

**RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE JETTE**

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

Présents	Joris Poschet, <i>Président</i> ; Claire Vandevivere, <i>Bourgmestre</i> ; Thomas Naessens, Benoît Gosselin, Nathalie De Swaef, Laura Vossen, Christophe Kurt, Eren Güven, Anna Hovsepyan, <i>Échevin(e)s</i> ; Hervé Doyen, Bernard Van Nuffel, Jacob Kamuanga, Mounir Laarissi, Yassine Annhari, Olivier Corhay, Joëlle Electeur, Xavier Van Cauter, Behar Sinani, Sven Gatz, Jan Busselen, Le Bao Tran Nguyen, Claudia Chin, Joyce Yusuff, Widad Temsamani, Abderrahman El Azzaoui, Leila Agic, Sekina Taïf, Ibrahima Bah, Shaikh Faisal Mehmood, Sébastien Vandenheede, Fanny Evers, Thibault Legrain, Julie Vandersmissen, <i>Conseillers communaux</i> ; Benjamin Goeders, <i>Secrétaire communal</i> .
Excusés	Jennifer Gesquière, <i>Échevin(e)</i> ; Fouad Ahidar, Farah Mrabet, Charlotte Havelange, <i>Conseillers communaux</i> ; Nathalie Vandenbrande, <i>Présidente du CPAS</i> .

Séance du 27.08.25

**#Objet : CC – SERVICE GESTION DU TERRITOIRE – RÈGLEMENT-TAXE SUR LES
LOGEMENTS SURNUMÉRAIRES EXPLOITÉS #**

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 du recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales du 13 avril 2019 ;

Vu les dispositions légales et réglementaires en vigueur en matière d'établissement et de recouvrement des taxes communales, et notamment le règlement communal relatif au recouvrement des créances communales ;

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 le principe d'autonomie fiscale implique que chaque Commune décide librement, dans le respect du principe d'égalité et de non-discrimination, quel impôt sera levé à charge de quel groupe cible; que le présent règlement instaure une taxe susceptible de s'appliquer à tous ceux qui se trouvent dans la même situation, à savoir tous les propriétaires ou titulaires de droits réels immobiliers qui exploitent des logements surnuméraires ;

Considérant que l'objectif de la présente taxe est de procurer à la Commune les moyens financiers indispensables à l'exercice de ses missions et à la mise en œuvre des politiques qu'elle entend mener, ainsi que d'assurer son équilibre financier ; que dans la poursuite de ces objectifs, il s'agit de tenir compte de la capacité contributive des contribuables, dans un souci légitime d'assurer une répartition équitable de la charge fiscale ;

Considérant que la compétence de la Commune d'établir des taxes n'est nullement limitée au contenu de ses compétences matérielles ; qu'il a ainsi été jugé que la Commune est autorisée, en vertu de l'article 117 de la Nouvelle Loi Communale, à mener une politique générale foncière et d'habitation qui vise la rénovation de la ville et qu'elle peut, à cet effet, avoir recours à toutes les mesures utiles, notamment fiscales (voir Anvers, 11 mars 1997, F.J.F., n°97/179) ;

Considérant qu'aucune disposition réglementaire n'interdit à une commune, lorsqu'elle établit une taxe

justifiée par l'état de ses finances, de la faire porter par priorité sur des activités qu'elle estime plus critiquables que d'autres (C.E., 5 octobre 2004, n°135.709 ; C.E., 18 avril 2008, 11.182.145) ;

Considérant que le présent règlement vise à titre secondaire, à dissuader les redevables d'adopter des comportements générateurs de troubles ou d'une baisse de qualité de vie dans la Commune et d'en tirer profit ;

Considérant que la Commune est compétente en matière de salubrité et de sécurité publiques ; que les subdivisions clandestines des bâtiments en logements peuvent engendrer des conséquences nuisibles telles que l'émergence de marchands de sommeil, l'augmentation imprévisible de déchets, l'augmentation imprévisible d'usagers des voiries, des écoles et d'autres infrastructures communales sans que la Commune soit en mesure d'introduire le surnombre d'habitants dans ses prévisions budgétaires, ni de percevoir les fonds nécessaires à cette charge supplémentaire ; que la Commune entend s'assurer du nombre exact de personnes habitant sur son territoire ;

