

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 Pirotin, 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 INOCCUPES ET INEXPLOITES#

Gestion Du Territoire

Le conseil communal,

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

Vu les dispositions du Code bruxellois de l'aménagement du territoire du 13 mai 2004 ;

Vu la Nouvelle loi communale, 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 ou devant le collège des Bourgmestre et Echevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale ;

Vu la délibération du conseil communal du 25/06/2008 (A/047) concernant le règlement-taxe sur les « immeubles inhabités ou inexploités et terrains laissés à l'abandon – modifications » ;

Vu la situation financière de la commune;

Vu 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;

Vu 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;

Vu 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 ;

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

Attendu 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;

Attendu qu'il convient dès lors de prendre toutes mesures utiles en vue d'amener les propriétaires défailants à exécuter les travaux de remise en état nécessaires;

Sur proposition du collège;

Arrête :

Article 1^{er} – Assiette de la taxe

Il est établi, du 1er janvier 2014 au 31 décembre 2019, 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.

- **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 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 du 13 mai 2004;

- **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

:

1. pour lequel aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population pendant une période d'au moins 3 mois consécutifs ;
2. pour lequel aucune personne n'est recensée en qualité d'occupant d'une seconde résidence pendant une période d'au moins 3 mois consécutifs ;
3. qui a été déclaré inhabitable depuis au moins 3 mois ;
4. pour lequel la consommation d'énergie (gaz et électricité) est inférieure aux minima fixés par les fournisseurs d'énergie ;
5. pour lequel la consommation d'eau annuelle est inférieure à 5 m³ ;
6. dans lequel aucune activité commerciale n'est exercée durant une période d'au moins 3 mois consécutifs ;
7. dans lequel aucune personne physique ou morale n'a établi ses bureaux durant une période d'au moins 3 mois consécutifs ;

Article 3 – Calcul de la taxe

La taxe est calculée par mètre courant de façade.

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.

L'impôt ainsi obtenu sera multiplié par le nombre de niveaux 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 au prorata du nombre de mois au cours desquels l'immeuble est resté inoccupé ou inexploité, étant entendu que le premier mois à prendre en considération 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'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 sur base des renseignements du cadastre, le taux de l'imposition est fixé à 456,80 € par mètre courant de façade pour le premier exercice au cours duquel l'immeuble est soumis à la taxe

Ce taux sera porté à 616,00 € pour le second exercice consécutif au cours duquel l'immeuble est soumis à la taxe pour autant que l'inoccupation n'ait pas pris temporairement fin entre les deux exercices consécutifs et à 775,20 € à partir du troisième exercice consécutif au cours duquel l'immeuble est soumis à la taxe pour autant que l'inoccupation n'ait pas pris temporairement fin entre les deux exercices consécutifs.

§ 2. Pour les immeubles qui ne sont pas répertoriés comme "habitation", l'imposition est fixée à 48,50 € par mètre carré de superficie bâtie pour le premier exercice au cours duquel l'immeuble est soumis à la taxe. Ce taux sera porté à 65,10 € pour le second exercice consécutif au cours duquel l'immeuble est soumis à la taxe pour autant que l'inexploitation n'ait pas pris temporairement fin entre les deux exercices consécutifs et à 83,10 € à partir du troisième exercice consécutif au cours duquel l'immeuble est soumis à la taxe pour autant que l'inexploitation n'ait pas pris temporairement fin entre les deux exercices consécutifs.

§ 3. Lorsque l'immeuble ne touche à aucune rue, le taux de l'imposition est fixé à 43,10 € par mètre carré de superficie bâtie pour le premier exercice au cours duquel l'immeuble est soumis à la taxe. Ce taux sera porté à 58,20 € pour le second exercice consécutif au cours duquel l'immeuble est soumis à la taxe pour autant que l'inoccupation ou l'inexploitation n'ait pas pris temporairement fin entre les deux exercices consécutifs et à 73,20 € à partir du troisième exercice consécutif au cours duquel l'immeuble est soumis à la taxe pour autant que l'inoccupation ou l'inexploitation n'ait pas pris temporairement fin entre les deux exercices consécutifs.

