

**COMMUNE DE BERCHEM-SAINTE-AGATHE**

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

Séance du 24.10.2013

- Présents : Joël Riguelle, *Bourgmestre-Président* ;  
Jean-Marie Colot, *1er Échevin* ;  
Michaël Vander Mynsbrugge, Vincent Riga, Stéphane Tellier, Marc Vande Weyer, Pierre Tempelhof, Agnès Vanden Bremt, *Échevins* ;  
Marc Hermans, Monique Dupont, Peter Decabooter, Marc Ghilbert, Marie Kunsch, Fatiha Metioui-Amanzou, Nadine De Buck, Chantal Duboccage, Said Chibani, Luc Demullier, Ndongo Diop, Vincent Lurquin, Yonnec Polet, Véronique Bruyninckx, Katia Van den Broucke, Nathalie Migeotte, Nicolas Stassen, Valérie Lambot, *Conseillers communaux* ;  
Philippe Rossignol, *Secrétaire communal*.
- Excusés : Christian Boucq, *Conseiller communal* ;  
Jean-François Culot, *Président du CPAS*.

---

**#Objet : Taxe sur les immeubles ayant une affectation de bureaux - Renouvellement et modifications#**

LE CONSEIL,

- Vu l'article 170 de la Constitution;
- Vu les articles 180 et 181 du Code d'Impôt sur les Revenus;
- Vu l'article 117 de la Nouvelle Loi Communale;
- Vu la Loi du 24.12.1996, relative à l'établissement et au recouvrement des taxes communales;
- Vu l'Arrêté Royal du 12.04.1999 déterminant la procédure devant le Collège des Bourgmestre et Echevins en matière de réclamation contre une imposition communale;
- Vu sa délibération du 18.12.2006, relative au règlement général à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière des taxes communales;
- Vu la délibération du Conseil communal du 18.12.2008, relative à la taxe sur les immeubles ayant une affectation de bureaux, devenue exécutoire le 16.03.2009, pour un terme expirant le 31.12.2013;
- Considérant que le taux de la taxe sur les bureaux est justifié par l'accroissement des charges grevant les finances communales, qui trouvent leur source, notamment, dans un sous-financement des Communes de la Région de Bruxelles-Capitale;
- Considérant que les utilisateurs des surfaces de bureaux établies sur le territoire de la Commune de Berchem-Sainte-Agathe peuvent bénéficier de toutes les infrastructures communales mise à disposition des personnes physiques résidant ou non sur le territoire de la Commune, en ce compris de ses voiries et parcs dont l'entretien représente un coût certain et non négligeable, que ce soit en termes de propreté, de décorations florales ou festives, de sécurité, d'illuminations,... et que tous ces avantages constituent une plus-value certaine pour les propriétaires de bureaux dont il est incontestable qu'ils ont à contribuer au financement des infrastructures publiques ainsi mises à disposition;
- Considérant qu'outre l'objectif principal d'ordre budgétaire de la taxe, il convient, à titre accessoire, de veiller à ce que les situations qui génèrent de la richesse pour la Commune ne soient pas taxées de la même manière que les situations improductives, c'est-à-dire les bureaux non occupés, de revenus pour financer les tâches communales et considérant qu'il se justifie, en conséquence, de réduire la fiscalité applicable aux surfaces de bureaux occupées dans la mesure où les entreprises et les travailleurs qui y sont implantés sont sources de revenus pour la collectivité locale;
- Vu l'Ordonnance du 07.06.2007, relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments;
- Considérant qu'outre l'objectif principal d'ordre budgétaire de la taxe, il convient, à titre accessoire,

d'encourager les propriétaires de surfaces de bureau à adapter celles-ci aux nouvelles normes en terme d'utilisation rationnelle de l'énergie et considérant qu'il se justifie, en conséquence, de réduire la fiscalité applicable aux surfaces de bureaux réalisant des rénovations lourdes au sens de l'Ordonnance précitée;

Considérant qu'outre l'objectif principal d'ordre budgétaire de la taxe, il convient, à titre accessoire, d'encourager la création de nouvelles surfaces de bureaux permettant la création de nouveaux emplois et considérant qu'il se justifie, en conséquence, de réduire la fiscalité applicable aux surfaces de bureaux nouvellement construites dans la mesure où les entreprises et les travailleurs qui s'y implanteront seront sources de revenus pour la collectivité locale;

Considérant le rapport du Receveur communal du 23.09.2013 motivant le choix d'une indexation annuelle de la taxe de 2%;

Vu la situation financière de la Commune;

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins;

ARRETE ce qui suit:

## CHAPITRE I. - Assiette de l'impôt

### Article 1

Il est établi pour les exercices 2014 à 2018 inclus, une taxe annuelle sur les immeubles ayant une affectation de bureaux. L'affectation résulte d'une utilisation effective des immeubles à des fins de bureaux ou, à défaut d'une telle utilisation, du permis d'urbanisme. La taxe a pour base la surface brute de plancher hors sol des immeubles.