Considérant que l'objectif de la taxe est de compenser le coût supplémentaire auquel la Commune est susceptible de faire face dans le cadre de l'exercice de sa mission de maintien de la sécurité, de la tranquillité et de la salubrité publiques sur son territoire, en raison de l'exploitation de logements surnuméraires ;

Considérant que la prolifération des logements surnuméraires exploités est de nature à nuire à la sécurité et à la santé publiques ; qu'en effet, ces logements surnuméraires qui n'ont pas fait l'objet d'une autorisation sont susceptibles d'engendrer des risques au niveau de la sécurité et de la salubrité publiques et sont susceptibles d'échapper au contrôle des autorités, notamment sanitaires ;

Considérant que ces logements peuvent aussi engendrer la survenance plus fréquente et importante de nuisances en tout genre (tapages nocturnes et diurnes, incivilités, conflits de voisinages, stationnements non autorisés, dépôts sauvages, etc.) nécessitant une plus grande intervention des services de police et communaux ;

Considérant que la dissimulation de logements supplémentaires exploités ne permet pas à la commune d'obtenir des recettes communales complémentaires liées à la réévaluation du revenu cadastral et partant des centimes additionnels communaux au précompte immobilier ; que les modifications apportées au nombre d'unités de logements doivent en effet être rapportées à l'Administration du Cadastre et de l'Urbanisme afin de permettre une détermination du nouveau revenu cadastral et une adéquation des centimes additionnels communaux au précompte immobilier ; que l'absence de déclaration d'ajout d'unités de logement empêche ces réévaluations et, par conséquent, prive la Commune de l'augmentation de revenus ainsi que d'une visibilité du nombre d'habitants jouissant des infrastructures financées par elle ;

Considérant que le fait générateur de la taxe n'est pas le même que l'infraction urbanistique donnant lieu à une amende telle que visée dans le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

Considérant que le présent règlement ne vise pas l'ensemble des logements surnuméraires, mais seulement ceux qui sont exploités sur le territoire de la Commune par leur propriétaire/le titulaire de droit réel, soit directement, soit par la mise à disposition d'une ou plusieurs personnes ;

Sur proposition du Collège;

Arrête :

Article 1 - ASSIETTE DE LA TAXE

Il est établi du 1er janvier 2026 au 31 décembre 2031 inclus une taxe sur les logements surnuméraires exploités.

Article 2 - FAIT GENERATEUR DE LA TAXE

§1. La taxe est due dès l'existence d'un logement surnuméraire exploité.

§2. Pour l'application du présent règlement on entend par « logement surnuméraire exploité » : partie d'un immeuble utilisée comme habitation, créée en l'absence d'un permis d'urbanisme visant à « modifier le nombre de logements dans une construction existante » tel que prévu à l'article 98, §1^{er}, 2° du CoBAT, et occupée par une ou plusieurs personnes que ce soit par le propriétaire, l'usufruitier ou dans le cadre d'une mise à disposition à titre gratuit ou onéreux.

Article 3 - CONSTAT

§1. L'exploitation d'un logement surnuméraire fait l'objet d'un constat établi par un membre du personnel communal habilité à cette fin par le Collège des Bourgmestre et Échevins. Ce constat est notifié par lettre recommandée au redevable.

§2. Ce constat est valable pour une durée indéterminée et vaut jusqu'à preuve du contraire. Il sert de base aux enrôlements successifs et jusqu'à ce que le redevable prouve que le logement ne peut plus être qualifié de logement surnuméraire exploité au sens du règlement-taxe.

§3. Lorsque le domicile ou le siège social du redevable n'est pas connu par l'autorité communale, la notification du constat 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 - FORMULAIRE D'OBSERVATION

§1. Un formulaire d'observation est envoyé au redevable en même temps que l'envoi du constat. Ce formulaire permet au redevable de faire valoir ses observations à l'Administration communale concernant le constat dressé conformément à l'article 3.

§2. Si le redevable souhaite faire part de ses observations à l'Administration communale, il doit renvoyer le formulaire d'observation dûment complété et signé dans un délai de 60 jours calendrier à partir du troisième jour ouvrable suivant la date d'envoi du constat ou de l'affichage de l'avis. Le formulaire doit être envoyé par courrier recommandé au Service Gestion du Territoire de l'Administration communale à l'adresse Chaussée de Wemmel 100 - 1090 Jette ou par courriel à l'adresse urbanisme@jette.brussels.

