

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE JETTE

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

Présents	Pierre Dewaels, <i>Président</i> ; Hervé Doyen, <i>Bourgmestre</i> ; Geoffrey Lepers, Bernard Van Nuffel, Benoît Gosselin, Claire Vandevivere, Paul Leroy, Nathalie De Swaef, Mounir Laarissi, <i>Échevin(e)s</i> ; Josiane De Kock, Jean-Louis Pirottin, Myriam Vanderzippe, Annemie Maes, Charles-Henri Dallemagne, Jacob Kamuanga, Joëlle Electeur, Yassine Annhari, Steve Hendrick, Jeannette Biwa Mpia, Valérie Molhant, Orhan Aydin, Fabienne Kwiat, Olivier Corhay, Halima Amrani, Elise Van der Borst, Patricia Rodrigues da Costa, Sellam El Ktibi, Sara Rampelberg, Christophe Demol, Ghezala Cherifi, Soâd Souri, Julien Casimir, <i>Conseillers communaux</i> ; Paul-Marie Empain, <i>Secrétaire communal</i> .
Excusés	Brigitte Gooris, <i>Échevin(e)</i> ; Bernard Lacroix, Fouad Ahidar, <i>Conseillers communaux</i> ; Brigitte De Pauw, <i>Présidente du CPAS</i> .

Séance du 23.11.16

#Objet : CC - SERVICE GESTION DU TERRITOIRE - RÈGLEMENT-TAXE SUR LES IMMEUBLES NÉGLIGÉS ET SUR LES TERRAINS NÉGLIGÉS#

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 la délibération du conseil communal du 17 décembre 2014 concernant la même imposition;
Considérant la situation financière de la commune;
Considérant que l'existence, sur le territoire de la commune, d'immeubles et de terrains négligés partiellement ou totalement est de nature à décourager l'esprit d'initiative des riverains, à engendrer un processus de dégradation généralisé en matière de qualité de l'habitat, de l'environnement urbain dans lequel vit la population et donc du cadre de vie tout en diminuant de ce fait l'attractivité des zones du territoire communal où ils sont situés;
Considérant que l'impact négatif d'immeubles négligés est plus important lorsque ces immeubles ont une autre destination que l'habitation car il s'agit régulièrement d'immeubles de plus grandes dimensions ou parce que les locaux ayant cette autre destination sont en général situés au rez-de-chaussée ;
Considérant qu'il est nécessaire de lutter contre la spéculation immobilière au détriment notamment de l'environnement urbain ;
Considérant 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;
Considérant que cette situation peut avoir un effet négatif sur les conditions de confort et d'habitabilité des immeubles concernés ainsi que sur la santé et la sécurité des occupants de ces immeubles et des passants ;
Considérant qu'il convient dès lors de prendre toutes mesures utiles en vue d'amener les propriétaires défaillants à exécuter les travaux de remise en état nécessaires;
Sur proposition du Collège ;
Arrête :

Article 1 – Assiette de la taxe:

Il est établi du 1^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2019 inclus une taxe mensuelle sur les immeubles partiellement ou totalement négligés ainsi que sur les terrains partiellement ou totalement négligés.

Article 2 - Définitions

Au sens du présent règlement, on entend par:

a) immeuble totalement négligé: immeuble bâti - ses clôtures de cours et/ou de jardins et/ou la zone de recul incluses - qui n'est pas entretenu; qu'il ait ou non été reconnu insalubre par les autorités habilitées et que l'état négligé de l'immeuble puisse ou non être source de danger pour les usagers de la voie publique et/ou les occupants de l'immeuble.

