



**RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT**

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

Présents

Joëlle Van den Berg, *Président* ;
David Leisterh, *Bourgmestre* ;
Hang Nguyen, Victor Wiard, Jean-François de Le Hoye, Samantha Crunelle, Charlotte Collet,
Échevin(e)s ;
Cécile Van Hecke, Martin Casier, Gabriel Persoons, Alexandre Dermine, Laurent Van Steensel,
Tristan Roberti, Chloé Gillain, Denis Philippe, Roxane de Giey, Alain Gehenot, Estelle
Maekelbergh, Mina El Rhachi, Louis Wuestenberghs, Cristian Fabrizi, Dominique Buyens,
Philippe Delchambre, Marie Colson, Blanche de Pierpont, *Conseillers* ;
Etienne Tihon, *Secrétaire communal*.

Excusés

Marie-Noëlle Stassart, *Échevin(e)* ;
Soulaïman Quartassi, Lionel Touwaide, Thomas Gillet, *Conseillers*.

Séance du 16.12.25

#Objet : Taxe sur les surfaces commerciales inoccupées – Règlement. #

Séance publique

Le Conseil communal,

Vu l'article 170 de la Constitution ;

Vu les articles 117 et 118 de la nouvelle loi communale ;

Vu l'article 252 de la nouvelle loi communale imposant l'équilibre budgétaire aux communes ;

Vu l'Ordonnance du 3 avril 2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales et ses modifications ultérieures ;

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 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 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 la détermination tant de la matière imposable que des redevables d'un impôt participe de l'autonomie fiscale reconnue à l'autorité communale ; que celle-ci dispose, en la matière, d'un pouvoir discrétionnaire qu'elle exerce en tenant compte de ses besoins financiers spécifiques ; que l'autorité communale ne peut taxer tout ce qui peut l'être et doit nécessairement faire des choix tant en ce qui concerne les matières imposables que les redevables ;

Considérant que le Conseil communal a jugé nécessaire d'imposer les surfaces commerciales inoccupées 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 l'autorité communale est habilitée, en vertu de son pouvoir fiscal, à poursuivre un objectif accessoire extra fiscal de dissuasion ou d'incitation ;

Vu l'existence, sur le territoire de la Commune, de surfaces commerciales inoccupées voire à l'abandon ;

Considérant que cette situation est en effet de nature à diminuer l'attractivité des zones du territoire communal où sont situés les surfaces commerciales inoccupées ou laissées à l'abandon ainsi qu'à décourager l'habitat ou le commerce et les initiatives qui s'y rapportent ;

Considérant que cette situation a des incidences sur le cadre de vie des personnes présentes dans la commune ainsi que sur la sécurité, l'ordre public et la propreté de l'espace public ;

Considérant que la Commune souhaite lutter contre l'abandon volontaire de surfaces commerciales sur son territoire ;

Considérant que le but poursuivi est de mettre fin à des situations génératrices d'insécurité et de manque de salubrité en incitant les propriétaires de surfaces commerciales à développer un parc commercial de qualité ;

Considérant qu'il y a lieu également d'éviter un effet de contagion aux autres surfaces commerciales ;

Considérant que la Commune dispose d'une habilitation, en vertu de son pouvoir fiscal, à poursuivre un objectif accessoire extra-fiscal de dissuasion et d'incitation ;

Considérant que l'objectif de la présente taxe est de décourager le maintien d'une situation d'abandon ou d'inoccupation ;

Considérant que les propriétaires ou les titulaires d'autres droits réels sur des rez-de-chaussée commerciaux rencontrent parfois des difficultés à trouver un commerçant pour occuper ce rez-de-chaussée en raison de circonstances indépendantes de leur volonté ;

Considérant que l'occupation d'un rez-de-chaussée peut également être freinée même lorsque le propriétaire ou le titulaire d'un droit réel sur l'immeuble agit comme une personne normalement diligente, notamment dans l'hypothèse où les démarches ou les actes qu'il entreprend, qui visent à mettre fin à une situation d'abandon ou d'inoccupation, prennent parfois un certain temps ;

Considérant que les démarches et actes qui visent à mettre fin à l'état d'abandon, de négligence, d'inoccupation ou d'inachèvement doivent être encouragés lorsqu'ils révèlent une volonté suffisamment concrète de la part de ceux qui les entreprennent ; que les propriétaires ou titulaires d'un droit réel sur une surface commerciale doivent dès lors être exonérés lorsqu'ils introduisent une demande de permis d'urbanisme dont le dossier a été déclaré complet au sens du COBAT ;

Sur proposition du Collège échevinal ;

A R R E T E :

Le règlement fiscal ci-après à partir du 01/01/2026 et pour un terme expirant le 31/12/2029 :

ARTICLE 1

Il est établi une taxe annuelle sur les surfaces commerciales inoccupées.

