

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-PIERRE

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

Présents

Christophe De Beukelaer, *Conseiller communal-Président* ;
Benoît Cerexhe, *Bourgmestre* ;
Tanguy Verheyen, Damien De Keyser, Philippe van Cranem, Françoise de Callatay-Herbiet, Carla Dejonghe, Georges Dallemagne, Dominique Harmel, *Échevins* ;
Anne-Charlotte d'Ursel, Christine Sallé, Caroline Lhoir, Cécile Vainsel, Etienne Dujardin, Muriel Godhain-Sterckx, Marie Cruysmans, Antoine Bertrand, Jonathan de Patoul, Christiane Mekongo Ananga, Cathy Vaessen, Hatiana Martine LUWANA, Florentine Röell, Vincent Wauters, François-Julien De Smet, Jean-Nicolas Laurent Josi, Virginie Van Lierde, Fabienne Puel van Raemdonck, Emmanuel Fouarge, Géraldine de Chestret de Haneffe, Clémence Decrop, Sophie Hiernaux, Noureddine Chaghouni, *Conseillers communaux* ;
Florence van Lamsweerde, *Secrétaire communale*.

Excusés

Alexia Bertrand, Yvan Verougstraete, Laurent de Spirlet, *Conseillers communaux*.

Séance du 16.12.25

#Objet : CC - Règlement-taxe relatif aux immeubles ayant une affectation de bureaux - Modification - Prorogation

Séance publique

Taxes

LE CONSEIL,

Vu le règlement-taxe relatif aux immeubles ayant une affectation de bureaux, voté par le Conseil communal en séance du 20.12.2022, devenu obligatoire en date du 26.12.2022, applicable pour la période du 01.01.2023 au 31.12.2025 ;

Vu la nouvelle loi communale, telle que modifiée par dispositions fédérales et régionales, notamment l'article 117 ;

Vu l'ordonnance du 03.04.2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales, modifiée le 12.02.2015 et le 17.12.2019 ;

Vu la situation financière de la Commune ;

Considérant que la Commune doit se doter des moyens nécessaires dans le but d'exercer de manière optimale ses missions de service public ;

Considérant que le rapport visé à l'article 96 de la Nouvelle Loi Communale met en évidence les besoins financiers indispensables pour assurer le fonctionnement des services communaux et maintenir l'équilibre budgétaire ;

Considérant que l'avis rendu par la Commission d'avis, prévu par l'article 12 du Règlement général de la comptabilité communale, confirme la nécessité de garantir des recettes suffisantes et d'adapter le schéma fiscal communal afin de couvrir les charges qui incombent à la Commune ;

Considérant que l'autorité communale détient son pouvoir de taxation de l'article 170, § 4 de la Constitution ; qu'il lui appartient, dans le cadre de son autonomie fiscale, de déterminer les bases et l'assiette des impositions dont elle apprécie la nécessité au regard des besoins qu'elle estime devoir pourvoir, sous la seule réserve imposée par la Constitution, à savoir la compétence du législateur d'interdire aux communes de lever certains impôts ; que, sous réserve des exceptions déterminées par la loi, l'autorité communale choisit sous le contrôle de l'autorité de tutelle, la base des impôts levés par elle ;

Considérant que tant la détermination de la matière imposable que des redevables d'un impôt participe de l'autonomie fiscale reconnue à l'autorité communale ; qu'elle dispose, en la matière, d'un pouvoir discrétionnaire qu'elle exerce en tenant compte de ses besoins financiers spécifiques ;

Considérant que le Conseil communal a jugé nécessaire d'imposer les surfaces de bureaux au sens du présent

règlement-taxe de manière à pouvoir se procurer des recettes additionnelles destinées à financer les dépenses d'utilité générale auxquelles la Commune doit faire face ; que l'objectif 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 propriétaires et les utilisateurs des surfaces de bureaux établies sur le territoire de la commune peuvent bénéficier de toutes les infrastructures communales mises à disposition, en ce compris les voiries, les parcs, etc. dont l'entretien représente un coût certain et non négligeable, que ce soit en termes de propriété, de sécurité, d'éclairage public, etc. ;