Les éléments suivants sont notamment pris en considération pour établir que l'immeuble n'est pas entretenu étant entendu que la présence d'un seul de ces éléments est suffisante pour établir l'état négligé de l'immeuble :

- Toiture en tout ou en partie écroulée ou vétuste;
- Tuiles ou ardoises manquantes ou brisées;
- Gouttières brisées, détachées ou absentes;
- Inclinaison anormale des murs;
- Murs en partie écroulés;
- Vitre(s) cassée(s);
- Fenêtres ou portes obstruées par des panneaux publicitaires ou par un procédé de construction quelconque;
- la présence de peinture écaillée, de fissures ou cassures, de joints éclatés entre les briques, blocs de pierre ou moellons, de plâtrage détaché, de briques détachées, de mousse, de végétation et/ou de rouille;
- Défaut aux cheminées, bow-windows, loggias, balcons, charpente, toiture, bords du toit, corniches, évacuation des eaux pluviales, soupiraux, ouvertures de façade, menuiseries extérieures, auvent, garde-corps, car-port;
- Pelouses, haies et/ou clôtures non entretenues;
- Câbles non-fixés.

b) immeuble partiellement négligé : immeuble bâti - ses clôtures de cours et/ou de jardins et/ou la zone de recul incluses - dont certains niveaux ou parties répondent à la définition ci-dessus (immeuble totalement négligé).

c) terrain totalement négligé : terrain non-bâti qui n'est pas entretenu; que l'état négligé du terrain puisse ou non être source de danger pour les usagers de la voie publique.

Les éléments suivants sont notamment pris en considération pour établir que le terrain n'est pas entretenu étant entendu que la présence d'un seul de ces éléments est suffisante pour établir l'état négligé du terrain :

- Végétation non entretenue;
- Absence de clôture;
- Absence d'entretien de la clôture;
- Présence de dépôts même provisoire de décombres, briquillons, machines, véhicules, immondices, matières ou objets quelconques.

d) terrain partiellement négligé : terrain non-bâti dont certaines parties répondent à la définition ci-dessus (terrain totalement négligé).

e) 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.

f) Clôture en planches jointives : de teinte unie, bien rabotée et renforcée – hauteur minimale de 2,00 mètres.

g) Clôture en dur : composée de matériaux résistants aux intempéries, propre, de teinte ou de couleur unie – hauteur minimale de 2,00 mètres.

h) Clôture renforcée par un treillis à mailles de 50 mm au maximum – hauteur minimale de 2,00 mètres.

i) 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.

j) Niveau : étage d'un immeuble bâti en ce y compris les étages situés sous combles ou en sous-sol.

Article 3 - Calcul de la taxe

§ 1. Pour les immeubles négligés, la taxe est calculée par mètre courant de façade, par niveau et par type de négligence.

La façade à prendre en considération pour le calcul de la taxe correspond à l'entièreté de la façade en cas d'immeuble totalement négligé ou à la partie de la façade non entretenue en cas d'immeuble partiellement négligé.

Lorsqu'il s'agit d'un immeuble, la taxe ainsi obtenue sera multipliée par le nombre de niveaux que comprend l'immeuble bâti.

§ 2. Pour les terrains négligés, la taxe est calculée par mètre courant de développement du terrain à front de voirie et par mois.

Dans le cas d'un terrain totalement négligé, le développement du terrain à front de voirie à prendre en considération pour le calcul de la taxe correspond à l'entièreté du développement du terrain à front de toutes les voiries à front desquelles il a un tel développement.

Dans le cas d'un terrain partiellement négligé, le développement du terrain à front de voirie à prendre en considération pour le calcul de la taxe correspond à la partie non entretenue du développement du terrain à front de toutes les voiries à front desquelles il a un tel développement.

§ 3. Les immeubles/terrains 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.

§ 4. La taxe est enrôlée au prorata du nombre de mois au cours desquels l'immeuble/le terrain est négligé totalement ou partiellement, étant entendu que le premier mois à prendre en compte 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 l'état de négligence est inclus dans le calcul de la taxe.

