

**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 NÉGLIGÉS ET SUR LES TERRAINS NÉGLIGÉS #**

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 taxe sur les immeubles et terrains négligés;

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 la présence, sur le territoire de la Commune, d'immeubles et de terrains partiellement ou totalement négligés, 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 les négligences prolongées des immeubles et terrains 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 et 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 est par ailleurs nécessaire de limiter la spéculation immobilière au détriment notamment de l'environnement urbain;

Considérant que le taux de la taxe est plus élevé lorsque des négligences 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 de négligence 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 terrains et de laisser un délai raisonnable au nouvel acquéreur pour mettre fin aux négligences constatées; Considérant que les démarches et actes qui visent à mettre fin à l'état de négligence des immeubles et terrains doivent être encouragés ; que les redevables doivent dès lors être exonérés lorsqu'ils effectuent des travaux d'entretien/de rénovation ou lorsqu'ils introduisent une demande de permis dont le dossier a été déclaré complet et visant à mettre fin à l'état de négligence;

Considérant qu'en ce qui concerne l'introduction des permis, 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 ; 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 bénéficiaires tant que le planning est respecté;

Considérant qu'il y a également lieu d'exonérer les immeubles et terrains dont l'état de négligence 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 permettant les exonérations de la taxe doivent être respectées;

Considérant qu'en raison de l'impact visuel différent selon que l'état de négligence porte sur un immeuble ou sur un terrain et pour faciliter les mesurages par les services communaux des lieux concernés par les négligences, la taxe est calculée par mètre courant de façade pour les immeubles négligés alors que la taxe est calculée par mètre carré pour les terrains négligés;

Sur proposition du Collège,

Arrête :

Article 1 - ASSIETTE

Il est établi, du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2031 inclus, une taxe annuelle sur les immeubles partiellement ou totalement négligés ainsi que sur les terrains partiellement ou totalement négligés.

Article 2 - DÉFINITIONS

§1. 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 aux négligences constatées. L'échéancier doit être transmis dans le formulaire d'observation selon les modalités prévues à l'article 4 du présent règlement.

§2. 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.

§3. Au sens du présent règlement, il faut entendre par « façade » la face d'un bâtiment visible depuis l'espace public.

§4. Au sens du présent règlement, il faut entendre par « immeuble négligé », un immeuble visible depuis l'espace public présentant des dégâts et/ou imperfections externes, que cet immeuble ait été ou non reconnu insalubre par les autorités habilitées, que l'état négligé de l'immeuble puisse ou non être source de danger pour les usagers de la voie publique et/ou pour les occupants de l'immeuble.

Un immeuble est qualifié de négligé lorsqu'il présente, notamment, les dégâts et/ou imperfections suivants : de la peinture écaillée, des fissures ou des cassures, des joints éclatés, du plâtre détaché, des briques détachées, des câbles non fixés, de la formation de mousse, des tags, de la végétation ou des défauts aux éléments des façades, aux cheminées, aux bow-windows, aux loggias, aux balcons, à la charpente, aux murs, à la toiture, aux bords du toit, aux corniches, aux vidanges d'eau de pluie, aux soupiriaux, aux ouvertures de façade, aux châssis, au vitrage, à la menuiserie externe et aux équipements de construction, ainsi que les immeubles dont la construction a débuté mais qui sont inachevés ou les immeubles partiellement détruits. Cette énumération n'est pas exhaustive.

§5. Au sens du présent règlement, il faut entendre par « niveau » tout étage ou entre étage d'un immeuble.

§6. Au sens du présent règlement, il faut entendre par « terrain négligé » une parcelle non bâtie visible

depuis l'espace public, - incluant les clôtures de cours et/ou de jardins et zones de recul liées aux habitations - présentant des dégâts et/ou imperfections et que l'état négligé du terrain puisse ou non être source de danger pour les usagers de la voie publique. Un terrain est qualifié de négligé lorsqu'il présente notamment les dégâts et/ou imperfections suivants : végétation non entretenue, revêtement de sol, carrelage, revêtement synthétique, dalle gazon, pavé, portail ou plan d'eau non entretenus, absence de clôture ou clôture non entretenue, non sécurisée, inadéquate, présence de déchets de construction, de dépôt même provisoire de décombres, briquillons, machines, véhicules immondiés, matières ou objets quelconques, surfaces non aplanies au niveau de la rue suite à la destruction d'un immeuble préexistant. Cette énumération n'est pas exhaustive.

Article 3 - CONSTAT DE NÉGLIGENCES

§1. L'état d'un immeuble ou d'un terrain 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 ou aux abords du terrain pour ce qui concerne les terrains négligés. 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 ou du terrain 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 est titulaire d'un droit réel sur l'immeuble ou le terrain négligé.

§2. Si plusieurs personnes sont titulaires, sur l'immeuble ou le terrain négligé, d'un droit identique ou distinct énoncé au §1, ces personnes sont tenues solidairement et indivisiblement au paiement de la taxe.

