

**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 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 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 ;

Vu la délibération du conseil communal du 18 décembre 2019 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 (population en 2019 : 52 536 ; population en 2024 : 54 107 – Source : Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse (IBSA)) ;

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 2026 au 31 décembre 2031 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.

Par « construction », il y a lieu d'entendre tout bâtiment ou ouvrage implanté de manière fixe et permanente sur le sol, à l'exclusion des aménagements de surface tels que dalles de béton, fondations apparentes, murs de soutènement, ainsi que des constructions légères et accessoires telles que, notamment, les cabanes de jardin, abris de jardin, remises et autres installations similaires.

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 au 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition.

Article 5 - CALCUL, TAUX ET INDEXATION

§1. Le taux, déterminé par mètre carré, est fixé au 1er janvier de chaque année. Le taux annuel est fixé et augmenté de 2% au 1er janvier de chaque année et arrondi au centième d'euro le plus proche conformément au tableau ci-dessous

Exercice d'imposition	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Taux	5,01 €/m ²	5,11€/m ²	5,21€/m ²	5,31€/m ²	5,42€/m ²	5,53€/m ²

§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.

§5. Si, en cours d'exercice d'imposition, le terrain perd la qualité de terrain non bâti, la taxe est due au prorata du nombre de mois entiers durant lesquels le terrain a conservé cette qualité au cours de l'année civile. Tout mois entamé est compté comme un mois entier.

Article 6 - EXONERATIONS

§1. Sont exonérés de la taxe :

a. Les terrains constructibles qui demeurent non-bâtis uniquement dans les douze mois qui suivent la date d'acquisition du terrain, c'est-à-dire dans les douze mois à compter du 1er 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'actionnariat 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. Le terrain constructible non bâti pour lequel une demande de permis d'urbanisme ou de permis d'environnement 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 la réalisation d'une construction sur le terrain non-bâti;

- Un accusé de réception établissant que le dossier de demande de permis est complet a été délivré.
- Le redevable n'a pas déjà bénéficié de cette exonération pour le même terrain dans les 10 ans qui précèdent. Il est tenu compte des exonérations accordées sur base de règlements-taxes antérieurs.

Cette exonération est uniquement d'application :

- Pendant la période où l'Administration communale analyse la demande de permis ; et
- Une fois le permis octroyé :
 - En cas de permis avec planning au sens de l'article 192 du Code de l'aménagement du territoire, pendant la période durant laquelle le planning est respecté.
 - En dehors des cas de permis avec planning au sens de l'article 192 du Code de l'aménagement du territoire, pendant une période de 12 mois à compter de la délivrance du permis.

c. 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;

d. Les terrains sur lesquels il n'est pas possible de construire suite à un cas de force majeure.

e. 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;

§2. Les exonérations mentionnées au §1 ont pour effet d'exonérer la taxe annuelle si elles sont justifiées pour l'ensemble de l'année d'imposition. L'exonération 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 c. 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

L'Administration fait parvenir au contribuable un formulaire de déclaration que celui-ci est tenu de renvoyer, dûment complété, daté et signé, au plus tard 30 jours après le troisième jour ouvrable suivant la date d'envoi du formulaire par l'Administration. La date d'envoi du formulaire est celle mentionnée sur celui-ci.

Les contribuables qui n'ont pas reçu ce formulaire sont tenus de déclarer spontanément à l'Administration les éléments nécessaires à la taxation au plus tard le 31 décembre de l'exercice d'imposition.

La déclaration, qu'elle ait été introduite ou non sous un règlement-taxe antérieur, demeure valable jusqu'à sa révocation

Article 8 - TAXATION D'OFFICE

L'absence de déclaration dans les délais prévus ou la déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise entraîne l'enrôlement d'office de la taxe sur base des données dont la commune dispose.

Avant de procéder à la taxation d'office, le Collège ou le membre du personnel désigné à cet effet par le Collège, notifie au redevable, par lettre recommandée à la poste, les motifs du recours à cette procédure, les éléments sur lesquels la taxation est basée, ainsi que le mode de détermination de ces éléments et le montant de la taxe.

Le redevable dispose d'un délai de trente jours calendrier à compter du troisième jour ouvrable suivant l'envoi de la notification pour faire valoir ses observations par écrit. Le redevable est tenu de produire la preuve de l'exactitude des éléments qu'il invoque.

Les cotisations enrôlées d'office sont majorées comme suit :

- Premier enrôlement d'office : majoration de 25% ;
- Deuxième enrôlement d'office : majoration de 50% ;
- A partir du troisième enrôlement d'office : majoration de 100%.

Il n'est pas tenu compte d'un enrôlement d'office pour le calcul de la majoration lorsque la taxe a été enrôlée normalement au cours des trois exercices d'imposition qui suivent celui auquel se rapporte cet enrôlement d'office.

Pour le calcul de la majoration, il est également tenu compte des enrôlements d'office effectués sur la base du précédent règlement-taxe.

Article 9 - 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 10 - RECLAMATION

Le redevable ou son représentant peut introduire une réclamation contre une taxe, une majoration 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.

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 accusera 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 11 – AMENDE ADMINISTRATIVE

Sans préjudice de l'article 8 du présent règlement, 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 à charge de la personne ayant commis l'infraction.

Article 12 - 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 13 – 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 14 - ENTREE EN VIGUEUR

Le présent règlement taxe entre en vigueur le 1er janvier 2026.

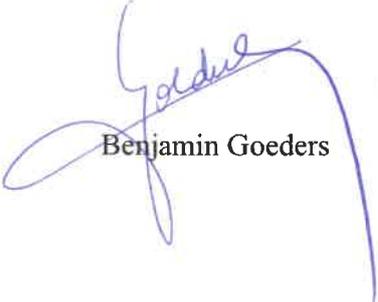
AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE.

Le Secrétaire communal,
(s) Benjamin Goeders

Le Président,
(s) Joris Poschet

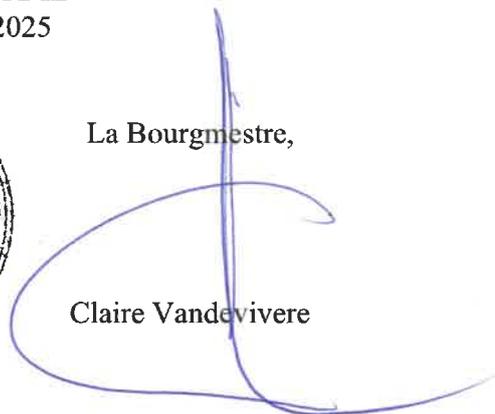
POUR EXTRAIT CONFORME
JETTE, le 02 septembre 2025

Le Secrétaire communal,


Benjamin Goeders



La Bourgmestre,


Claire Vandevivere