Considérant que tous ces avantages constituent une plus-value certaine pour les propriétaires de bureaux, qui doivent donc contribuer au financement des infrastructures et services communaux mis à leur disposition ;

Considérant en outre que la présence de surfaces de bureaux sur le territoire communal entraîne une augmentation de la mobilité (travailleurs, fournisseurs et visiteurs sont susceptibles d'être nombreux), de nuisances en termes de bruit, de stationnement, de densité d'occupation, etc. ;

Considérant que l'existence même des surfaces de bureau génère des dépenses supplémentaires pour la Commune au niveau de la sécurité, du maintien de la propriété, de la voirie et de l'infrastructure, sans toutefois participer à l'ensemble des coûts de ces dépenses supplémentaires ;

Considérant qu'il est donc légitime de financer une partie de ces dépenses par un règlement-taxe ;

Considérant par ailleurs que ces infrastructures communales doivent être financées même si les surfaces de bureaux sont vides afin de donner une image positive de ces surfaces et de favoriser l'arrivée de futurs utilisateurs ; qu'il est donc justifié de prévoir que l'affectation de bureau peut résulter d'une utilisation effective des immeubles à des fins de bureaux au sens du présent règlement (situation de fait) ou, à défaut d'une telle utilisation, d'un permis d'urbanisme (bureaux ou activités productives de bien immatériels) ;

Considérant que le taux de la taxe sur les surfaces de bureaux est fonction d'un critère objectif, à savoir le nombre de mètres carrés qui sont affectés à des bureaux ; que plus la surface est grande, plus cela génère des dépenses pour la Commune (plus de déchets, plus de personnel donc plus d'aménagements en termes de voirie/mobilité, etc.) ;

Considérant qu'il est par ailleurs justifié de taxer moins lourdement les locaux utilisés de manière effective à des fins de bureaux et couverts par un permis d'urbanisme autorisant l'affectation de bureaux ou d'activités productives de biens immatériels compte tenu du fait, d'une part, que l'installation d'entreprises dans ces locaux stimule l'activité économique et commerciale sur le territoire de la commune, ce qui bénéficie à la collectivité locale et, d'autre part, compte tenu du fait qu'en respectant leur affectation de droit, sur le plan urbanistique, ces locaux participent à la cohérence du territoire, à la maîtrise du développement urbain et garantissent une concurrence équitable ;

Considérant qu'il convient d'exonérer, d'une part, les surfaces appartenant à des personnes de droit public ou des organismes de droit public à condition expresse d'utiliser eux-mêmes les surfaces de bureaux ou de les mettre à disposition d'une A.S.B.L. et, d'autre part, des surfaces servant à des institutions du culte, des établissements d'enseignement et de soins (hôpitaux, cliniques, polycliniques, dispensaires...) ou des institutions de droit privé ne poursuivant aucune activité à but lucratif ;

Considérant qu'une telle exonération se justifie par la circonstance que ces établissements remplissent des missions d'intérêt général ou d'utilité publique ; que l'exercice de ces activités sur le territoire communal influence directement et favorablement la vie de ses habitants ; qu'il est donc justifié que par le biais de cette exonération, les autorités communales entendent soutenir ces activités ;

Considérant qu'afin de favoriser l'implantation de petits bureaux sur le territoire de la commune, il convient d'exonérer les superficies de moins de 75 m² ; que cette exonération rencontre les objectifs régionaux en matière de politique économique ; que cette exonération vise également à éviter de taxer les très petites entreprises, les petits indépendants ou les professions libérales qui ont des surfaces de bureaux de tailles limitées notamment à leur domicile ; que le maintien de superficie de bureaux de tailles réduites s'insère plus facilement dans le bâti existant et permet de maintenir une mixité de fonction sans porter atteinte plus lourdement à la fonction de logement ; que cette mixité participe à la vie des quartiers en journée à des moments où les habitants sont moins présents, ce qui est favorable au maintien de commerces de proximité et à un contrôle social bénéfique en terme de sécurité ;

