



**RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE**  
**COMMUNE DE BERCHEM-SAINTE-AGATHE**

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

**Présents**

Marc Vande Weyer, *Président du Conseil* ;  
Christian Lamouline, *Bourgmestre* ;  
Yonnec Polet, Katia Van den Broucke, Said Chibani, Thibault Wauthier, Gladys Kazadi, *Echevins* ;  
Agnès Vanden Bremt, Vincent Riga, Laure De Leener, Laila Bougmar, Geoffrey Van Hecke,  
Vincent Lurquin, Fatiha Rezki, Patrick Issenghe, Marc Hermans, Chantal Dubocage, Regine  
Heijvaert, Abdallah Jouglaf, Nathalie Mayor, Benjamin Vanhoeke, Alain Wauters, Clementina  
Ulmeanu, *Conseillers communaux* ;  
Fabienne Demaury, *Secrétaire communale f.f.*

**Excusés**

Ali Bel-Housseïne, Sabrina Djerroud, *Echevins* ;  
Michaël Vander Mynsbrugge, Maude Van Gyseghem, *Conseillers communaux*.

**Séance du 14.12.23**

---

**#Objet : Taxe sur les immeubles totalement ou partiellement inoccupés ou inachevés - renouvellement et modifications #**

---

Séance publique

**AFFAIRES FINANCIÈRES**

**Finances**

**LE CONSEIL,**

Vu l'article 170 de la Constitution;

Vu l'article 117 de la Nouvelle Loi Communale;

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 2020 relative à la taxe sur les immeubles totalement ou partiellement inoccupés ou inachevés, rendue exécutoire le 22 janvier 2021, pour un terme expirant le 31 décembre 2023;

Vu la nécessité de lutter efficacement contre les immeubles totalement ou partiellement inoccupés ou inachevés;

Vu que l'existence, sur le territoire de la Commune, d'immeubles totalement ou partiellement inoccupés ou inachevés est de nature à décourager l'habitat et les initiatives qui s'y rapportent;

Vu que cette situation, s'il n'y est porté remède, freine et compromet le renouvellement ou la restauration du patrimoine immobilier;

Considérant que la présence de rez-de-chaussée commerciaux vides nuit particulièrement à l'attractivité commerciale de la Commune de Berchem-Sainte-Agathe et est de nature à décourager les autres commerces locaux;

Considérant qu'il convient dès lors d'augmenter la fiscalité pour ce type de situation afin de permettre le financement d'initiatives visant à la promotion du commerce local;

Considérant que le taux de la taxe sur les immeubles bâtis totalement ou partiellement inoccupés

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 le rapport du Receveur communal du 18 novembre 2023 motivant le choix d'une indexation annuelle de la taxe de 3,5%;

Vu la situation financière de la Commune et la nécessité d'assurer un équilibre budgétaire;

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins;

**ARRETE ce qui suit:**

## **CHAPITRE 1er. - Assiette de l'impôt**

Article 1. Il est établi pour les exercices 2024 à 2027 inclus une taxe sur les immeubles totalement ou partiellement inoccupés ou inachevés.

Article 2. Pour l'application du présent règlement, on entend par:

- « immeubles inachevés »: ceux dont les travaux sont arrêtés depuis plus d'un an, suivant constat effectué par le service de l'urbanisme;
- « immeubles totalement inoccupés »: les immeubles où aucune personne physique n'a son domicile et où aucune personne physique ou morale n'a un siège d'exploitation ou d'activité pour autant que l'activité exercée soit conforme à sa destination. Une consommation d'eau alimentaire annuelle inférieure à 5m<sup>3</sup> constitue une présomption réfragable d'inoccupation que l'agent peut retenir dans son constat;
- « immeubles partiellement inoccupés »: les immeubles dont une partie seulement est inoccupée suivant la définition de l'alinéa précédent. Ils seront taxés sur la base, à due proportion, de la taxe sur les immeubles entièrement inoccupés;
- « 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. La surface totale est exprimée en mètres carrés et est arrondie à l'unité supérieure;
- « destination »: l'affectation urbanistique reprise dans le permis d'urbanisme, ou à défaut de tels permis ou de précision dans le permis, l'affectation indiquée dans les plans visés à l'article 13 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

## **CHAPITRE II. - Redevables**

Article 3. La taxe est due par la personne physique ou morale qui détient le droit réel suivant :

- la pleine propriété,
- l'usufruit,

- le droit de superficie ou d'emphytéose.

En cas de copropriété, chaque copropriétaire devient redevable de l'impôt pour sa part légale.

En cas d'usufruit, de droit de superficie ou d'emphytéose la taxe est due par l'usufruitier, le superficiaire ou l'emphytéote.

