevivere, Paul Leroy, Bernard Lacroix, Brigitte Gooris, Christine Gallez, *Échevin(e)s* ;
Josiane De Kock, Jean-Louis Pirottin, Hafida Draoui, Fouad Ahidar, Annemie Maes, Charles-Henri Dallemagne, Hannes De Geest, Jacob Kamuanga, René Marchal, Mounir Laarissi, Joëlle Electeur, Youssef El Hamraoui, Steve Hendrick, Jeannette Biwa Mpia, Valérie Molhant, Ohran Aydin, Fabienne Kwiat, Nathalie De Swaef, Olivier Corhay, Elise Van der Borst, *Conseillers communaux* ;
Paul-Marie Empain, *Secrétaire communal*.

Excusé(s) :

Myriam Vanderzippe, Mustapha Taher, Mohammed Errazi, Yassine Annhari, Halima Amrani, *Conseillers communaux* ;
Brigitte De Pauw, *Présidente du CPAS*.

Séance publique du 23.10.13

#Objet : CC - SERVICE GESTION DU TERRITOIRE - REGLEMENT-TAXE SUR LES IMMEUBLES NÉGLIGÉS ET SUR LES TERRAINS NÉGLIGÉS#

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 la loi du 24/12/1996 relative à l'établissement et au recouvrement des taxes provinciales et communales;

Vu l'Arrêté Royal du 12/04/1999 déterminant la procédure devant le Gouverneur et devant le Collège des Bourgmestre et Echevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale;

Vu la situation financière de la commune;

Vu que l'existence, sur le territoire de la commune, d'immeubles et de terrains négligés partiellement ou totalement est de nature à décourager l'esprit d'initiative des riverains, à engendrer un processus de dégradation généralisé en matière de qualité de l'habitat, de l'environnement urbain dans lequel vit la population et donc du cadre de vie tout en diminuant de ce fait l'attractivité des zones du territoire communal où ils sont situés;

Vu que l'impact négatif d'immeubles négligés est plus important lorsque ces immeubles ont une autre destination que l'habitation car il s'agit régulièrement d'immeubles de plus grandes dimensions ou parce que les locaux ayant cette autre destination sont en général situés au rez-de-chaussée ;

Vu qu'il est nécessaire de lutter contre la spéculation immobilière au détriment notamment de l'environnement urbain ;

Vu 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;

Vu que cette situation peut avoir un effet négatif sur les conditions de confort et d'habitabilité des immeubles concernés ainsi que sur la santé et la sécurité des occupants de ces immeubles et des passants ;

Vu 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;

Sur proposition du collègue;

Arrête :

Article 1 – Assiette de la taxe:

Il est établi du 1^{er} janvier 2014 au 31 décembre 2019 une taxe mensuelle sur les immeubles partiellement ou totalement négligés ainsi que sur les terrains partiellement ou totalement négligés.

Article 2 - Définitions

Au sens du présent règlement, on entend par:

a) **immeuble totalement négligé**: immeuble bâti – ses cours et/ou jardins et/ou zones de recul incluses – qui n'est pas entretenu ; qu'il ait ou non été reconnu insalubre par les autorités habilitées et que l'état négligé de l'immeuble puisse ou non être source de danger pour les usagers de la voie publique et/ou les occupants de l'immeuble.

Sans que la liste soit limitative, les éléments suivants sont notamment pris en considération pour établir que l'immeuble n'est pas entretenu étant entendu que la présence d'un seul de ces éléments est suffisante pour établir l'état négligé de l'immeuble :

- Toiture en tout ou en partie écroulée ;

- Tuiles ou ardoises manquantes ou brisées ;
- Gouttières brisées, détachées ou absentes ;
- Inclinaison anormale des murs ;
- Murs en partie écroulés ;
- Vitre(s) cassée(s) ;
- Fenêtres ou portes obstruées par des panneaux publicitaires ou par un procédé de construction quelconque ;
- la présence de peinture écaillée, de fissures ou cassures, de joints éclatés entre les briques, blocs de pierre ou moellons, de plâtre détaché, de briques détachées, de mousse et/ou de végétation ;
- Défaut aux cheminées, bow-windows, loggias, balcons, charpente, toiture, bords du toit, corniches, évacuation des eaux pluviales, soupiraux, ouvertures de façade, menuiseries extérieures ;
- Jardins, haies et/ou clôtures non entretenus ;
- Présence de dépôts même provisoire de décombres, briquillons, machines, véhicules, immondices, matières ou objets quelconques.

b) immeuble partiellement négligé : immeuble bâti - ses clôtures de cours et/ou jardins incluses - dont certains niveaux ou parties répondent à la définition ci-dessus (immeuble totalement négligé).

c) terrain totalement négligé : terrain non-bâti qui n'est pas entretenu; que l'état négligé du terrain puisse ou non être source de danger pour les usagers de la voie publique.