Article 4 - Taux

Le montant mensuel de la taxe est fixé comme suit pour l'année d'imposition 2017:

- a. Pour les immeubles répertoriés comme « habitation » sur base des renseignements urbanistiques et/ou à défaut sur base des renseignements du cadastre et pour les terrains :
 - 21,90 € par mètre courant de développement de façade et par niveau/par mètre courant de développement du terrain à front de voirie pour la première année d'imposition au cours de laquelle l'immeuble/le terrain est soumis à la taxe ;
 - 29,60 € par mètre courant de développement de façade et par niveau/par mètre courant de développement du terrain à front de voirie pour la seconde année d'imposition consécutive au cours de laquelle l'immeuble/le terrain est soumis à la taxe pour autant que l'état de négligence n'ait pas pris temporairement fin entre deux années d'imposition consécutives ;
 - 37,20 € par mètre courant de développement de façade et par niveau/par mètre courant de développement du terrain à front de voirie pour la troisième année d'imposition consécutive et pour les années d'imposition ultérieures au cours desquelles l'immeuble/le terrain est soumis à la taxe pour autant que l'état de négligence n'ait pas pris temporairement fin entre deux années d'imposition consécutives.
- b. Pour les immeubles qui ne sont pas répertoriés comme « habitation » sur base des critères précisés au point « a » ci-dessus :
 - 43,80 € par mètre courant de développement de façade et par niveau pour la première année d'imposition au cours de laquelle l'immeuble est soumis à la taxe ;

- 59,10 € par mètre courant de développement de façade et par niveau pour la seconde année d'imposition consécutive au cours de laquelle l'immeuble est soumis à la taxe pour autant que l'état de négligence n'ait pas pris temporairement fin entre les deux années d'imposition consécutives ;
- 74,40 € par mètre courant de développement de façade et par niveau pour la troisième année d'imposition consécutive et pour les années d'imposition ultérieures au cours desquelles l'immeuble est soumis à la taxe pour autant que l'état de négligence n'ait pas pris temporairement fin entre deux années d'imposition consécutives.

Article 5 - Indexation

Les montants repris au présent règlement seront indexés le 1^{er} janvier de chaque année au taux de 3 %, arrondi aux dix cents supérieurs, conformément au tableau ci-dessous :

	2018	2019
art. 4 - a) – 1 ^e année	22,60	23,20
art. 4 - a) – 2 ^e année	30,40	31,30
art. 4 - a) – années ultérieures	38,30	39,50
art. 4 - b) – 1 ^e année	45,10	46,40
art. 4 - b) – 2 ^e année	60,80	62,60
art. 4 - b) – années ultérieures	76,60	78,90

Article 6 - Redevable de la taxe

Est redevable de la taxe toute personne physique ou morale qui, au 1^{er} janvier de l'exercice d'imposition, est titulaire d'un droit réel sur l'immeuble/ le terrain partiellement ou totalement négligé.

Si plusieurs personnes sont titulaires d'un droit réel distinct sur l'immeuble/ le terrain partiellement ou totalement négligé, ces personnes sont tenues solidairement et indivisiblement au paiement de la taxe.

Si plusieurs personnes sont titulaires d'un droit réel identique sur l'immeuble/ le terrain partiellement ou totalement négligé, la taxe n'est exigée de ces titulaires qu'à concurrence de la part de chacun d'eux dans ce dit droit.

Article 7 - Constat

§ 1. L'état négligé de l'immeuble ou du terrain 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.

§ 2. Si, dans les 2 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.

§ 3. Si, dans les 2 mois qui suivent la notification du 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.

La taxe est enrôlée pour l'année d'imposition au cours duquel le constat est établi.

§ 4. Pour chaque exercice d'imposition ultérieur, un constat établissant qu'il n'a pas été mis fin totalement ou de manière satisfaisante à l'état négligé de l'immeuble/du terrain 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.

§ 5. Lorsque l'état de négligence d'un terrain résulte de l'absence de clôture, il est mis fin à cet état lorsque le redevable a placé :

- soit une clôture végétale;
- soit une clôture en planches jointives;
- soit une clôture en dur;
- soit une clôture renforcée par un treillis à mailles;

- soit une clôture formée et utilisée régulièrement comme panneau publicitaire; conforme aux définitions de l'article 2. Etant entendu que, quelque soit le type de clôture mis en place, la clôture devra faire l'objet d'une autorisation préalable par le service Gestion du territoire et impérativement répondre en tout temps aux conditions cumulatives suivantes :

- sécurité;
- bon état et entretien correct;
- respect des règles de l'art;
- aspect esthétique de qualité;
- être établie dans l'alignement et au niveau du trottoir;
- être munie d'une porte d'accès verrouillée s'ouvrant vers la propriété privée.