Considérant, enfin, qu'il convient d'encourager les propriétaires à reconvertis leurs bureaux vides en logement ; qu'il est, par conséquent, justifié de prévoir une exonération pour l'immeuble ayant une affectation de bureaux pendant les 12 mois qui suivent le mois de délivrance de l'accusé de réception de la

demande de permis de changement de destination, déclarée complète ;

Considérant la nécessité d'absorber au mieux l'impact négatif de l'inflation pour la Commune avec l'aide de l'indexation annuelle des taux sur base de l'indice des prix à la consommation du Royaume ;

Considérant que, selon la jurisprudence récente, il convient d'assurer une certaine progressivité dans le taux de majoration pour les taxations d'office tout en tenant compte de la récurrence à laquelle le redevable ne se soumet pas à l'obligation de déclaration ;

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins ;

DECIDE de modifier et de proroger comme suit le règlement-taxe relatif aux immeubles ayant une affectation de bureaux :

ASSIETTE DE L'IMPOT

Article 1.-

Il est établi, pour la période du 01.01.2026 au 31.12.2031, une taxe communale annuelle sur les immeubles ou parties d'immeubles ayant une affectation de bureaux.

L'affectation peut résulter d'une utilisation effective des immeubles ou parties d'immeubles à des fins de bureaux ou, à défaut d'une telle utilisation, d'un permis d'urbanisme autorisant l'affectation de bureaux ou d'activités productives de biens immatériels.

Est considéré comme utilisé effectivement à des fins de "bureaux ", le local affecté :

- soit aux travaux de gestion ou d'administration d'une entreprise, commerciale ou agricole, ou d'un service public ;
- soit à l'activité d'une profession libérale, à l'exclusion des professions médicales et paramédicales ;
- soit aux activités des entreprises de service intellectuel, en ce compris les activités de production de biens immatériels c'est-à-dire les activités de conception et/ou de production de biens immatériels fondées sur un processus intellectuel ou de communication ou liées à la société de la connaissance (production de biens audio-visuels, de logiciels, studios d'enregistrement, formation professionnelle spécialisée, service pré-presse, call centers,...) ou encore relevant des technologies de l'environnement.

Article 2.-

La taxe a pour base la totalité des planchers mis à couvert, y compris les surfaces utilisées indirectement (espaces de circulation et d'accueil, salles de conférence, locaux de rangement et d'archives, réfectoires, sanitaires, etc.), la part dans les communs et les surfaces accessibles au public mais à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés au parage, aux caves et aux équipements techniques.

Pour mesurer cette surface, les dimensions des planchers sont mesurées au nu extérieur des murs des façades, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de leur interruption par les cloisons et murs intérieurs, par les gaines, cages d'escaliers et d'ascenseurs, par les autres dégagements.

Article 3.-

La taxe relative aux immeubles ayant une affectation de bureaux est recouvrée par voie de rôle.

TAUX

Article 4.-

1. Le taux annuel de la taxe est fixé à 21,60 EUR par mètre carré de surface imposable.

Ce taux est établi sur base du nombre effectif de trimestres d'affectation à des bureaux, tout trimestre entamé comptant en entier.

2. Toutefois, lorsque la surface imposable est effectivement utilisée à des fins de bureaux au sens du présent règlement-taxe et qu'elle est couverte par un permis d'urbanisme autorisant l'affectation de bureaux ou d'activités productives de biens immatériels, le taux annuel de la taxe est réduit à 10,80 EUR par mètre carré de surface imposable.

Ce taux réduit est établi sur base du nombre effectif de trimestres d'utilisation à des fins de bureaux, tout trimestre entamé comptant en entier.

Article 5.-

Les taux de la taxe sont adaptés annuellement à l'indice des prix à la consommation du Royaume.

Ceux de l'exercice d'imposition en cours sont calculés selon la formule suivante :

taux de base x nouvel indice

indice de base

Le taux de base est le montant initial spécifié dans le présent règlement-taxe.

L'indice de base est l'indice d'octobre 2025.

