

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 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 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 Code bruxellois du logement;

Vu le règlement communal sur les frais de recouvrement des créances communales;

Vu la délibération du Conseil communal du 23/11/2016 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 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 et l'inexploitation prolongées des immeubles entraînent une dégradation de l'environnement urbain et est de nature à diminuer l'attractivité des zones du territoire communal où ils sont situés; que cette situation freine et compromet le renouvellement ou la restauration du patrimoine immobilier situé sur le territoire de la Commune;

Considérant la nécessité de maintenir, voire d'augmenter, le nombre de logements disponibles sur le territoire communal afin de répondre à l'accroissement démographique;

Considérant qu'il est par ailleurs nécessaire de lutter contre la spéculation immobilière au détriment notamment de la mise à disposition de logements;

Considérant qu'il est toutefois utile de laisser au redevable deux mois entiers, à partir du lancement de la première procédure liée au présent règlement, pour faire occuper ou exploiter l'immeuble; qu'effectivement, cela permet de

régler certaines situations sans que la Commune ne doive procéder à davantage de charges administratives;
 Considérant qu'il convient également de prendre en considération les acquisitions récentes d'immeubles et de laisser un délai raisonnable au nouvel acquéreur, pour mettre fin à l'inoccupation/l'inexploitation de l'immeuble;
 Considérant qu'il est aussi opportun de favoriser la réalisation de travaux nécessaires à l'occupation ou l'exploitation du bien et qu'il faut en tenir compte dans l'établissement de la taxe; qu'il en est cependant seulement tenu compte lorsque le redevable démontre une réelle volonté de procéder aux dits travaux et que l'objectif n'est pas uniquement d'éluder l'impôt;

Considérant par ailleurs 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 travaux et à l'occupation ou l'exploitation de l'immeuble; que pour toutefois éviter des abus, des conditions strictes permettant l'exonération de la taxe doivent être respectées;

Sur proposition du Collège;

Arrête :

Article 1 - ASSIETTE DE LA TAXE

Il est établi du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2025 inclus une taxe annuelle sur les immeubles bâtis inoccupés et/ou inexploités.

Article 2 - DEFINITIONS

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

- **Immeuble** : toute unité de logement ou d'établissement telle qu'une maison unifamiliale, un appartement, une surface commerciale, une surface de bureaux, un entrepôt, un atelier, une serre et un box garage;
- **Immeuble bâti** : immeuble achevé ou inachevé constituant un bâtiment, un ouvrage ou une installation, en matériaux durables ou non durables, qui est incorporé au sol, ancré à celui-ci ou dont l'appui assure la stabilité, destiné à rester en place alors même qu'il peut être démonté ou déplacé;
- **Immeuble inoccupé ou inexploité** : tout immeuble ou partie d'immeuble bâti dans lequel, durant une période de trois mois consécutifs, aucune personne physique n'a sa résidence ou aucune personne physique ou morale n'exerce ou n'exploite une activité ou n'occupe le bien conformément à sa destination;
- **Destination** : affectation urbanistique reprise dans le permis d'urbanisme, ou à défaut de tels 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** : face d'un bâtiment où s'ouvre l'entrée principale;
- **Niveau** : tout étage ou entre étage d'un immeuble;
- **Échéancier** : document daté et signé par le redevable mentionnant les différentes étapes de travaux envisagés dans un avenir proche, accompagnés de délais raisonnables, permettant lorsqu'ils sont accomplis, de mettre fin à l'inoccupation ou à l'inexploitation de l'immeuble.
- **Exercice d'imposition** : période qui s'étend du 1^{er} janvier au 31 décembre d'une même année civile.

Article 3 - CONSTAT D'INOCCUPATION OU D'INEXPLOITATION PRESUMÉE

§1. Sans préjudice de tout autre signe démontrant l'inoccupation ou l'inexploitation, est 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 par l'autorité compétente depuis au moins trois 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 n'est exercée durant une période d'au moins 3 mois consécutifs;
- f. qui présente de sérieuses négligences, conformément au règlement-taxe communal sur les immeubles négligés et sur les terrains négligés.