Sont considérées comme surfaces commerciales inoccupées :

- soit celles pour lesquelles pour une période d'au moins 12 mois consécutifs, aucune personne physique ou morale n'est inscrite à la banque carrefour des entreprises, à moins qu'il soit prouvé que le bien sert effectivement à des activités économiques de commerce ou de services. Ne peut toutefois être considérée comme occupation d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, celle résultant de l'occupation du bien sans titre ni droit ;

- soit celles qui ne sont pas garnies du mobilier ou des installations indispensables à leur occupation.

ARTICLE 2

Le taux de base de la taxe est fixé à 600,00€ par mètre courant de façade.

Pour chaque année successive de taxation, le taux de base sera augmenté de 20% par rapport au taux de base appliqué lors de l'exercice précédent.

Pour le calcul de la taxe, toute fraction de mètre est comptée pour un mètre.

Lorsque la surface commerciale inoccupée touche à plusieurs rues, la base de calcul de la taxe est le développement total du bien à front de rue.

Les galeries sont assimilées aux rues pour le calcul des mètres courants de façade.

ARTICLE 3

La taxe fait suite à un constat signé et daté dressé par un agent communal dûment désigné par le Collège des Bourgmestre et Echevins.

L'administration communale notifie, par lettre recommandée à la poste une copie de ce constat au domicile ou au siège social du redevable, ainsi qu'une copie du présent règlement et une évaluation, au titre de simple renseignement, du montant de la taxe qui serait due en application dudit règlement.

Le contribuable dispose d'un délai de trente jours calendrier, à compter du troisième jour ouvrable suivant la date d'envoi de la notification du constat d'inoccupation, pour faire valoir ses observations par écrit. Le contribuable est tenu de produire la preuve de l'exactitude des éléments qu'il invoque. L'Administration communale procédera à l'enrôlement d'office de la taxe si au terme de ce délai, le contribuable n'a émis aucune observation qui justifie l'annulation de cette procédure.

ARTICLE 4

La taxe est due par le titulaire du droit réel sur l'immeuble.

En cas de nue-propiété, à défaut de paiement de la taxe par l'usufruitier, le nu-propiétaire est tenu de l'acquitter.

En cas de copropriété, la taxe n'est exigée des copropriétaires qu'à concurrence de la part de chacun d'eux dans la copropriété.

ARTICLE 5

Est exonérée de la taxe :

- la personne qui a acquis un bien insalubre, pour les 24 mois qui suivent l'acquisition ;
- la personne qui démontre que le bien est inoccupé depuis moins de 12 mois ;
- la personne qui démontre que l'inoccupation résulte de travaux qui se sont déroulés durant plus de 12 mois et qui font obstacle à toute jouissance paisible des lieux. Cette exonération n'est applicable qu'une année ;
- la personne qui démontre qu'elle a introduit une demande de permis de changement de destination déclarée complète et pour laquelle l'accusé de réception a été délivré, pendant les 12 mois qui suivent le mois de délivrance de l'accusé de réception ;
- la personne dont l'immeuble fait l'objet d'un arrêté royal ou gouvernemental d'expropriation ;

- la personne dont le bien se situe dans une zone de chantier touchant à l'espace public adjacent.

ARTICLE 6

La taxe est perçue par voie de rôle. Les rôles de la taxe sont arrêtés et rendus exécutoires par le Collège des Bourgmestre et Echevins au plus tard le 30 juin de l'année qui suit l'exercice d'imposition.

La taxe enrôlée est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle. Le recouvrement et le contentieux sont réglés conformément aux dispositions légales régissant la matière.

ARTICLE 7

Le présent règlement abroge tout règlement antérieur relatif au même objet.

Le Conseil approuve le projet de délibération.

25 votants : 25 votes positifs.

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE,
PAR LE CONSEIL,

Le Secrétaire communal,
Etienne Tihon

La Présidente,
Joëlle Van den Berg

POUR EXTRAIT CONFORME
Watermael-Boitsfort, le 17 décembre 2025

Le Secrétaire communal,

L'Echevin(e) délégué(e),

Etienne Tihon

Jean-François de Le Hoye