Le nouvel indice est l'indice d'octobre de l'année précédent l'exercice d'imposition.

Après application du coefficient, le montant est arrondi au multiple supérieur de 10 cents.

CONTRIBUABLE

Article 6.-

La taxe est due par le propriétaire (personne physique ou morale) de l'immeuble ou partie d'immeuble ayant une affectation de bureaux au sens du présent règlement-taxe.

Article 7.-

La taxe peut être recouvrée, en cas d'emphytéose ou de superficie, sur les biens de l'emphytéote et du superficiaire.

La taxe peut être recouvrée, en cas d'usufruit, sur les biens du nu-propriétaire et de l'usufruitier.

La taxe peut être recouvrée, en cas de copropriété, sur les biens de tous les copropriétaires à concurrence de la part de chacun d'eux dans la copropriété.

EXONERATIONS

Article 8.-

Sont exonérées de la taxe :

- les surfaces inférieures à 75 m², sauf si elles ne sont pas couvertes par un permis d'urbanisme autorisant l'affectation de bureaux ou d'activités productives de biens immatériels ;
- les surfaces appartenant à des personnes de droit public ou des organismes de droit public à condition expresse d'utiliser eux-mêmes les surfaces de bureaux ou de les mettre à disposition d'une A.S.B.L.
Ces surfaces ne peuvent être utilisées dans le cadre de la pratique d'opérations lucratives ou commerciales ;
- les surfaces servant à des institutions du culte, des établissements d'enseignement, des hôpitaux, des cliniques, des polycliniques, des dispensaires, d'autres œuvres de bienfaisance de type analogue ou par des institutions de droit privé ne poursuivant aucune activité à but lucratif ;
- pendant les 12 premiers mois qui suivent le mois de délivrance de l'accusé de réception, l'immeuble (ou la partie d'immeuble) ayant une affectation de bureaux pour lequel une demande de permis de changement de destination vers du logement est introduite et déclarée complète.

DECLARATION

Article 9.-

L'Administration communale adresse au contribuable un formulaire de déclaration que celui-ci est tenu de renvoyer, dûment complété, daté et signé, dans un délai de 30 jours calendrier à dater de l'envoi dudit formulaire de déclaration.

Le contribuable qui n'a pas reçu de formulaire de déclaration est tenu de communiquer à l'Administration communale, au plus tard le 31 décembre de l'exercice d'imposition, les éléments nécessaires à la taxation.

Article 10.-

La déclaration reste valable pour les exercices d'imposition ultérieurs jusqu'à révocation. La déclaration effectuée dans le cadre des règlements-taxes précédents en la matière reste également valable.

Toute modification de la base taxable doit être notifiée à l'administration communale dans un délai de 15 jours.

Article 11.-

La non-déclaration dans les délais prévus ou la déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise de la part du contribuable entraîne l'enrôlement d'office de la taxe.

Avant de procéder à la taxation d'office, le Collège des Bourgmestre et Echevins ou une personne désignée par celui-ci notifie au contribuable, par lettre recommandée, 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 contribuable dispose d'un délai de 30 jours calendrier à compter du troisième jour ouvrable suivant l'envoi de la notification pour faire valoir ses observations par écrit.

Si dans les 30 jours à compter de la date d'envoi de cette notification, le contribuable n'a émis aucune observation, il sera procédé à l'enrôlement d'office de la taxe.

Dans ce cas, la taxe enrôlée d'office est majorée comme suit :

- 1ère infraction : majoration de 25 % de la taxe due ou estimée comme tel ;
- 2ème infraction : majoration de 50 % de la taxe due ou estimée comme tel ;
- 3ème infraction et suivantes : majoration de 100 % de la taxe due ou estimée comme tel.

RECOUVREMENT

Article 12.-

La taxe est payable dans les 2 mois de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.

À défaut de paiement intégral de la taxe dans le délai imparti, un premier rappel sans frais est envoyé au contribuable qui dispose d'un délai de 15 jours pour effectuer le paiement.

À défaut de paiement intégral de la taxe dans le délai imparti, une sommation de payer la taxe due est envoyée au contribuable par recommandé.