#### Article 4. Sont exonérés du paiement de la taxe:

- a) les immeubles ayant une affectation de bureaux sont exclus de la présente taxe à concurrence de la superficie affectée aux bureaux;
- b) l'immeuble qui fait l'objet d'un acte translatif de propriété dans les 6 mois de la notification du constat d'inoccupation;
- c) la personne qui démontre que l'immeuble est inoccupé depuis moins de 6 mois;
- d) l'immeuble fait l'objet de travaux de rénovation en cours. Pour pouvoir bénéficier de cette exonération, le redevable doit fournir à l'administration, d'une part, la preuve des travaux déjà accomplis ainsi qu'un échéancier indiquant que les travaux encore à réaliser permettront de mettre fin à l'inoccupation et, d'autre part, 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). La présente exonération n'est valable que jusqu'au 31 décembre de l'exercice suivant la date du premier constat d'inoccupation;
- e) la personne dont l'immeuble fait l'objet d'un arrêté royal ou gouvernemental d'expropriation;
- f) la personne qui prouve qu'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 l'occupation de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné par la procédure de taxation;
  - la demande de permis est la première effectuée durant les cinq dernières années à partir du lancement de la procédure de taxation pour le bien concerné par l'imposition. Il peut toutefois être dérogé à cette condition si malgré le fait qu'un permis ait déjà été introduit dans les cinq dernières années, le redevable n'a pas encore bénéficié de l'exonération ci-visée;
  - le titulaire de la demande de permis doit 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 titulaire de la demande de permis;
- g) le bien a fait l'objet d'une taxation comme seconde résidence pour l'exercice d'imposition au cours duquel le constat d'inoccupation a été dressé;
- h) l'immeuble destiné au logement dont l'un des redevable est décédé et ce, pendant les deux exercices d'imposition qui suivent la date de son décès.

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

### **CHAPITRE III. - Calcul de l'impôt**

Article 5. Lorsque l'immeuble ou la partie d'immeuble visé n'est pas affecté au commerce, le taux de base de la taxe est fixé à €21,32 par mètre carré de surface brute inoccupée ou inachevée. Ce taux sera porté à €31,98 par mètre carré pour la seconde année consécutive au cours de laquelle l'immeuble est soumis à la taxe pour autant que l'inoccupation ou l'inachèvement n'ait pas pris temporairement fin entre les deux années d'imposition consécutives et à €42,64 par mètre carré à

partir de la troisième année d'imposition consécutive au cours de laquelle l'immeuble est soumis à la taxe pour autant que l'inoccupation ou l'inachèvement n'ait pas pris temporairement fin entre les deux années d'imposition consécutives.

Lorsque l'immeuble ou la partie d'immeuble visé est affecté au commerce, ces taux sont multipliés par 2.

Ces montants seront indexés le premier janvier de chaque année au taux de 3,5%:

- 2024 : €21,32 / 31,98 / 42,64
- 2025 : €22,07 / 33,10 / 44,13
- 2026 : €22,84 / 34,26 / 45,67
- 2027 : €23,64 / 35,46 / 47,27

Article 6. La taxe est due pour l'année entière quelle que soit la date à laquelle elle a été recensée par l'administration communale.

#### Article 7.

§1. L'inoccupation présente de tout occupant de l'immeuble bâti fait l'objet d'un constat par exercice d'imposition, établi par un agent communal habilité à cette fin par le Collège des Bourgmestre et Echevins.

§2. Dans le mois qui suit son établissement, une copie de ce constat est notifiée par l'autorité communale par courrier recommandé au redevable. Ce courrier reprend le montant estimé de la taxe.

§3. Lorsque le domicile ou le siège social du redevable n'est pas connu par l'autorité communale, la notification prévue aux §2 du présent article 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.

### **CHAPITRE IV. - Du recouvrement et des réclamations**

Article 8. La taxe est perçue par voie de rôle. Le recouvrement et le contentieux sont réglés conformément aux dispositions légales régissant la matière.

### **CHAPITRE V. - Dispositions diverses**

Article 9. La présente délibération prend ses effets au 1er janvier 2024.

Le Conseil approuve le projet de délibération.

23 votants : 23 votes positifs.

2 annexes

231214-A-xxx - Taxe immeubles inoccupés (2024-2027) - avec modifs.pdf, 231118 - Ltr CBE Motivation  
taux indexation taxe CC231214.pdf

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE.

Par ordonnance :  
La Secrétaire communale f.f.,  
(s) Fabienne Demaury

Le Président du Conseil,  
(s) Marc Vande Weyer

POUR EXTRAIT CONFORME  
Berchem-Sainte-Agathe, le 15 décembre 2023

La Secrétaire communale f.f.,

Le Bourgmestre,

Fabienne Demaury

Christian Lamouline