

**RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE JETTE**Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

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

Excusé Sven Gatz, *Conseille(è)r(e) communal(e)* .

Séance du 16.12.24

**#Objet : CC - SERVICE GESTION FINANCIÈRE ET COMPTABLE - RÈGLEMENT TAXE SUR
LES IMMEUBLES INOCCUPÉS ET/OU INEXPLOITÉS #**

Séance publique

Service GEFICO

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 la délibération du Conseil communal du 18 décembre 2019 concernant la même imposition sur les immeubles inoccupés et/ou inexploités;

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 les immeubles inoccupés et/ou inexploités constituent une perte de recettes pour la Commune en ce qui concerne la taxe communale additionnelle à l'impôt des personnes physiques ou la taxe sur les locaux affectés à l'activité économique;

Considérant que la présence, sur le territoire de la Commune, d'immeubles bâtis partiellement ou totalement inoccupés 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 ;

Considérant que l'inoccupation et l'inexploitation prolongées des immeubles entraînent une dégradation de l'environnement urbain et sont de nature à diminuer l'attractivité des zones du territoire communal où ils sont situés; que cette situation freine et compromet le renouvellement ou la restauration du patrimoine immobilier situé sur le territoire de la Commune;

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

Considérant la nécessité de maintenir, voire d'augmenter, le nombre de logements disponibles sur le territoire communal afin de répondre à l'accroissement démographique;

Considérant la nécessité de lutter efficacement contre l'inexploitation des surfaces affectées à une activité économique; que l'inexploitation de ces surfaces commerciales entraîne diverses incidences négatives telles

qu'une diminution de l'attractivité des zones du territoire communal où elles sont situées, un effet domino négatif affectant notamment les commerces voisins, un découragement aux investissements et aux initiatives commerciales, un sentiment d'insécurité et d'insalubrité;

Considérant la volonté de mettre fin à ces désagréments et de promouvoir et développer un parc commercial jettois de qualité; que la présente taxe vise notamment à inciter les propriétaires de ces surfaces affectées à une activité économique à remettre en service ces espaces ou à chercher activement des locataires, profitant ainsi à l'écosystème économique local;

Considérant que la taxe est calculée par mètres carrés; que plus la superficie de l'immeuble visé par la taxe est élevée, plus la taxe sera élevée, cela étant justifié par le fait que plus un immeuble inoccupé et/ou inexploité est grand, plus il génère les répercussions négatives citées ci-dessus;

Considérant que le taux de la taxe est plus élevé lorsque l'inoccupation et/ou l'inexploitation sont constatées sur le même lieu durant plusieurs années consécutives; qu'en effet, le taux est plus élevé la deuxième année consécutive de taxation que la première, et plus élevé la troisième année consécutive de taxation, et les suivantes, que la deuxième ; que cette majoration vise à taxer davantage ceux qui font preuve d'inaction dans la durée;

Considérant qu'il est toutefois utile de laisser au redevable un délai de 60 jours calendrier à partir du troisième jour ouvrable suivant la date de la notification du constat pour transmettre ses observations à la Commune afin notamment de démontrer la fin de l'état d'inoccupation et/ou d'inexploitation ou l'existence d'une cause d'exonération prévue à l'article 8 du présent règlement;

Considérant qu'il convient également de prendre en considération les acquisitions récentes d'immeubles et de laisser un délai raisonnable au nouvel acquéreur, pour mettre fin à l'inoccupation et/ou à l'inexploitation constatées;

Considérant que les démarches et actes qui visent à mettre fin à l'état d'inoccupation et/ou d'inexploitation des immeubles doivent être encouragés; que les redevables doivent dès lors être exonérés lorsqu'ils introduisent une demande de permis d'urbanisme dont le dossier a été déclaré complet ou lorsqu'ils effectuent des travaux d'entretien/de rénovation;

Considérant qu'en ce qui concerne les demandes de permis d'urbanisme, 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 et qu'il doit être exonéré de la période durant laquelle il attend une réponse de l'autorité communale, nécessaire à la réalisation de travaux; que par ailleurs, en vertu de l'article 192 du COBAT, un permis peut être accompagné d'un planning imposant l'ordre dans lequel les actes et travaux autorisés ainsi que les éventuelles charges d'urbanisme doivent être exécutés et le délai dans lequel les conditions du permis doivent être réalisées ; qu'il convient d'exonérer les redevables tant que le planning est respecté;

Considérant qu'il y a également lieu d'exonérer les immeubles dont l'état d'inoccupation et/ou d'inexploitation résulte d'un cas de force majeure, dans les limites de la définition prévue à l'article 5.226 du Code civil;

Considérant toutefois que, pour éviter des abus, des conditions strictes encadrant les exonérations de la taxe doivent être respectées;

Sur proposition du Collège,

Arrête :

Article 1 - ASSIETTE

Il est établi, du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2031 inclus, une taxe annuelle sur les immeubles bâtis inoccupés et/ou inexploités.