§3. Pour les immeubles négligés disposant d'une association de copropriétaires ayant la personnalité juridique, cette association de copropriétaires est, au même titre que les personnes mentionnées au §2, tenue solidairement et indivisiblement au paiement de la taxe.

Article 6 - MODE DE CALCUL ET TAUX

§1. En ce qui concerne les immeubles négligés :

- a. La taxe annuelle est calculée par mètre courant de façade multiplié par le nombre de niveaux négligés. Si le nombre de mètres courants 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.
- b. Les taux de la taxe varient en fonction du nombre d'exercices d'imposition consécutifs taxés pour négligences sur 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 de négligence 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 de négligence n'ait pas temporairement pris fin entre les trois exercices d'imposition consécutifs.
- c. 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 repris ci-dessous :

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Taux 1)	341,8€/mcf	348,6€/mcf	355,6€/mcf	362,7€/mcf	369,9€/mcf	377,3€/mcf	384,8€/mcf
Taux 2)	461,1€/mcf	470,3€/mcf	479,7€/mcf	489,3€/mcf	499,1€/mcf	509,1€/mcf	519,3€/mcf
Taux 3)	581,8€/mcf	593,4€/mcf	605,3€/mcf	617,4€/mcf	629,7€/mcf	642,3€/mcf	655,1€/mcf

§2. En ce qui concerne les terrains négligés :

- a. La taxe est calculée par mètre carré de superficie de terrain négligé. 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 carré inférieur s'il se compose de décimètres carrés compris entre 0 et 4 et sera arrondi au mètre carré supérieur s'il se compose de décimètres carrés compris entre 5 et 9.
- b. Le taux de la taxe est fonction du nombre d'exercices d'imposition consécutifs taxés pour négligences présentes sur le terrain, et ce, peu importe que les exercices aient été taxés partiellement ou totalement :
 1. Taux 1) pour le premier exercice d'imposition au cours duquel le terrain est soumis à la taxe ;
 2. Taux 2) pour le second exercice d'imposition consécutif au cours duquel le terrain est soumis à la taxe pour autant que l'état de négligence 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 le terrain est soumis à la taxe pour autant que l'état de négligence n'ait pas temporairement pris fin entre les trois exercices d'imposition consécutifs.
- c. 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)	33€/m ²	33,7€/m ²	34,4€/m ²	35€/m ²	35,7€/m ²	36,4€/m ²	37,1€/m ²
Taux 2)	44,5€/m ²	45,4€/m ²	46,3€/m ²	47,2€/m ²	48,1€/m ²	49,1€/m ²	50,1€/m ²
Taux 3)	56,1€/m ²	57,2€/m ²	58,3€/m ²	59,5€/m ²	60,7€/m ²	61,9€/m ²	63,1€/m ²

§3. Dispositions communes aux immeubles et terrains négligés

- a. La taxe est annuelle et est calculée de la manière suivante :
 - o 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.
 - o 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 de négligence a pris fin. Si le redevable apporte la preuve du moment précis où les négligences ont pris fin, le dernier mois pris en compte dans le calcul de la taxe est le mois au cours duquel les négligences ont pris fin. En revanche, si le redevable n'apporte pas la preuve du moment exact où les négligences ont 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 de négligence.

- 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.
- b. 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 §3 a), premier tiret, aussi longtemps que l'immeuble ou le terrain concerné doit être considéré comme étant, en tout ou en partie, dans l'état négligé constaté par la Commune.
- c. Pour la détermination du taux applicable en cas d'exercices consécutifs, tel que visé à l'article 6 §1 b) et §2 b) 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.
- d. En vertu du principe de territorialité de l'impôt, les immeubles et terrains négligés 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 DE NÉGLIGENCE

§1. Afin de pouvoir bénéficier de la diminution visée à l'article 6§3, a) ci-dessus, le redevable doit informer l'Administration communale de la fin de l'état de négligence de son immeuble ou de son terrain, 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 de négligence auparavant constatée.

Article 8 - EXONÉRATIONS

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

- a. L'état de négligence 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.
- b. L'état de négligence résulte d'un cas de force majeure.
- c. 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 de négligence de l'immeuble ou du terrain concerné par la procédure de taxation.
 - La demande de permis doit être nécessaire pour mettre fin aux négligences constatées.
 - 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, d. 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.
- d. 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 de négligence.
 - Le redevable doit fournir à l'Administration la preuve des travaux déjà accomplis, un

échancier (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, c. 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.

- e. L'immeuble ou le terrain a fait l'objet d'un acte translatif de propriété dans les 6 mois de la notification du constat de négligences.
- f. Il est titulaire d'un droit réel sur l'immeuble ou le terrain négligé 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 négligés et sur les terrains négligés 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 06 janvier 2025

Par délégation de la Bourgmestre C. Vandevivere,

Le Secrétaire communal,

Le Bourgmestre f.f.,


Benjamin Goeders


Benoît Gosselin