§2. L'inoccupation ou l'inexploitation présumée de tout ou partie d'un immeuble bâti fait l'objet d'un constat par exercice d'imposition, établi par un agent communal habilité à cette fin par le Collège des Bourgmestre et Echevins.

§3. Dans le mois qui suit son établissement, une copie de ce constat est notifiée par l'autorité communale par courrier recommandé au redevable. Ce courrier reprend le montant estimé de la taxe.

§4. Pour chaque année d'imposition ultérieure, un constat établissant que l'immeuble est toujours inoccupé ou inexploité est établi par un agent communal habilité à cette fin par le Collège des Bourgmestre et Echevins. Une copie de ce constat est notifiée au redevable par courrier recommandé dans le mois qui suit son établissement.

§5. Lorsque le domicile ou le siège social du redevable n'est pas connu par l'autorité communale, la notification prévue aux § 3 et 4 du présent article a lieu par l'affichage d'un avis sur la porte d'entrée principale du bien concerné par la présente procédure. Cet avis mentionne la date et l'objet de l'affichage et l'identification précise du service communal auprès duquel le redevable peut retirer le constat.

Article 4 - FAIT GENERATEUR DE LA TAXE

§1. Pour le premier exercice d'imposition au cours duquel l'inoccupation/ l'inexploitation est constatée, la taxe est due dès le premier jour qui suit les deux mois à compter de la notification du constat mentionné à l'article 3, §1 et 2 lorsque le redevable n'a pas apporté la preuve irréfutable qu'il entre dans l'une des causes d'exonération de la taxe.

§2. Pour les exercices d'imposition qui suivent le premier exercice d'imposition mentionné au §1er, la taxe est due dès le lendemain de l'envoi au redevable du constat dont il est fait mention à l'article 3, §3.

Article 5 - REDEVABLE DE LA TAXE

§1. Est redevable de la taxe toute personne physique ou morale qui est :

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

§2. Si plusieurs personnes sont titulaires, sur l'immeuble, d'un droit identique ou distinct énoncé au §1, ces personnes sont tenues solidairement et indivisiblement au paiement de la taxe.

§3. Par exception au §1, lorsque la commune a connaissance du fait que l'immeuble inoccupé et/ ou inexploité est loué, sous-loué ou cédé, est redevable de la taxe toute personne physique ou morale locataire, sous-locataire ou cessionnaire de l'immeuble.

§4. Si plusieurs personnes sont locataires, sous-locataires ou cessionnaires de l'immeuble, elles sont tenues solidairement et indivisiblement au paiement de la taxe.

Article 6 - TAUX, INDEXATION ET CALCUL

§1. Le taux de la taxe est fixé par an et est fonction du nombre d'exercices d'imposition consécutifs d'inoccupation ou d'inexploitation de l'immeuble :

- a. taux a) pour le premier exercice d'imposition au cours duquel l'immeuble est soumis à la taxe;
- b. taux b) pour le second exercice d'imposition consécutif au cours duquel l'immeuble est soumis à la taxe pour autant que l'inoccupation n'ait pas temporairement pris fin entre les deux exercices d'imposition consécutifs;
- c. taux c) à partir du troisième exercice d'imposition consécutif au cours duquel l'immeuble est soumis à la taxe pour autant que l'inoccupation n'ait pas temporairement pris fin entre les trois exercices d'imposition consécutifs.

§2. Pour le calcul du taux variant selon le nombre d'exercices d'imposition consécutifs d'inoccupation/ d'inexploitation, tous les constats établis sur base des précédents règlements-taxe restent valables sous l'application du présent règlement.

§3. Ces taux sont fixées par mètre courant de façade, par an et indexés le 1^{er} janvier de chaque année au taux de 2 % arrondi au cent supérieur si le montant obtenu comprend des cents entre 5 et 9 et au cent inférieur si le montant obtenu comprend des cents compris entre 1 et 4, conformément aux tableaux repris ci-dessous:

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Taux a / mct	532,44	543,09	553,95	565,03	576,33	587,86
Taux b / mct	717,46	731,81	746,45	761,38	776,60	792,14
Taux c / mct	907,27	925,41	943,92	962,80	982,05	1001,69

§4. Pour les immeubles situés à front de rue dont la façade est la seule face visible depuis la voie publique, le montant de la taxe est obtenu par la multiplication du taux de la taxe avec le nombre de mètres courant de façade de l'immeuble inoccupé/inexploité et le nombre de niveau(x) inoccupé/ inexploité.