Article 2 - DÉFINITIONS

§1. Au sens du présent règlement, il faut entendre par « destination » l'affectation urbanistique reprise dans le permis d'urbanisme, ou à défaut de tel permis ou de précisions dans le permis, l'affectation indiquée dans les plans visés à l'article 13 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

§2 Au sens du présent règlement, il faut entendre par « échéancier » tout document daté et signé par le redevable mentionnant les différentes étapes des travaux planifiés et à exécuter dans un délai de 12 mois à compter de la date du début des travaux et permettant, lorsqu'ils sont accomplis, de mettre fin à l'inoccupation et/ou l'inexploitation constatée. L'échéancier doit être transmis dans le formulaire d'observation selon les modalités prévues à l'article 4 du présent règlement.

§3. Au sens du présent règlement, il faut entendre par « exercice d'imposition » la période qui s'étend du 1^{er} janvier au 31 décembre d'une même année civile.

§4. Au sens du présent règlement, il faut entendre par « immeuble » toute unité de logement ou d'établissement telle qu'une maison unifamiliale, un appartement, une surface commerciale, une surface de bureaux, un entrepôt, un atelier, une serre et un box garage.

§5. Au sens du présent règlement, il faut entendre par « immeuble bâti » tout immeuble achevé ou inachevé constituant un bâtiment, un ouvrage ou une installation, en matériaux durables ou non durables, qui est incorporé au sol, ancré à celui-ci ou dont l'appui assure la stabilité.

§6. Au sens du présent règlement, il faut entendre par « immeuble inoccupé et/ou inexploité », tout immeuble ou partie d'immeuble dans lequel, durant une période de trois mois consécutifs, aucune personne physique n'a sa résidence ou aucune personne physique ou morale n'exerce ou n'exploite une activité ou n'occupe le bien conformément à sa destination.

Sans préjudice de tout autre signe démontrant l'inoccupation ou l'inexploitation, est notamment présumé inoccupé ou inexploité l'immeuble :

- a. pour lequel aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population ou d'attente ou pour lequel il n'y a pas d'inscription à la banque carrefour des entreprises pendant une période d'au moins 3 mois consécutifs ;
- b. pour lequel aucune personne n'est recensée en qualité d'occupant d'une seconde résidence pendant une période d'au moins 3 mois consécutifs ;
- c. qui a été déclaré inhabitable par l'autorité compétente depuis au moins trois mois ;
- d. pour lequel la consommation d'énergie (gaz ou électricité) ou la consommation d'eau est anormalement inférieure à la moyenne habituelle des immeubles occupés ou exploités ;
- e. dans lequel aucune activité n'est exercée durant une période d'au moins 3 mois consécutifs ;
- f. qui se trouve dans un état de délabrement qui ne permet pas une occupation normale ;
- g. qui n'est pas garni du mobilier ou des installations indispensables à leur occupation et/ou exploitation.

Article 3 - CONSTAT D'INOCCUPATION ET/OU D'INEXPLOITATION

§1. L'état d'un immeuble inoccupé et/ou inexploité tel que décrit à l'article 2 du présent règlement fait l'objet d'un constat établi par un membre du personnel communal habilité à cette fin par le Collège des Bourgmestre et Échevins et notifié par lettre recommandée au redevable.

§2. Ce constat est valable pour une durée indéterminée et vaut jusqu'à preuve du contraire.

§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 Financière et Comptable (Ge.Fi.Co) de l'Administration communale à l'adresse Chaussée de Wemmel 100 - 1090 Jette ou par courriel à l'adresse taxes@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 ou démontrant l'existence d'une des causes d'exonérations prévues à l'article 8 du présent règlement.

§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 ou que la situation visée par la taxe fait l'objet d'une cause d'exonération prévue par le présent règlement.

Article 5 - REDEVABLE

§1. Est redevable de la taxe toute personne physique ou morale qui détient un droit réel sur l'immeuble inoccupé et/ou inexploité concerné par la 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 exception au §1, lorsque la Commune a connaissance du fait que l'immeuble inoccupé et/ou inexploité est loué, sous-loué ou cédé, est redevable de la taxe toute personne physique ou morale locataire, sous-locataire ou cessionnaire de l'immeuble.