## CHAPITRE II. - Définitions

### Article 2

Pour l'application du présent règlement, on entend par:

1° « Bâtiment »: une construction dotée d'un toit et de parois, dans laquelle de l'énergie est utilisée pour réguler le climat intérieur. Ce terme peut désigner une construction dans son ensemble ou une partie de construction qui a été conçue ou modifiée pour être utilisée séparément.

2° « Bâtiment neuf »: bâtiment nouvellement construit ou reconstruit. Est assimilée à un bâtiment neuf toute extension nouvellement construite d'un bâtiment existant d'une superficie de plus de 250 m<sup>2</sup>. Est également assimilée à un bâtiment neuf toute reconstruction partielle d'un bâtiment existant d'une superficie de plus de 250 m<sup>2</sup>.

3° « Superficie d'un bâtiment »: la totalité des surfaces brutes de plancher hors sol.

4° « Surface brute de plancher hors sol »: la totalité des planchers mis à couvert à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés au parcage, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts. 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'escalier et ascenseurs. Est considérée comme utilisée effectivement à des fins de « bureaux », la surface affectée:

- soit aux travaux de gestion ou d'administration d'une entreprise industrielle, commerciale ou agricole, ou d'un service public;
- soit à l'activité d'une profession libérale ou de toute autre occupation lucrative;
- soit aux activités des entreprises de services intellectuels, 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



audiovisuels, de logiciels, studios d'enregistrement, formation professionnelle spécialisée, service pré-presse, call centers,...).

5° « Rénovation lourde »: pour un bâtiment de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de superficie.

a) Travaux soumis à permis d'urbanisme, lorsqu'une part supérieure à 25 % de la superficie de déperdition thermique du bâtiment fait l'objet de transformations, sauf lorsque ces transformations ne concernent que l'aspect visuel extérieur, ou;

b) Modification ou remplacement des installations techniques du bâtiment lorsque la puissance totale des installations concernées (après remplacement ou modification) est supérieure à 500 kW, et lorsque cette modification ou ce remplacement est soumis à permis d'environnement ou à déclaration au sens de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement.

### CHAPITRE III. - Redevables

#### Article 3

La taxe est due par le propriétaire des immeubles ayant une affectation de bureaux. En cas d'emphytéose ou de superficie, la taxe est due solidairement par le tréfoncier et, respectivement, par l'emphytéote et le superficiaire. En cas d'usufruit, la taxe est due solidairement par le nu-propriétaire et l'usufruitier.

### CHAPITRE IV. - Calcul de l'impôt

#### Article 4

§1. Le taux est fixé à seize euros et cinquante-quatre centimes (€16,54) par m<sup>2</sup> par an. Ce taux est établi sur la base du nombre effectif de mois d'affectation à des bureaux, tout mois entamé comptant toutefois en entier. Ce montant sera indexé le premier janvier de chaque année au taux de 2%:

- 2014 : €16,54
- 2015 : €16,87
- 2016 : €17,21
- 2017 : €17,55
- 2018 : €17,90

§2. Lorsque la surface imposable est effectivement utilisée à des fins de bureaux et qu'elle est couverte par un permis d'urbanisme autorisant l'affectation à des fins de bureaux, le taux de la taxe est réduit à dix euros et nonante centimes (€10,90) par m<sup>2</sup> par an. Ce montant sera indexé le premier janvier de chaque année au taux de 2%:

- 2014 : €10,90
- 2015 : €11,12
- 2016 : €11,34
- 2017 : €11,57
- 2018 : €11,80

Ce taux réduit est établi sur la base du nombre effectif de mois d'utilisation, tout mois entamé comptant toutefois en entier au taux de seize euros et cinquante-quatre centimes (€16,54) par m<sup>2</sup> au prorata de la surface considérée.