§5. Pour les immeubles à front de rue dont plusieurs faces sont visibles depuis la voie publique ou pour les immeubles qui ne sont pas situés à front de rue, le montant de la taxe est obtenu par la multiplication du taux de la taxe avec le nombre de mètres courant de la face la plus longue de l'immeuble inoccupé/inexploité et le nombre de niveau(x) inoccupé/inexploité.

§6. Si le nombre de mètres courants à prendre en considération pour le calcul de la taxe en application des §4 et 5 ne se mesure pas en mètre entier, ce nombre sera arrondi au mètre inférieur s'il se compose de décimètres compris entre 0 et 4 et sera arrondi au mètre supérieur s'il se compose de décimètres compris entre 5 et 9.

§7. La taxe est calculée au prorata du nombre de mois d'inoccupation/ d'inexploitation de l'immeuble lorsque cette inoccupation ou inexploitation est survenue ou a pris fin en cours d'exercice.

§8. Dans le même sens que le §7, lorsque le redevable apporte la preuve qu'il entre dans une des clauses d'exonération de la taxe, la taxe est calculée au prorata du nombre de mois d'inoccupation/ d'inexploitation de l'immeuble si l'exonération n'est justifiée que pour certains mois de l'exercice d'imposition et non pour son ensemble.

§9. Pour l'application des §7 et 8, tout mois d'inoccupation/ d'inexploitation entamé compte en entier.

Article 7 - EXONERATIONS

§1. Sans préjudice des § 6, 7 et 8 de l'article 6 du présent règlement, la taxe n'est pas due lorsque le redevable prouve sans équivoque que :

- a. l'immeuble est occupé ou exploité durant la période visée par la taxe;
- b. l'inoccupation ou l'inexploitation a pris fin dans les 2 mois de la notification du premier constat d'inoccupation ou d'inexploitation établi pour le premier exercice d'imposition;
- c. l'immeuble a fait l'objet d'une taxation comme résidence non principale pour l'exercice d'imposition au cours de laquelle le constat d'inoccupation/ d'inexploitation a été dressé;
- d. l'inoccupation ou l'inexploitation est due à un cas de force majeure;
- e. une demande de permis d'urbanisme 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 de l'immeuble/ la partie d'immeuble concerné par la procédure de taxation;
 - 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.
- f. l'immeuble fait l'objet de travaux de rénovation en cours. Pour pouvoir bénéficier de cette cause d'exonération, le redevable doit fournir à l'administration, d'une part, la preuve des travaux déjà accomplis ainsi qu'un échéancier indiquant que les travaux encore à réaliser permettront de mettre fin à l'inoccupation ou à l'inexploitation et, d'autre part, la preuve mensuelle que les travaux sont exécutés conformément à l'échéancier (devis et factures signés et datés reprenant visiblement l'adresse des travaux ainsi que la date d'exécution des travaux);
 - g. L'immeuble qui fait l'objet d'un acte translatif de propriété dans les 6 mois de la notification du constat d'inoccupation ou d'inexploitation;
 - h. il est titulaire d'un droit réel sur l'immeuble inoccupé ou inexploité depuis maximum douze mois au moment de la notification du constat.

Article 8 - 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 à 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 à l'article 8 §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 9 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 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 10 - RECLAMATION

§1. Le redevable de l'imposition ou son représentant peut introduire une réclamation contre une taxe 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 via 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 11 – 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 12 - ENTREE EN VIGUEUR

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

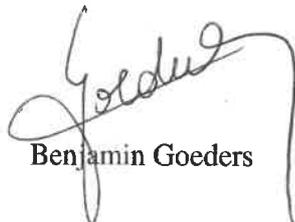
AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE.

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