§4. Si plusieurs personnes sont locataires, sous-locataires ou cessionnaires de l'immeuble, elles sont tenues solidairement et indivisiblement au paiement de la taxe.

Article 6 - MODE DE CALCUL ET TAUX

§1. La taxe est annuelle et est calculée en fonction du nombre de mètres carrés de superficie de l'immeuble visé par la procédure de taxation. Si le nombre de mètres carrés à prendre en considération pour le calcul de la taxe ne se mesure pas en mètre entier, ce nombre sera arrondi au mètre inférieur s'il se compose de décimètres compris entre 0 et 4 et sera arrondi au mètre supérieur s'il se compose de décimètres compris entre 5 et 9.

§2. Les taux de la taxe varient en fonction du nombre d'exercices d'imposition consécutifs d'inoccupation et/ou d'inexploitation de l'immeuble, peu importe que les exercices aient été taxés totalement ou partiellement, et sont fixés comme suit :

1. Taux 1) pour le premier exercice d'imposition au cours duquel l'immeuble est soumis à la taxe ;
2. Taux 2) pour le second exercice d'imposition consécutif au cours duquel l'immeuble est soumis à la taxe, pour autant que l'état d'inoccupation et/ou d'inexploitation n'ait pas temporairement pris fin entre les deux exercices d'imposition consécutifs ;
3. Taux 3) à partir du troisième exercice d'imposition consécutif au cours duquel l'immeuble est soumis à la taxe, pour autant que l'état d'inoccupation et/ou d'inexploitation n'ait pas temporairement pris fin entre les trois exercices d'imposition consécutifs.

§3. Les taux annuels sont fixés et augmentés de 2 % au 1er janvier de chaque année et arrondis au dixième d'euro le plus proche conformément au tableau ci-dessous :

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Taux 1)	50€/m ²	51€/m ²	52€/m ²	53€/m ²	54,1€/m ²	55,2€/m ²	56,3€/m ²
Taux 2)	65€/m ²	66,3€/m ²	67,6€/m ²	68,9€/m ²	70,3€/m ²	71,7€/m ²	73,1€/m ²
Taux 3)	85€/m ²	86,7€/m ²	88,4€/m ²	90,2€/m ²	92€/m ²	93,8€/m ²	95,7€/m ²

§4. La taxe est annuelle et est calculée de la manière suivante :

- a. 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.
- b. La taxe 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'état d'inoccupation et/ou d'inexploitation a pris fin. Si le redevable apporte la preuve du moment précis où l'état d'inoccupation et/ou d'inexploitation a pris fin, le dernier mois pris en compte dans le calcul de la taxe est le mois au cours duquel l'état d'inoccupation et/ou d'inexploitation a pris fin. En revanche, si le redevable n'apporte pas la preuve du moment exact où l'état d'inoccupation et/ou d'inexploitation a pris fin, 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 fin de l'état d'inoccupation et/ou d'inexploitation.
- c. Sans préjudice de ce qui précède, en cas d'application d'une cause d'exonération prévue à l'article 8 du présent règlement, la taxe ne sera pas due pendant la période au cours de laquelle le redevable prouve, dans les délais fixés au présent règlement, qu'il rentre dans les conditions pour pouvoir bénéficier de l'exonération. La taxe sera à nouveau due dès le lendemain du jour où la cause

d'exonération prend fin et sera calculée au prorata du reste de l'année en cours.

§5. La présente taxe peut être fondée sur des constatations faites conformément à l'article 3 du présent règlement au cours d'un exercice antérieur. La taxe sera due pour les exercices suivants à celui visé à l'article 6 §4, a), aussi longtemps que l'immeuble doit être considéré comme étant, en tout ou en partie, dans l'état d'inoccupation et/ou d'inexploitation constaté par la Commune.

§6. Pour la détermination du taux applicable en cas d'exercices consécutifs, tel que visé à l'article 6 §2 du présent règlement, il est tenu compte de toutes les taxes enrôlées sur base du présent règlement ou d'un règlement taxe antérieur concernant la même imposition.

§7. En vertu du principe de territorialité de l'impôt, les immeubles inoccupés et/ou inexploités situés partiellement sur le territoire de la Commune sont uniquement imposés pour la partie située sur le territoire de la Commune.

