

ADMINISTRATION COMMUNALE DE JETTE

Région de Bruxelles-Capitale

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

Séance publique

PRESENTS :

MM. Doyen, Bourgmestre-Président;
Hermanus, Mme Gallez, MM. Gosselin, Lacroix, Mmes Vandevivere, De Pauw, MM. Leroy et Pirotin, Echevins;
Lieverinckx, Mme De Kock, MM. Vandenheede, Paternotte, ~~Werrie, Mme Vanderzippe,~~
MM. Daem, Lootens-Stael, ~~Taher,~~ Mme De Berlangheer-Lichtert, M. Mennekens,
Mme Van der Borst, MM. Goujard, ~~Amisi Yemba,~~ Errazi, Van Nuffel, Gatz, Dewaels,
Mmes Draoui, Meqor, Gobbe, M. Ahidar, Mme Maes, M. Dallemagne, Mmes Rouffin et
Moreau, Conseillers;
Empain, Secrétaire communal.

REF. : **25/06/2008/A/047**

OBJET : **IMPOSITION SUR LES IMMEUBLES INHABITES OU INEXPLOITES ET
TERRAINS LAISSES A L'ABANDON - RENOUELEMENT -
MODIFICATIONS**

Le conseil communal,

Vu les dispositions du Code bruxellois de l'aménagement du territoire du 13/05/2004;
Vu la Nouvelle loi communale, notamment ses articles 117 alinéa 1er, 118 alinéa

1er;

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

Vu la loi du 15/03/1999 relative au contentieux en matière fiscale, en particulier les articles 91 à 94;

Vu la loi du 23/03/1999 relative à l'organisation judiciaire en matière fiscale;

Vu les dispositions du titre VII, chapitres 1er, 3, 4, 7 à 10 du code des impôts sur les revenus de 1992;

Vu l'Arrêté Royal du 12/04/1999 déterminant la procédure de réclamation contre une imposition provinciale ou communale;

Attendu que l'existence, sur le territoire de la commune, d'immeubles laissés 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;

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;

Vu sa délibération du 19/12/2007/A/016 relative à l'imposition sur les immeubles inhabités ou inexploités et terrains laissés à l'abandon, pour une période expirant le 31/12/2013;

Vu l'erreur matérielle relative à l'indexation des montants et au numéro d'un des articles;

Vu la situation financière de la commune;

Sur proposition du collègue;

Arrête :

Principe

Article 1:

Il est établi au profit de la commune de Jette, à partir du 01/01/2008 et ce jusqu'au 31/12/2013 une taxe annuelle sur les immeubles bâtis inoccupés, ainsi que sur les terrains laissés à l'abandon.

Définitions

Article 2:

Au sens du présent règlement, il faut entendre par:

a) immeuble inoccupé:

L'immeuble bâti ou la partie d'immeuble bâti qui n'est pas effectivement occupé ou utilisé pendant une période de 6 mois consécutifs de manière conforme à sa destination, qu'il ait ou non fait l'objet d'une quelconque mesure de Police administrative;

On entend par:

- «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 13/05/2004;

Les parties d'immeuble bâti inoccupées ou inutilisées seront imposés sur la base, à due proportion, de l'imposition sur les immeubles entièrement inoccupés ou inutilisés.

La non-habitation ou la non-exploitation, totale ou partielle, des immeubles sera constatée par un agent communal habilité à cet effet et/ou par une indication "néant ou pas d'occupant ou similaire" fournie par le service de la Démographie.

b) immeuble inachevé:

Celui dont la construction ou la transformation est interrompue pendant plus de 6 mois, au sens de l'article 101 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire du 13/05/2004;

c) terrain à l'abandon:

Parcelle qui ne fait pas l'objet d'un permis d'urbanisme non périmé ou qui, si elle fait l'objet d'un permis d'urbanisme non périmé, n'est pas entretenue ou présente des surfaces non aplanies au niveau de la voie publique ou qui provoquent l'intervention d'un agent communal ou dont la clôture n'est pas conforme aux modèles énoncés ci-dessous :

- 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;
- clôture en planches jointives, de teinte unie, bien rabotée et renforcée - hauteur minimale de 2,00 mètres;
- clôture en dur : composée de matériaux résistants aux intempéries, propre, de teinte ou de couleur unie - hauteur minimale de 2,00 mètres;
- clôture renforcée par un treillis à mailles de 50 mm au maximum - hauteur minimale de 2,00 mètres;
- 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.

Les clôtures devront impérativement respecter les conditions suivantes:

- sécurité
- bon état et entretien correct
- respect des "Règles de l'Art"
- aspect esthétique de qualité.