#### Article 5

En cas de bâtiment neuf, le taux mentionné à l'article 4 est réduit à huit euros et vingt-six centimes (€8,26) par m<sup>2</sup> par an, que la surface imposable soit effectivement utilisée ou non à des fins de bureaux. Ce montant sera indexé le premier janvier de chaque année au taux de 2%:

- 2014 : €8,26
- 2015 : €8,43
- 2016 : €8,60
- 2017 : €8,77
- 2018 : €8,95

La présente réduction est applicable pour une durée de 96 mois, soit 8 ans, démarrant:

- le premier jour du mois au cours duquel la surface de bureaux est occupée pour la première fois ou,
- en l'absence de première occupation, un an après le premier jour du mois suivant la date d'achèvement des travaux de construction.

#### Article 6

En cas de rénovation lourde, le taux mentionné à l'article 4 est réduit à huit euros et vingt-six centimes (€8,26) par m<sup>2</sup> par an, que la surface imposable soit effectivement utilisée ou non à des fins de bureaux. Ce montant sera indexé le premier janvier de chaque année au taux de 2%:

- 2014 : €8,26
- 2015 : €8,43
- 2016 : €8,60
- 2017 : €8,77
- 2018 : €8,95

La présente réduction est applicable pour une durée de 24 mois, soit 2 ans, démarrant le premier jour du mois suivant la date d'achèvement des travaux de rénovation.

#### Article 7

Lorsqu'un même plancher comporte des surfaces taxables distinctement, les dimensions sont mesurées aux axes des cloisons ou murs intérieurs séparant les diverses entités. De même, en pareil cas, les surfaces des gaines, cages d'escaliers et d'ascenseurs ou des autres dégagements ainsi que des locaux accessoires communs sont réparties entre les diverses entités proportionnellement à la superficie de chacune de celles-ci.

#### Article 8

§1. A titre transitoire, les surfaces dont la construction (bâtiment neuf) a été achevée dans le courant de l'année 2008 bénéficient des réductions de taux mentionnées à l'article 5 en prenant en compte le 31 décembre 2008 comme date d'achèvement desdits travaux pour l'application du présent règlement.

§2. A titre transitoire, les surfaces dont la rénovation (rénovation lourde) a été achevée dans le courant de l'année 2013 bénéficient des réductions de taux mentionnées à l'article 6 en prenant en compte le 31 décembre 2013 comme date d'achèvement desdits travaux pour l'application du présent règlement.

#### Article 9

Sont exonérés du paiement de la taxe:

- les premiers 75 mètres carrés de surface;
- les propriétaires ayant le statut de personne de droit public ou d'organisme de droit public; et à la condition expresse d'utiliser eux-mêmes lesdites surfaces;
- les établissements d'enseignement subventionnés par les Communautés pour les surfaces qu'ils utilisent;
- les surfaces dédiées aux cultes reconnus par le législateur, les maisons de la laïcité, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de repos, les dispensaires ou œuvres de bienfaisance;
- les personnes morales visées par les articles 180 et 181 du Code des impôts sur les revenus pour les surfaces qu'elles utilisent.

Ces exonérations sont accordées d'office, pour autant qu'elles soient justifiées.

## CHAPITRE V. - De la déclaration

### Article 10

L'administration communale fait parvenir au contribuable un formulaire de déclaration que celui-ci est tenu de renvoyer, dûment complété, daté et signé avant l'échéance mentionnée. Les contribuables qui n'ont pas reçu le formulaire sont tenus d'en réclamer un. La déclaration reste valable jusqu'à révocation.

### Article 11

En cas de modification de la base taxable, une nouvelle déclaration devra être faite dans les dix jours. Toute nouvelle exploitation doit être déclarée dans le même délai de dix jours.

### Article 12

Le contribuable est tenu de faciliter le contrôle éventuel de sa déclaration, notamment en fournissant tous les documents et renseignements qui lui seraient réclamés à cet effet. La non déclaration ou la déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise de la part du redevable entraîne l'enrôlement d'office de la taxe, d'après les éléments dont l'administration communale dispose. Les cotisations enrôlées d'office sont majorées d'un montant égal au droit dû ou estimé comme tel.

## CHAPITRE VI. - Du recouvrement et des réclamations

### Article 13

La taxe est perçue par voie de rôle. Le recouvrement et le contentieux sont réglés conformément aux dispositions du règlement général communal régissant la matière.

Le Conseil approuve le projet de délibération.

26 votants : 26 votes positifs.

---

Ainsi fait et délibéré en séance.

Par ordonnance :

Le Secrétaire communal,  
(s) Philippe Rossignol

Le Bourgmestre-Président,  
(s) Joël Riguelle

Pour copie conforme.

Par ordonnance :

Pour le Secrétaire communal,  
Le Directeur délégué,

  
Sandra Goegebeur

Le Bourgmestre-Président,

  
Joël RIGUELLE