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 :

	2015	2016	2017	2018	2019
art. 7-§ 1-1 ^{ère} année	470,50	484,60	499,20	514,10	529,60
art. 7-§ 1-2 ^{ème} année	634,50	653,50	673,10	693,30	714,10
art. 7-§ 1-3 ^{ème} année	798,50	822,40	847,10	872,50	898,70
art. 7-§ 2-1 ^{ère} année	49,90	51,40	53,00	541,60	56,20
art. 7-§ 2-2 ^{ème} année	67,00	69,10	71,10	73,30	75,50

art. 7-§ 2-3 ^{ème} année	85,60	88,20	90,80	93,50	96,30
art. 7-§ 3-1 ^{ère} année	44,40	45,70	47,10	48,50	49,90
art. 7-§ 3-2 ^{ème} année	59,90	61,70	63,50	65,50	67,40
art. 7-§ 3-3 ^{ème} année	75,40	77,70	80,00	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 de l'immeuble inoccupé et/ou inexploité : en cas d'emphytéose, le tréfoncier est solidairement et indivisiblement responsable du paiement de la taxe.
- superficiaire de l'immeuble inoccupé et/ou inexploité: en cas de superficie, le tréfoncier est solidairement et indivisiblement responsable du paiement de la taxe.
- usufruitier de l'immeuble inoccupé et/ou inexploité: en cas d'usufruit, le nu-propriétaire est solidairement et indivisiblement responsable du paiement de la taxe.

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

En cas de copropriété, la taxe n'est exigée des copropriétaires qu'à concurrence de la part de chacun d'eux dans la copropriété.

§ 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'exercices d'impositions auquel 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 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 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.

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

La taxe est enrôlée à compter de l'exercice d'imposition au cours duquel le constat a été établi.

§ 4. Pour chaque exercice d'imposition ultérieur, 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 durant l'exercice d'imposition au cours duquel le constat est établi ;
- 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'exercice d'imposition au cours duquel le constat d'inoccupation a été dressé ;
- e) l'inoccupation ou l'inexploitation est due 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 inoccupé ou inexploité sans qu'un cas de force majeure ne justifie cette inoccupation ou cette inexploitation ;
- f) une demande de permis d'urbanisme 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 ;
- 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 exercices 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 trimestriellement la preuve que les travaux sont exécutés conformément à l'échéancier ;
- j) le bien a fait l'objet d'un acte translatif de propriété avant la notification du constat ;
- k) l'immeuble est mis en vente.

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

- a) l'occupation ou l'exploitation de l'immeuble requiert que des travaux de rénovation soient 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 va être mis en vente ;
- c) des démarches sont entreprises afin de mettre l'immeuble en vente.

Pour toutes les situations visées au § 2 du présent article, 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. Est également exonéré de la taxe, l'immeuble inoccupé durant les 12 mois qui suivent la date d'acquisition de l'immeuble pour autant que les propriétaires ne disposent pas d'autre immeuble bâti ou non en Belgique. Le délai de 12 mois est calculé à compter du 1^{er} jour du mois qui suit le mois au cours duquel l'acte notarié de vente a été signé.

§ 4. La taxe n'est également pas due lorsque le redevable prouve que l'immeuble a fait l'objet d'un acte translatif de propriété dans les 12 mois de la notification du constat d'inoccupation ou d'inexploitation ; le délai de 12 mois étant calculé à compter du 1^{er} jour du mois qui suit le mois au cours duquel le constat a été notifié au redevable.

§ 5. 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 - 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 Echevins.

§ 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 échevins 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 le collège peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal de Première Instance de Bruxelles.

Article 12 - Entrée en vigueur

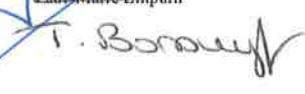
Le présent règlement-taxe entre en vigueur le 1er janvier 2014.

POUR LE CONSEIL :

Le Secrétaire communal,
(s) Paul-Marie Empain

PAR ORDRE :

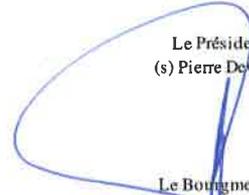
Le Secrétaire communal,


Paul-Marie Empain


POUR EXTRAIT CONFORME
Jette, le 30 octobre 2013.



Le Président,
(s) Pierre Dewaels


Le Bourgmestre,
Hervé Doyen