Sans que la liste soit limitative, les éléments suivants sont notamment pris en considération pour établir que le terrain n'est pas entretenu étant entendu que la présence d'un seul de ces éléments est suffisante pour établir l'état négligé du terrain :

- Végétation non entretenue ;
- Absence de clôture ;
- Absence d'entretien de la clôture ;
- Présence de dépôts même provisoire de décombres, briquillons, machines, véhicules, immondices, matières ou objets quelconques.

d) terrain partiellement négligé : terrain non-bâti dont certaines parties répondent à la définition ci-dessus (terrain totalement négligé).

e) Clôture végétale : haie renforcée par un treillis dont la hauteur est au minimum de 2,00 mètres, taillée correctement et qui ne présente aucun débordement sur les trottoirs.

f) Clôture en planches jointives : de teinte unie, bien rabotée et renforcée – hauteur minimale de 2,00 mètres.

g) Clôture en dur : composée de matériaux résistants aux intempéries, propre, de teinte ou de couleur unie – hauteur minimale de 2,00 mètres.

h) Clôture renforcée par un treillis à mailles de 50 mm au maximum – hauteur minimale de 2,00 mètres.

i) Clôture formée et utilisée régulièrement comme un panneau publicitaire : uniquement après autorisation du collège des Bourgmestre et Echevins accordée sur base d'un dossier introduit par le propriétaire.

j) Niveau : étage d'un immeuble bâti en ce y compris les étages situés sous combles ou en sous-sol.

Article 3 - Calcul de la taxe

§ 1. Pour les immeubles négligés, la taxe est calculée par mètre courant de façade et par niveau.

La façade à prendre en considération pour le calcul de la taxe correspond à l'entièreté de la façade en cas d'immeuble totalement négligé ou à la partie de la façade non entretenue en cas d'immeuble partiellement négligé.

Lorsqu'il s'agit d'un immeuble, la taxe ainsi obtenue sera multipliée par le nombre de niveaux que comprend l'immeuble bâti.

§ 2. Pour les terrains négligés, la taxe est calculée par mètre courant de développement du terrain à front de voirie et par mois.

Dans le cas d'un terrain totalement négligé, le développement du terrain à front de voirie à prendre en considération pour le calcul de la taxe correspond à l'entièreté du développement du terrain à front de toutes les voiries à front desquelles il a un tel développement.

Dans le cas d'un terrain partiellement négligé, le développement du terrain à front de voirie à prendre en considération pour le calcul de la taxe correspond à la partie non entretenue du développement du terrain à front de toutes les voiries à front desquelles il a un tel développement.

§ 3. Les immeubles/terrains 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.

§ 4. La taxe est enrôlée au prorata du nombre de mois au cours desquels l'immeuble/le terrain est négligé totalement ou partiellement, étant entendu que le premier mois à prendre en compte pour l'enrôlement est celui au cours duquel le constat (dont question à l'article 7 du présent règlement) a été dressé et que le mois au cours duquel il a été mis fin à l'état de négligence est inclus dans le calcul de la taxe.

Article 4 - Taux

Le montant mensuel de la taxe est fixé comme suit pour l'exercice 2014:

a) Pour les immeubles répertoriés comme « habitation » sur base des renseignements urbanistiques et/ou à défaut sur base des renseignements du cadastre et pour les terrains :

- 20,00 € par mètre courant de développement de façade et par niveau/par mètre courant de développement du terrain à front de voirie pour le premier exercice au cours duquel l'immeuble/le terrain est soumis à la taxe ;

- 27,00 € par mètre courant de développement de façade et par niveau/par mètre courant de développement du terrain à front de voirie pour le second exercice consécutif au cours duquel l'immeuble/le terrain est soumis à la taxe pour autant que l'état de négligence n'ait pas pris temporairement fin entre les deux exercices consécutifs ;

- 34,00 € par mètre courant de développement de façade et par niveau/par mètre courant de développement du terrain à front de voirie pour le troisième exercice consécutif et pour les exercices ultérieurs au cours desquels l'immeuble/le terrain est soumis à la taxe pour autant que l'état de négligence n'ait pas pris temporairement fin entre les deux exercices consécutifs.

b) Pour les immeubles qui ne sont pas répertoriés comme « habitation » sur base des critères précisés au point « a » ci-dessus :

- 40,00 € par mètre courant de développement de façade et par niveau pour le premier exercice au cours duquel l'immeuble est soumis à la taxe ;
- 54,00 € par mètre courant de développement de façade et par niveau pour le second exercice consécutif au cours duquel l'immeuble est soumis à la taxe pour autant que l'état de négligence n'ait pas pris temporairement fin entre les deux exercices consécutifs ;
- 68,00 € par mètre courant de développement de façade et par niveau pour le troisième exercice consécutif et pour les exercices ultérieurs au cours desquels l'immeuble est soumis à la taxe pour autant que l'état de négligence n'ait pas pris temporairement fin entre les deux exercices consécutifs.