Article 7 - FIN DE L'ÉTAT D'INOCCUPATION ET/OU D'INEXPLOITATION

§1. Afin de pouvoir bénéficier de la diminution visée à l'article 6§4 ci-dessus, le redevable doit informer l'Administration communale de la fin de l'état d'inoccupation et/ou d'inexploitation de son immeuble, soit par courrier recommandé à l'attention du Service Gestion Financière et Comptable (Ge.Fi.Co) à l'adresse Chaussée de Wemmel 100 - 1090 Jette, soit par courriel à l'adresse taxes@jette.brussels.

§2. Dans sa demande, le redevable doit impérativement mentionner son nom et prénom, l'adresse des lieux litigieux et doit détailler la situation actualisée des lieux concernés en joignant les pièces justificatives démontrant la fin de la situation d'inoccupation et/ou d'inexploitation auparavant constatée.

Article 8 - EXONÉRATIONS

Le redevable est exonéré de la taxe lorsqu'il prouve sans équivoque que :

- a. L'immeuble est occupé et/ou exploité durant la période visée par la taxe.
 - b. L'inoccupation et/ou l'inexploitation a pris fin 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, conformément à l'article 4 du présent règlement.
 - c. L'immeuble a fait l'objet d'une taxation pour résidence non principale pour l'exercice d'imposition au cours duquel l'inoccupation et/ou l'inexploitation a été taxée.
 - d. L'inoccupation ou l'inexploitation est due à un cas de force majeure.
 - e. Une demande de permis d'urbanisme 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 d'inoccupation et/ou d'inexploitation de l'immeuble concerné par la procédure de taxation.
 - La demande de permis doit être nécessaire pour mettre fin à l'inoccupation et/ou l'inexploitation constatée(s).
 - 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 bien, ni de l'exonération visée à l'article 8, f. du présent règlement 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.
- f. L'immeuble fait l'objet de travaux d'entretien/de rénovation en cours, pour autant que les conditions cumulatives suivantes soient respectées :
 - Les travaux doivent permettre de mettre fin à l'état d'inoccupation et/ou d'inexploitation.
 - Le redevable doit fournir à l'Administration la preuve des travaux déjà accomplis, un échéancier (tel que défini à l'article 2 du présent règlement) et la preuve mensuelle que les

travaux sont exécutés conformément à l'échéancier (devis et factures signés et datés reprenant visiblement l'adresse des travaux ainsi que la date d'exécution des travaux).

- o Le redevable n'a pas déjà bénéficié de cette exonération pour le même bien, ni de l'exonération visée à l'article 8, e. du présent règlement 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 de 12 mois suivant le début des travaux et commence à courir à partir du 1^{er} du mois suivant le mois au cours duquel le début des travaux a été valablement acté par la Commune. Il appartient au redevable d'informer la Commune de la date de début des travaux et d'étayer cette affirmation par tout élément de preuve.
- g. L'immeuble a fait l'objet d'un acte translatif de propriété dans les 6 mois de la notification du constat d'inoccupation et/ou d'inexploitation.
- h. Il est titulaire d'un droit réel sur l'immeuble inoccupé ou inexploité depuis moins de 6 mois au moment de la notification du constat.

Article 9 - RECOUVREMENT

La présente taxe est perçue par voie de rôle.

Article 10 - RÉCLAMATION

§1. Le redevable ou son représentant peut introduire une réclamation auprès du Collège des Bourgmestre et Échevins. 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 à l'adresse Chaussée de Wemmel 100 - 1090 Jette 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 :

- Le nom, la qualité, l'adresse ou le siège du redevable à charge duquel l'imposition est établie.
- 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 accusera réception de la réclamation, soit par courrier, soit par le biais d'un support durable selon le mode d'introduction de la réclamation.

Article 11 - 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 12 - AUTRES RÈGLES DE PROCÉDURE 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-taxe.

Article 13 - ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur le 1^{er} janvier 2025. Il remplace le règlement-taxe sur les immeubles inoccupés et/ou inexploités du 18 décembre 2019 à partir de l'exercice d'imposition 2025.

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE.

Le Secrétaire communal,
(s) Benjamin Goeders

Le Président,
(s) Joris Poschet

POUR EXTRAIT CONFORME
JETTE, le 15 janvier 2025

Le Secrétaire communal,
*Le Secrétaire Communal ff.
De wo. consentosecretaris*
Christine Bruggeman
Benjamin Goeders



La Bourgmestre,
Claire Vandevivere