Article 8 - Exonération

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

- a. l'immeuble/le terrain a été accidentellement sinistré. L'immeuble/ le terrain est alors exonéré de la taxe pendant les deux exercices d'imposition qui suivent l'année du sinistre;
- b. une demande de permis d'urbanisme ou 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 de mettre fin à l'état de négligence;
- la demande de permis est la première effectuée, durant les cinq dernières années à partir du lancement de la procédure, par le(s) redevable(s) pour le bien ou le terrain concerné par l'imposition. Il peut toutefois être dérogé à cette condition si le(s) redevable(s), ayant déjà introduit un permis dans le courant des cinq dernières années n'a pas encore bénéficié de l'exonération ci-visée;
- le(s) redevable(s) doit(doivent) 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(des) redevable(s).

- c. l'état de négligence est dû 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 négligé sans qu'un cas de force majeure ne justifie cet état de négligence;
- d. il vient d'être titulaire d'un droit réel sur l'immeuble/le terrain négligé. Il n'est alors pas redevable de la taxe durant les 12 mois qui suivent la date d'acquisition d'un droit réel sur l'immeuble/le terrain pour autant que les propriétaires ne disposent pas d'autre immeuble bâti ou non en Belgique, le délai de 12 mois étant calculé à compter du 1^{er} jour du mois qui suit le mois au cours duquel l'acte notarié de vente (ou le transfert d'un autre droit réel que la propriété) a été signé;
- e. 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 ainsi que mensuellement la preuve que les travaux sont exécutés conformément à l'échéancier (devis et/ou factures signés et datés reprenant visiblement l'adresse des travaux ainsi que la date d'exécution des travaux);

Par échéancier, on entend un document signé par le redevable et mentionnant les différentes étapes de travaux envisagés à l'avenir, accompagnés de délais raisonnables, permettant lorsqu'ils sont accomplis de mettre fin à l'état de négligence du bien ou du terrain.

- f. le bien a fait l'objet d'un acte translatif de propriété avant la notification du constat;
- g. une proposition de clôture - qui précise les matériaux utilisés (dimensions, teinte et texture), l'assemblage et l'ancrage au sol ainsi que l'aspect général - a été introduite auprès du collègue des Bourgmestre et Echevins. Pour pouvoir bénéficier de cette cause d'exonération, le redevable devra, fournir à l'administration, un échéancier tel que défini au point e) et la preuve que les travaux sont exécutés conformément à l'échéancier (devis et/ou factures signés et datés reprenant visiblement

l'adresse des travaux ainsi que la date d'exécution des travaux).

§ 2. 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.

Article 9 - Autres règles de procédure applicables

Le contrôle et l'examen de l'application du règlement-taxe, le recouvrement de la taxe et la procédure de réclamation sont régis par le règlement communal de procédure en matière de taxes locales applicable au moment de l'enrôlement ou, à défaut d'un tel règlement, par l'ordonnance régionale du 3 avril 2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales.

Article 10 - Entrée en vigueur

Le présent règlement-taxe entre en vigueur le 1er janvier 2017.

A compter de son entrée en vigueur, le présent règlement remplace le règlement-taxe sur les immeubles négligés et sur les terrains négligés adopté par le conseil communal le 17 décembre 2014 portant la référence #010/17.12.2014/A/0037#.

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE.

Le Secrétaire communal,
(s) Paul-Marie Empain

Le Président,
(s) Pierre Dewaels

POUR EXTRAIT CONFORME
JETTE, le 01 décembre 2016

Le Secrétaire communal,

Paul-Marie Empain

Le Bourgmestre,

Hervé Doyen