



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* ;
Said Chibani, Katia Van den Broucke, Sabrina Djerroud, Christiane Rassart, Ali Bel-Housseïne,
Echevins ;
Thibault Wauthier, Geoffrey Van Hecke, Fatiha Rezki, Gladys Kazadi, Marc Hermans, Chantal
Duboccage, Clementina Ulmeanu, François Robe, Ilse Carlé, Philippe Lalière, Mariam Bah, Julien
Vande Weyer, Maria Spataru, Walid Bouzagou, Yves Reineson, Frédéric Smets, Antoinette
Uwonkunda, Diellza Iberhysaj, Rudi Landeloos, *Conseillers communaux* ;
Fabienne Demaury, *Secrétaire communale*.

Excusés

Yonnec Polet, *Echevin* ;
Laila Bougmar, Bader El Azzaoui, *Conseillers communaux*.

Séance du 18.12.25

#Objet : Taxe sur les immeubles ayant une affectation de bureaux - 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 16 décembre 2024 relative à la taxe sur les immeubles ayant une affectation de bureaux, devenue exécutoire le 03 février 2025, pour un terme expirant le 31 décembre 2027;

Considérant le rapport du Receveur communal du 01 décembre 2025 motivant le choix d'une indexation annuelle de la taxe de 3%;

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 immeubles ayant une affectation de bureaux visées par le présent règlement de manière à pouvoir se procurer des recettes additionnelles destinées à financer les dépenses d'utilité générale auxquelles la Commune doit faire face ;

Considérant que les utilisateurs des bureaux établis 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 que ces infrastructures doivent être financées même si les bureaux sont vides afin de donner une image positive de ces bureaux et de favoriser l'arrivée de futurs utilisateurs ;

Considérant que la mise à disposition de bureaux génère des dépenses supplémentaires pour la Commune au niveau de la sécurité, de la gestion des déchets, de la voirie et de l'infrastructure ;

Considérant qu'aucune contribution n'est apportée par les occupants des bureaux au financement de ces coûts ;

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

Considérant que les cultes reconnus, les établissements d'enseignement organisés par les pouvoirs publics ou subsidiés par eux, aux hôpitaux ou cliniques gérés par les pouvoirs publics ou subsidiés par eux, remplissent des missions d'intérêt général ou d'utilité publique;

Considérant que l'autorité communale, dans le but de ne pas entraver ces missions d'intérêt général ou d'utilité publique, peut décider d'exonérer les immeubles ayant une affectation de bureaux dont ces organismes sont propriétaires en pleine propriété ou à défaut d'être propriétaire en pleine propriété, dont ils sont emphytéotes, usufruitiers, superficiaires ou titulaires du droit d'usage pour tout ou partie des surfaces de bureau;

Considérant que les bâtiments inoccupés n'entrant pas dans le champ d'application de la présente taxe sont visés par la taxe sur « les immeubles totalement ou partiellement inoccupés ou inachevés »;

Considérant que les surfaces utilisées par des entreprises sortant du champ d'application de la présente taxe sont visées par la taxe sur les surfaces commerciales et considérant que l'application d'un règlement taxe distinct se justifie par le fait que les surfaces commerciales ont besoin de surfaces plus grandes pour l'exercice de leur activité en vue de permettre l'accueil de leur clientèle;

Vu la situation financière de la Commune ;

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 2026 à 2028 inclus, une taxe 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° « Bureau » : 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,...).

Les surfaces utilisées directement ou indirectement pour l'exercice de l'activité (surfaces de circulation et d'accueil, salles de conférences, locaux de rangement, de stockage et d'archivage, réfectoires, sanitaires, ...) sont également visées par la présente taxe.

2° « 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 parking, 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.

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. Le taux est fixé à €21,53 par m² 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 3% :

- 2026 : €21,53
- 2027 : €22,18
- 2028 : €22,85

Article 5. 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 6. Sont exonérés du paiement de la taxe :

- a) les premiers 75 mètres carrés de surface ;
- b) 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;
- c) les établissements d'enseignement subventionnés par les Communautés pour les surfaces qu'ils utilisent;
- d) les surfaces dédiées aux cultes reconnus comme étant une communauté cultuelle locale inscrits dans le registre de l'administration régionale, les maisons de la laïcité, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de repos, les dispensaires ou œuvres de bienfaisance;
- e) 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 7. Le contribuable est tenu de déclarer spontanément à l'administration tous les éléments nécessaires à la taxation. À cet effet, il doit solliciter auprès de l'administration communale le formulaire de déclaration et le compléter conformément aux instructions qui y figurent. Il est tenu de produire la preuve de l'exactitude des éléments qu'il invoque.

Le formulaire de déclaration, dûment complété, daté et signé, doit être transmis à l'administration communale au plus tard le 15 février de l'exercice d'imposition.

Les contribuables qui n'auraient pas reçu ledit formulaire sont tenus d'en solliciter un exemplaire auprès de l'administration communale au plus tard le 31 janvier de l'exercice d'imposition.

En cas de naissance du fait taxable au cours de l'exercice d'imposition, et postérieurement à l'échéance de déclaration mentionnée à l'alinéa précédent, le contribuable est tenu de transmettre le formulaire de déclaration, dûment complété, daté et signé, à l'administration communale dans un délai de 46 jours calendriers prenant cours le jour de la naissance du fait taxable. Les contribuables qui n'auraient pas reçu ledit formulaire sont tenus d'en solliciter un exemplaire auprès de l'administration communale dans un délai de 31 jours calendriers prenant cours le jour de la naissance du fait taxable.

Le formulaire de déclaration peut être transmis à l'administration communale par voie postale ou par voie électronique.

Sauf révocation expresse, la déclaration demeure valable pour les exercices suivants.

Article 8. 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 9. 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 10. La taxe est perçue par voie de rôle. Le recouvrement et le contentieux sont réglés conformément aux dispositions légales régissant la matière.

CHAPITRE VII. - Dispositions diverses

Article 11. La délibération du 16.12.2024, visée en préambule et relative à la même matière, est abrogée avec effet au 31.12.2025.

Article 12. La présente délibération prend ses effets au 1er janvier 2026.

Le Conseil approuve le projet de délibération.

26 votants : 19 votes positifs, 7 votes négatifs.

Non : Geoffrey Van Hecke, Chantal Duboccage, Clementina Ulmeanu, François Robe, Ilse Carlé, Philippe Lalière, Rudi Landeloos.

2 annexes

251201 - Ltr CBE Motivation taux indexation taxe CC251218.pdf, 251218-A-00.. - Taxe surfaces bureaux (2026-2028).pdf

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE.

Par ordonnance :

La Secrétaire communale,
(s) Fabienne Demaury

Le Président du Conseil,
(s) Marc Vande Weyer

POUR EXTRAIT CONFORME

Berchem-Sainte-Agathe, le 22 décembre 2025

La Secrétaire communale,

Le Bourgmestre,

Fabienne Demaury

Christian Lamouline