§3. Le redevable joint au formulaire d'observation tout document qu'il jugerait utile et nécessaire à la justification de la situation de l'immeuble visé par la taxe.

§4. À la réception de ce formulaire d'observation, l'Administration communale examinera si les éléments et pièces apportés par le redevable permettent ou non de prouver le contraire de ce qui est indiqué dans le constat.

Article 5 - REDEVABLE DE LA TAXE

§1. Est redevable de la taxe toute personne physique ou morale qui détient un droit réel sur l'immeuble dans lequel est exploité un ou plusieurs logements surnuméraires visés par le présent règlement-taxe. Sont notamment redevables de la taxe les personnes suivantes :

- Le propriétaire ou copropriétaire
- L'usufruitier ou nu-propriétaire
- L'emphytéote ou tréfoncier
- Le superficiaire ou tréfoncier
- Le possesseur de l'immeuble

§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 dérogation au §1, lorsque la Commune a connaissance du fait qu'un ou plusieurs logements surnuméraires sont exploités par une personne autre que le titulaire du droit réel, est redevable de la taxe toute personne physique ou morale qui exploite ou met en location ces logements.

§4. Si plusieurs personnes exploitent, mettent en location ou occupent les logements surnuméraires, elles sont tenues solidairement et indivisiblement au paiement de la taxe.

Article 6 – MODE DE CALCUL, TAUX ET INDEXATION

§1. La taxe est annuelle. Elle est calculée de la manière suivante :

Pour la première année d'imposition enrôlée sur base du présent règlement, la taxe est due à partir du troisième jour ouvrable suivant la notification du constat par lettre recommandée et est calculée au prorata du reste de l'année en cours.

La taxe reste due pour chaque exercice aussi longtemps que le logement est considéré comme un logement surnuméraire exploité.

La taxe applicable ne sera plus due à partir du premier jour du mois qui suit celui au cours duquel le redevable a envoyé à l'Administration les preuves établissant que l'exploitation du logement surnuméraire a pris fin. Si le redevable apporte la preuve du moment précis où l'exploitation du logement surnuméraire a cessé, le dernier mois pris en compte dans le calcul de la taxe est le mois au cours duquel cette exploitation a pris fin. En revanche, si le redevable n'apporte pas la preuve du moment exact de la cessation de l'exploitation, le dernier mois pris en compte dans le calcul de la taxe est le mois au cours duquel le redevable a informé la Commune de la cessation de l'exploitation du logement surnuméraire.

§2. Le taux de la taxe est fixé au 1er janvier 2026 à 2.252,40 € par an et par logement surnuméraire.

Ce taux est majoré au 1er janvier de l'année suivante au taux de 2%. Le résultat sera arrondi au dixième d'euro le plus proche conformément au tableau suivant :

2027	2028	2029	2030	2031
2.297,40 €	2.343,30 €	2.390,20 €	2.438,00 €	2.486,80 €

Article 7 – FIN DE L'EXPLOITATION DU LOGEMENT SURNUMÉRAIRE

§1. Afin de pouvoir bénéficier de la diminution ou de l'arrêt de la taxe visée à l'article 6, le redevable doit informer l'Administration communale de la fin de l'exploitation du logement surnuméraire, soit par courrier recommandé adressé au Service Gestion du Territoire à l'adresse Chaussée de Wemmel 100 – 1090 Jette, soit par courriel à l'adresse urbanisme@jette.brussels.

§2. Dans sa demande, le redevable doit impérativement mentionner son nom et prénom (ou sa dénomination sociale le cas échéant), l'adresse du bien concerné et détailler la situation actualisée des lieux en joignant les pièces justificatives démontrant la fin de l'exploitation du logement surnuméraire précédemment constatée.

Article 8 - RECOUVREMENT

La présente taxe et la majoration éventuelle seront perçues par voie de rôle.

À défaut de paiement dans les délais, la taxe et la majoration éventuelle seront recouvrées conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur en la matière, dont notamment le règlement communal relatif au recouvrement des créances communales.