Elles devront être établies à l'alignement et au niveau du trottoir. De plus, elles seront munies d'une porte d'accès verrouillée s'ouvrant vers la propriété privée.

Redevable de la taxe

Article 3:

La taxe frappe la propriété et est due:

- a. par le propriétaire, le possesseur, l'emphytéote, le superficiaire ou l'usufruitier comme étant indiqué à l'article 155 du Code des Impôts sur les Revenus.

Si plusieurs personnes sont titulaires d'un des droits énoncés à l'*alinéa* 1er sur tout ou partie d'un immeuble inoccupé, inachevé ou d'un terrain laissé à l'abandon, celles-ci sont tenues solidairement et indivisiblement au paiement de la taxe.

- b. - par le preneur, lorsque le bien soumis à l'imposition fait l'objet d'un bail à loyer, commercial ou à ferme, sans préjudice des dispositions du droit civil régissant les droits et obligations des parties en matière d'entretien et d'usage de ce bien.
- par le sous-locataire ou le cessionnaire en cas de sous-location ou de cession de bail faites en conformité avec la législation en l'espèce, ce, sans préjudice des dispositions du droit civil régissant les droits et obligations, des parties en matière d'entretien et d'usage du bien.

Constat

Article 4:

L'état d'inoccupation ou d'inachèvement de tout ou partie d'un immeuble ou d'un terrain fait l'objet d'un constat dressé par un agent communal habilité à cette fin. Sans préjudice de tous autres signes démontrant son état d'inoccupation ou d'inachèvement depuis plus de six mois, sera présumé inoccupé l'immeuble ou la partie d'immeuble bâti:

- a) pour lequel aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population pendant une période d'au moins 6 mois consécutifs;
- b) pour lequel aucune personne n'y est recensée en qualité d'occupant d'une seconde résidence pendant une période d'au moins 6 mois consécutifs;
- c) ou qui a été déclaré inhabitable depuis au moins 6 mois.

L'autorité communale notifie, par lettre recommandée à la poste, une copie de ce constat, dans le mois qui suit son établissement, au domicile ou au siège social du redevable, ainsi qu'une copie du présent règlement et une évaluation, au titre de simple renseignement, du montant de la taxe qui serait due en application dudit règlement.

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 termes suivants: *«En application du règlement-taxe sur les immeubles inoccupés, inachevés et les terrains laissés à l'abandon du, ce bien est soumis à un impôt progressif correspondant, pour la première année, à 382,56 € par mètre courant de façade(s) à multiplier par le nombre de niveaux du bien concerné. Cet impôt est dû par le propriétaire, le nu-propriétaire, le superficiaire ou l'emphytéote du bien. Moyennant certaines conditions, il est, toutefois, possible d'obtenir une exemption d'impôt. Il est également possible, dans le respect des formalités prévues par ledit règlement, de démontrer que le bien en question n'est pas inoccupé ni inachevé. De plus amples détails peuvent être obtenus auprès du service auquel il est fait référence ci-dessus».*

Taxation

Article 5:

Le redevable dispose d'un délai de 30 jours pour introduire au collège des Bourgmestre et Echevins une proposition de clôture afin de respecter les caractéristiques des clôtures énoncées à l'article 2. Celle-ci doit mentionner les matériaux utilisés (dimensions, teinte et texture), leur assemblage et son aspect général.

Article 6:

A partir de la date d'envoi du constat, le propriétaire a un délai de 6 mois afin de remettre l'immeuble en état d'être habité ou exploité. Passé ce délai, l'immeuble sera taxé automatiquement pour l'exercice faisant l'objet du constat et les exercices suivants, le cas échéant.

Article 7:

- a. Pour les immeubles répertoriés comme "habitation" sur base des plans du permis d'urbanisme ou à défaut sur base des renseignements du cadastre ainsi que pour les terrains non-bâtis, le taux de l'imposition est fixé à 382,56 € par mètre courant de façade et par an pour la première année d'imposition. Ce taux sera porté à 515,88 € la deuxième année et à 649,19 € les années suivantes, lorsque l'absence de domiciliation ou d'exploitation persiste.

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.

Lorsqu'une construction ne touche à aucune rue, le taux de l'imposition est fixé à 36,05 € par mètre carré de superficie bâtie.

Pour les biens bâtis, le montant de l'impôt ainsi obtenu sera multiplié par le nombre de niveaux autres que les sous-sols et combles non aménagés que comporte le bâtiment.

Les constructions et les terrains non-bâtis situés partiellement sur le territoire de la commune de Jette et d'une autre commune, ne sont imposés que pour la partie située sur le territoire de Jette.