Article 5 - Indexation

Les montants repris au présent règlement seront indexés le 1^{er} janvier de chaque année au taux de 3 %, arrondi aux dix cents supérieurs, conformément au tableau ci-dessous :

	2015	2016	2017	2018	2019
art. 4 - a) – 1 ^{er} exercice	20,60	21,30	21,90	22,60	23,20
art. 4 - a) – 2 ^{ème} exercice	27,90	28,70	29,60	30,40	31,30
art. 4 - a) – exercices ultérieurs	35,10	36,10	37,20	38,30	39,50
art. 4 - b) – 1 ^{er} exercice	41,20	42,50	43,80	45,10	46,40
art. 4 - b) – 2 ^{ème} exercice	55,70	57,30	59,10	60,80	62,60
art. 4 - b) – exercices ultérieurs	70,10	72,20	74,40	76,60	78,90

Article 6 - Redevable de la taxe

Est redevable de la taxe toute personne physique ou morale qui, au 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition, est:

- a) propriétaire ou copropriétaire de l'immeuble/du terrain ;
- b) possesseur de l'immeuble/du terrain ;
- c) emphytéote de l'immeuble/du terrain ; en cas d'emphytéose, le tréfoncier est solidairement et indivisiblement responsable du paiement de la taxe ;
- d) superficière de l'immeuble/du terrain ; en cas de superficie, le tréfoncier est solidairement et indivisiblement responsable du paiement de la taxe ;
- e) usufruitier de l'immeuble/du terrain ; en cas d'usufruit, le nu-propriétaire est solidairement et indivisiblement responsable du paiement de la taxe ;
- f) locataire ou sous-locataire ou cessionnaire en cas de sous-location ou de cession de bail faites en conformité avec la législation en l'espèce et ce sans préjudice des dispositions du droit civil régissant les droits et obligations, des parties en matière d'entretien et d'usage du bien.

Article 7 - Constat

§ 1. L'état négligé de l'immeuble ou du terrain 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.

§ 2. Si, dans les 3 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.

Le délai de 3 mois est calculé à compter du premier jour du mois qui suit la date de notification du constat.

§ 3. Si, dans les 3 mois qui suivent la notification du 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. Le délai de 3 mois est calculé à compter du premier jour du mois qui suit le mois au cours duquel le constat a été notifié.

La taxe est enrôlée pour l'exercice d'imposition au cours duquel le constat est établi.

§ 4. Pour chaque exercice d'imposition ultérieur, un constat établissant qu'il n'a pas été mis fin totalement ou de manière satisfaisante à l'état négligé de l'immeuble/du terrain 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.

§ 5. Lorsque l'état de négligence d'un terrain résulte de l'absence de clôture, il est mis fin à cet état lorsque le redevable a placé :

- soit une clôture végétale ;
- soit une clôture en planches jointives ;
- soit une clôture en dur ;
- soit une clôture renforcée par un treillis à mailles ;
- soit une clôture formée et utilisée régulièrement comme panneau publicitaire ;

conforme aux définitions de l'article 2. Etant entendu que, quelque soit le type de clôture mis en place, la clôture devra impérativement répondre en tout temps aux conditions cumulatives suivantes :

- sécurité ;

- bon état et entretien correct ;
- respect des règles de l'art ;
- aspect esthétique de qualité ;
- être établie dans l'alignement et au niveau du trottoir ;
- et être munie d'une porte d'accès verrouillée s'ouvrant vers la propriété privée.