Article 9 - RECLAMATION

§1 Le redevable ou son représentant peut introduire une réclamation contre une taxe, une majoration de taxe ou une amende administrative auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins. Elle 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. Elle doit en outre, à peine de nullité, être introduite par courrier postal ou par le biais d'un support durable sur le site Internet de la Commune, être signée et motivée par le réclamant ou son représentant et mentionner :

1/ le nom ou la dénomination sociale, la qualité, l'adresse ou le siège du redevable à charge duquel l'imposition est établie

2/ l'objet de la réclamation et un exposé des faits et moyens.

§2. Si le redevable ou son représentant souhaite être entendu dans le cadre de l'examen de sa réclamation, il doit en faire la demande explicite dans sa réclamation

§3. La Commune accuse réception de la réclamation dans les 15 jours calendrier de l'introduction de la réclamation au redevable et le cas échéant à son représentant, soit par courrier, soit par le biais d'un support durable selon le mode d'introduction de la réclamation.

Article 10 - AMENDE ADMINISTRATIVE

En cas d'infraction aux dispositions du présent règlement ou de l'ordonnance précitée du 3 avril 2014, une amende administrative d'un montant de 500 € sera enrôlée par la Commune à charge de la personne ayant commis l'infraction.

Article 11 - PROTECTION DES DONNÉES À CARACTÈRE PERSONNEL

§1. Des données relatives à la situation familiale, professionnelle, financière, patrimoniale et juridique des personnes visées par le présent règlement sont susceptibles d'être traitées dans le cadre des procédures d'exonération, d'enrôlement, de recouvrement et de contentieux des taxes.

§2. Le traitement de ces données à caractère personnel est nécessaire au respect d'obligations légales (telles que mentionnées dans le préambule du présent règlement) et à l'exécution de missions d'intérêt public ou relevant de l'exercice de l'autorité publique.

§3. Les données traitées peuvent provenir des bases de données authentiques que sont le registre de la population, le registre des étrangers, le registre national, la banque carrefour des entreprises, le registre des successions, le registre des faillites ou de renseignements communiqués par le redevable lui-même lorsqu'il a sollicité les services de l'administration.

§4. Le responsable du traitement de ces données à caractère personnel est l'administration communale de Jette, représentée par le Collège des Bourgmestre et échevins.

§5. Les données traitées seront détenues par la Commune et seront utilisées aux seules fins d'établir ou de recouvrer la taxe.

§6. Elles pourront être communiquées aux huissiers de justice si la taxe n'est pas payée ainsi qu'aux avocats en cas de recours du redevable.

§7. Les données seront conservées pendant toute la durée de traitement du dossier ou durant toute la procédure judiciaire en cas de recours jusqu'à ce qu'une décision coulée en force de chose jugée soit rendue ou pendant une durée de 30 ans si les pièces représentent des archives comptables de la Commune.

§8. La Commune s'engage à supprimer les données au-delà des délais précités ou à les transférer aux archives de l'État

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 1er janvier 2026.

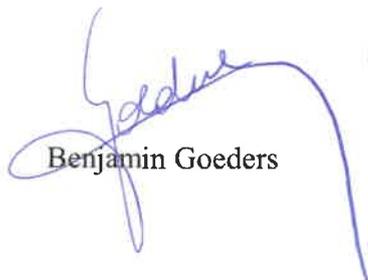
AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE.

Le Secrétaire communal,
(s) Benjamin Goeders

Le Président,
(s) Joris Poschet

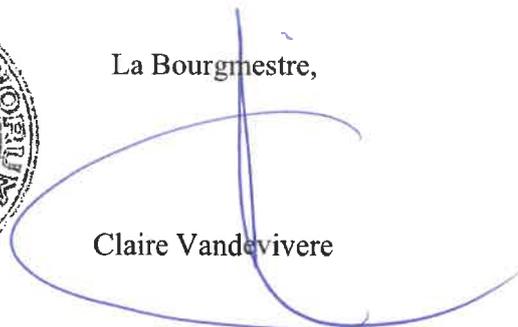
POUR EXTRAIT CONFORME
JETTE, le 02 septembre 2025

Le Secrétaire communal,


Benjamin Goeders



La Bourgmestre,


Claire Vandevivere