- b. Pour les immeubles qui ne sont pas répertoriés comme "habitation", l'imposition est fixée à 40,57 € par mètre carré de superficie bâtie, par an pour la première année d'imposition. Ce taux sera porté à 54,49 € la deuxième année et à 69,56 € les années suivantes, lorsque l'absence d'exploitation persiste.

Indexation

Article 8:

Les montants repris au présent règlement sont augmentés au 1er janvier de chaque année au taux de 3 %.

	2009	2010	2011	2012	2013
art. 7 a)	394,04	405,86	418,03	430,57	443,48
art. 7 a)	531,36	547,30	563,72	580,63	598,04
art. 7 a)	668,67	688,73	709,39	730,67	752,59
art. 7 a)	37,13	38,25	39,39	40,57	41,79
art. 7 b)	41,79	43,04	44,33	45,66	47,02
art. 7 b)	56,12	57,81	59,54	61,33	63,16
art. 7 b)	71,65	73,80	76,01	78,29	80,63

Exonération

Article 9:

Sont exonérés de l'impôt :

- 1) les immeubles frappés par les dispositions d'un plan d'expropriation approuvé par arrêté royal;
- 2) les immeubles qui ont été accidentellement sinistrés, sont exonérés de l'impôt pendant les deux années d'imposition qui suivent l'année du sinistre;
- 3) les biens dont l'état d'inhabitabilité ou d'inexploitation résulte d'un cas de force majeure;
- 4) les parcelles de terrain non bâties mises gratuitement à la disposition de la commune de Jette, à la demande de celle-ci, pour y créer des zones de repos, de jardin ou d'aires de jeu pour les enfants.

Article 10:

Les exonérations et réductions prévues à l'article 9, 1° et 4° deviennent sans objet si, durant l'exercice d'imposition, des panneaux d'affichage sont apposés sur ou devant tout ou partie de la façade.

Dégrèvement

Article 11:

L'imposition sur un immeuble totalement ou partiellement inhabité ou inexploité n'est pas établie si le redevable prouve que dans le courant de l'exercice:

- la non-occupation ou la non-exploitation a pris fin;
- des travaux de remise en état, conformes aux lois et règlements en vigueur, ont été entrepris et pour autant que le redevable fournisse un échéancier approuvé par la commune indiquant que les travaux permettront de mettre fin à l'inhabitabilité ou l'inexploitation et qu'ils soient exécutés dans les termes fixés. Pour autant, également, que le redevable fournisse trimestriellement les preuves que les travaux sont exécutés conformément à l'échéancier fourni.
- le bien a fait l'objet d'un acte translatif de propriété.
- le bien a fait l'objet d'une taxation comme résidence non principale pour autant que le redevable puisse prouver l'occupation du bien sur base de factures de consommation suffisante d'eau et d'énergie.

Article 12:

L'imposition sur un terrain laissé à l'abandon n'est pas établie si le redevable prouve que dans le courant de l'exercice:

- des travaux de remise en état ont été achevés, de telle manière qu'aucun des 4 critères d'abandon prévus à l'article premier, ne puisse plus lui être appliqué;
- des travaux de construction ou de reconstruction conformes aux lois et règlements en vigueur ont été entrepris, se poursuivent normalement et qu'ils soient achevés dans les trois mois de la réception du constat d'abandon;
- le bien a fait l'objet d'un acte translatif de propriété.

Recouvrement

Article 13:

L'imposition est recouvrée par voie de rôle. Le rôle de la taxe est dressé et rendu exécutoire par le collège des bourgmestre et échevins.

Article 14:

La taxe est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.

A défaut de paiement dans 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.

Réclamation

Article 15:

Le redevable de l'imposition peut introduire une réclamation auprès du collège des bourgmestre et échevins qui agit en tant qu'autorité administrative.

Cette réclamation doit être introduite, sous peine de déchéance, dans un délai de six mois à partir de la date d'envoi de l'avertissement-extrait de rôle mentionnant le délai de réclamation.

Elle doit en outre, à peine de nullité, être introduite par écrit. Elle doit être motivée; elle est datée et signée par le réclamant ou son représentant et mentionne :

1. les nom, qualité, adresse ou siège du redevable à charge duquel l'imposition est établie;
2. l'objet de la réclamation et un exposé des faits et moyens.

Dispositions finales

Article 16:

Le recouvrement et le contentieux sont réglés conformément aux dispositions du règlement général en la matière.

Article 17:

La présente délibération remplace celle prise le **19/12/2007**.

Par le Conseil :

Le Secrétaire communal,
(s) P.-M. Empain

Le Président,
(s) H. Doyen

Pour extrait conforme :

Le Secrétaire communal,

Le Collège,