Article 8 - Exonération

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

- a) il a été mis fin à l'état de négligence dans le courant de l'exercice d'imposition selon les modalités de l'article 7 - § 2 ;
- b) l'immeuble/le terrain est frappé par les dispositions d'un plan d'expropriation approuvé par l'autorité compétente ;
- c) l'immeuble/le terrain a été accidentellement sinistré. L'immeuble/le terrain est alors exonéré de la taxe pendant les deux exercices d'imposition qui suivent l'année du sinistre ;
- d) une demande de permis d'urbanisme visant des travaux nécessaires pour mettre fin à l'état de négligence de l'immeuble/du terrain est en cours d'analyse par l'autorité publique. Pour pouvoir bénéficier de cette exonération, le redevable devra fournir à l'administration une copie de l'accusé de réception de dossier complet remis au demandeur par l'autorité ;
- e) l'état de négligence est dû à un cas de force majeure. L'exonération sera d'application pour les exercices d'imposition durant lesquels le cas de force majeure existe. Le cas échéant, la taxe sera établie pour l'exercice considéré au prorata du nombre de mois au cours desquels l'immeuble était négligé sans qu'un cas de force majeure ne justifie cet état de négligence ;
- f) il vient d'acquérir l'immeuble/le terrain négligé. Il n'est alors par redevable de la taxe durant les 12 mois qui suivent la date d'acquisition de l'immeuble/du terrain pour autant que les propriétaires ne disposent pas d'autre immeuble bâti ou non en Belgique, le délai de 12 mois étant calculé à compter du 1^{er} jour du mois qui suit le mois au cours duquel l'acte notarié de vente a été signé ;
- g) 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 des travaux ainsi que trimestriellement la preuve que les travaux sont exécutés conformément à l'échéancier ;
- h) le bien a fait l'objet d'un acte translatif de propriété avant la notification du constat ;
- i) une proposition de clôture - qui précise les matériaux utilisés (dimensions, teinte et texture), l'assemblage et l'ancrage au sol ainsi que l'aspect général - a été introduite auprès du collège des Bourgmestre et Echevins. Pour pouvoir bénéficier de cette cause d'exonération, le redevable devra, fournir à l'administration, un échéancier des travaux et la preuve que les travaux sont exécutés conformément à l'échéancier.

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

- a) des travaux de rénovation doivent être effectués. Pour pouvoir bénéficier de cette cause 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 des travaux et trimestriellement la preuve que les travaux sont exécutés conformément à l'échéancier ;
- b) l'immeuble/le terrain va être mis en vente ou que des démarches sont entreprises afin de mettre l'immeuble/le terrain en vente ;
- c) une proposition de clôture - qui précise les matériaux utilisés (dimensions, teinte et texture), l'assemblage et l'ancrage au sol ainsi que l'aspect général - va être introduite auprès du collège des Bourgmestre et Echevins. Pour pouvoir bénéficier de cette cause d'exonération, le redevable devra, fournir à l'administration la preuve des démarches entreprises en vue du dépôt de la proposition de clôture ainsi qu'un échéancier des travaux et la preuve que les travaux sont exécutés conformément à l'échéancier.

Pour toutes les situations visées au présent paragraphe, le délai de 3 mois dont dispose le redevable pour apporter la preuve qu'il entre dans l'une des causes d'exonération de la taxe et éviter ainsi l'enrôlement pourra exceptionnellement être suspendu sur décision motivée du collège des Bourgmestre et Echevins pour un délai de maximum 3 mois renouvelable une fois.

§ 3. 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.

Article 9 - Accès à l'information des éléments taxables par la commune

§ 1 Tout redevable est tenu, à la demande de l'administration et sans déplacement, de produire tous les livres et documents nécessaires à l'établissement de la taxe.

§ 2 Les redevables sont également tenus 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 fonctionnaires désignés conformément à l'article 7 de la loi du 24 décembre 1996 et munis de la lettre de désignation, et ce, en vue d'établir ou de contrôler l'assiette de la taxe. Ces fonctionnaires ne peuvent toutefois pénétrer dans les bâtiments et locaux habités que de cinq heures du matin à neuf heures du soir et uniquement avec l'autorisation du Juge du tribunal de police.

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 La taxe est recouvrée par le Receveur communal conformément aux dispositions de la loi du 24 décembre 1996 et est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.

Passé ce délai, les sommes sont productives au profit de la commune d'intérêts de retard appliqués et calculés d'après les règles en vigueur en matière d'impôts sur les revenus, ce sans préjudice des poursuites et pénalités prévues par les lois et les règlements.

Article 11 - Réclamation

§ 1. Le redevable de l'imposition peut introduire une réclamation auprès du collège des Bourgmestre et Echevins qui agit en tant qu'autorité

administrative.

Les réclamations relatives aux dispositions du présent règlement seront établies conformément aux dispositions de la loi du 24 décembre 1996 relative à l'établissement et au recouvrement en matière de taxes communales ou provinciales et de l'arrêté royal du 12 avril 1999 déterminant la procédure devant le Gouverneur ou devant le collège des Bourgmestre et Echevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

§ 2. La réclamation doit être introduite, sous peine de déchéance, dans un délai de 6 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, à peine de nullité, être introduite par écrit ; être 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 décision prise par la collège peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal de Première Instance de Bruxelles.

Article 12 - Entrée en vigueur

Le présent règlement-taxe entre en vigueur le 1er janvier 2014.

Le Secrétaire communal,
(s) Paul-Marie Empain

PAR ORDRE :

Le Secrétaire communal,

Paul-Marie Empain



Le Président,
(s) Pierre Dewaels

Le Bourgmestre,

Hervé Doyen