Les frais de l'envoi recommandé sont à charge du contribuable ou du codébiteur.

Article 13.-

Il est fait application des règles relatives aux intérêts de retard en matière d'impôts sur les revenus au profit de l'Etat.

Article 14.-

En cas de non-paiement dans les délais prescrits, des poursuites sont entamées par voie d'huissier de justice à la requête du Receveur communal par la remise d'un extrait du rôle mentionnant la date d'exécutoire de ce rôle et d'une copie de l'avertissement-extrait de rôle.

RECLAMATIONS

Article 15.-

La réclamation doit être introduite par écrit au Collège des Bourgmestre et Echevins et, sous peine de déchéance, être introduite dans un délai de 3 mois à compter du troisième jour ouvrable suivant la date d'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.

Elle doit être signée et motivée par le contribuable ou son représentant.

Si le contribuable ou son représentant souhaite être entendu dans le cadre de la réclamation, il doit en faire la demande expresse dans la réclamation.

Article 16.-

Un accusé de réception est adressé au contribuable ou à son représentant dans les 15 jours calendrier de l'introduction de la réclamation.

Article 17.-

Si le contribuable ou son représentant en a fait la demande expresse dans la réclamation, il est invité à être entendu lors d'une audition.

Le Collège des Bourgmestre et Echevins ou toute personne désignée par celui-ci communique au contribuable et à son représentant la date de l'audition ainsi que les jours et heures auxquels le dossier peut être consulté. Cette communication est faite 15 jours calendrier au moins avant le jour de l'audition.

La présence à l'audition doit être confirmée par le contribuable ou son représentant au Collège des Bourgmestre et Echevins ou à la personne désignée par celui-ci, par écrit, au moins 7 jours calendrier avant le jour de l'audition.

Article 18.-

Endéans un délai de 6 mois à compter de la date de réception de la réclamation, le Collège des Bourgmestre et Echevins statue par une décision motivée. Ce délai est prolongé de 3 mois si la taxe contestée a été opérée d'office.

La décision est notifiée, par lettre recommandée, au contribuable et à son représentant.

Cette lettre mentionne l'instance auprès de laquelle un recours peut être introduit ainsi que les délais et formes applicables.

La décision du Collège des Bourgmestre et Echevins est irrévocable si le recours n'a pas été introduit dans les délais auprès de l'instance compétente.

Article 19.-

La décision prise par le Collège des Bourgmestre et Echevins ou l'absence de décision dans les délais visés à l'article 18 ouvre le droit à un recours auprès du Tribunal de Première Instance de Bruxelles.

Le jugement du Tribunal de Première Instance est susceptible d'opposition ou d'appel.

L'arrêt de la Cour d'Appel peut faire l'objet d'un pourvoi en cassation.

Les formes, délais ainsi que la procédure applicable à ces recours sont réglés comme en matière d'impôts d'Etat sur le revenu et sont valables pour toutes les parties en cause.

Article 20.-

Sans préjudice des dispositions de l'ordonnance du 03.04.2014 et pour tout ce qui ne serait pas réglé par le présent règlement, les dispositions du titre VII, chapitres 1er, 3, 4, 6 à 9bis inclus du Code des impôts sur les revenus et les articles 126 à 175 inclus de l'arrêté d'exécution de ce Code, pour autant qu'elles ne concernent pas spécifiquement les impôts sur les revenus, ainsi que les dispositions régionales qui renvoient au Code du recouvrement amiable et forcée des créances fiscales et non fiscales ou toutes autres dispositions régionales relatives à la fiscalité locale sont applicables aux taxes communales.

Le Conseil approuve à l'unanimité le projet de délibération.

32 votants : 32 votes positifs.

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE.

La Secrétaire communale,
(s) Florence van Lamsweerde

Le Président,
(s) Christophe De Beukelaer

POUR EXTRAIT CONFORME
Woluwe-Saint-Pierre, le 22 décembre 2025

La Secrétaire communale f.f.,

Le Bourgmestre,

Sylvie Aerts

Benoît Cerexhe