

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE  
COMMUNE DE WOLUWE-SAINTE-LAMBERT

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

**Présents**

Ariane Calmeyn, *Président* ;  
Olivier Maingain, *Bourgmestre* ;  
Isabelle Molenberg, Michèle Nahum, Eric Bott, Jacqueline Destrée-Laurent, Xavier Liénart, Jean-François Thayer, Gregory Matgen, Philippe Jaquemyns, Delphine De Valkeneer, *Echevin(e)s* ;  
Georges De Smul, Pierre-Alexandre de Maere d'Aertrycke, Fabienne Henry, Francine Bette, Françoise Charue, Aurélie Melard, Quentin Deville, Nuria Bordes Castells, Amélie Pans, Charles Six, Adelaïde de Patoul, Jacques Melin, Michaël Loriaux, Marie-Jeanne Peti Mpangi, Laïla Anbari, Jean Ullens de Schooten, Ingrid Goossens, Steve Detry, Margaux Hanquet, Kurt Deswert, Jean-Claude Van der Auwera, Chantal Dransart, Salla Saastamoinen, *Conseillers* ;  
Patrick Lambert, *Secrétaire communal*.

**Excusés**

Julie Van Goidsenhoven-Bolle, Sonia Begyn, Elsa Boonen, *Conseillers*.

**Séance du 19.12.22**

---

**#Objet : Règlement-taxe sur les surfaces commerciales inoccupées - Instauration - Approbation. #**

---

Séance publique

LE CONSEIL,

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

Vu la situation financière de la commune ;

Vu la compétence fiscale des communes visée par les articles 41, 162 et 170 § 4 de la Constitution qui consacrent l'autonomie fiscale des communes sous réserve des exceptions prévues par la loi ;

Vu l'ordonnance du 03/04/2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales, telle que modifiée ;

Vu les dispositions du Titre VII, chapitres 1<sup>er</sup>, 3, 4 et 6 à 9bis du Code des impôts sur les revenus ainsi que les articles 126 à 175 de l'arrêté royal d'exécution de ce code ;

Vu le Code de recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales ;

Considérant que l'existence, sur le territoire communal, de surfaces commerciales inoccupées est de nature à engendrer un processus de désintéressement généralisé en matière commerciale ;

Considérant que cette situation, s'il n'y est porté remède, freine et compromet la revitalisation commerciale ;

Considérant que les surfaces commerciales inoccupées constituent un frein au développement de la commune ; qu'il y a lieu également d'éviter un effet de contagion aux autres surfaces commerciales ;

Considérant les surfaces commerciales inoccupées ont également une incidence sur le cadre de vie des personnes présentes dans la commune ;

Considérant que les conséquences négatives de la présence de commerces inoccupés sont d'autant plus importantes que la situation perdure ;

Considérant qu'il convient dès lors de prendre toutes mesures utiles en vue d'inciter les propriétaires ou titulaires de droit réel à remettre leur bien commercial en location et à les dissuader de pérenniser ce vide locatif ;

Qu'à cet égard, le Conseil communal a adopté plusieurs règlements relatifs à l'octroi de primes diverses en faveur des commerces ; que l'octroi d'avantages financiers ne peut à lui seul atteindre l'objectif visé ;

Considérant qu'il convient également d'inciter les locataires à exercer une activité effective au sein des surfaces commerciales ;

Considérant que les surfaces commerciales inoccupées pour lesquelles sont entrepris des démarches et des actes qui visent à mettre fin à l'inoccupation, tels que la demande d'un permis d'urbanisme ou l'exécution de travaux, doivent être encouragés ; que ces surfaces commerciales inoccupées doivent dès lors être exonérées ;

Considérant que, dans certaines circonstances, l'inoccupation peut être indépendante de la volonté des propriétaires, des titulaires de droit réel ou des locataires ; que les surfaces commerciales inoccupées accidentellement sinistrées doivent être exonérées ;

Considérant qu'il ne se justifie pas d'inciter les propriétaires ou titulaires d'un droit réel sur une surface commerciale inoccupée à mettre fin à cette inoccupation lorsqu'ils vont en être dépossédés en raison d'une expropriation ;

Considérant que la perception de la taxe visée au présent règlement assure une répartition équitable de la charge fiscale entre les différents contribuables ;

Vu les articles 117 alinéa 1<sup>er</sup> et 119 de la nouvelle loi communale ;

Sur proposition du Collège des bourgmestre et échevins du 08/12/2022 ;

DECIDE d'arrêter comme suit le règlement-taxe sur les surfaces commerciales inoccupées :

#### Article 1.

Il est établi au profit de la commune, pour les exercices 2023 à 2025, une taxe sur les surfaces commerciales inoccupées.

#### Article 2

Par « surface commerciale », on entend l'ensemble des locaux qui, en vertu d'un permis d'urbanisme, sont destinés à être accessibles au public pour la fourniture de services ou la vente de biens meubles, y compris les bureaux accessoires et locaux annexes.

Par « surface commerciale inoccupée », on entend les surfaces commerciales telles que définies ci-dessus pour lesquelles aucune unité d'établissement n'est reprise à la Banque carrefour des entreprises et/ou qui, suivant un constat dressé par un agent communal habilité à cette fin, présentent un ou plusieurs indices d'inoccupation tels que :

- absence d'enseigne ou enseigne obsolète,
- absence de mobilier indispensable à une activité commerciale,
- vitrine(s) partiellement ou totalement obturée(s) ou rendue(s) aveugle(s) par des panneaux publicitaires ou par un procédé ou une construction quelconque,
- absence d'affichage des heures d'ouverture,
- mention de la fermeture de la surface commerciale sur la devanture, de sa mise en vente ou en location.

La liste des indices d'inoccupation n'est pas exhaustive, tout indice témoignant d'une absence d'occupation ou d'activité ou l'absence de consommation d'eau, de gaz ou d'électricité pouvant être pris en considération.

#### Article 3.

L'état d'inoccupation de la surface commerciale fait l'objet d'un premier constat dressé par un agent communal habilité à cet effet, notifié par lettre recommandée dans le mois qui suit son établissement au propriétaire ou au titulaire d'un autre droit réel sur le bien et accompagné d'une copie du règlement-taxe applicable.

Un second constat est dressé par un agent communal habilité à cet effet au minimum douze mois après le premier constat, précisant si la surface commerciale visée est toujours inoccupée ou non. Il est également notifié par lettre recommandée dans le mois qui suit son établissement au propriétaire ou au titulaire d'un autre droit réel sur le bien et accompagné d'une copie du règlement-taxe applicable.

Les constats restent valables tant qu'il n'est pas satisfait aux dispositions de l'article 4 et servent de base aux enrôlements ultérieurs.

#### Article 4.

La taxe est due à partir du premier jour du mois qui suit la notification du second constat visé à l'article 3 alinéa 2, jusqu'à la date de cessation de l'inoccupation, tout mois commencé étant dû en entier.

Il appartient au redevable d'informer l'administration, toutes pièces justificatives à l'appui, par courrier recommandé, que l'inoccupation de la surface commerciale a cessé, que des travaux susceptibles de mettre fin à l'état d'inoccupation sont en cours ou qu'il n'est plus propriétaire du bien par la communication de l'acte authentique de vente.

Cette information doit intervenir dans les quinze jours de la date de cessation de l'inoccupation, de la date du début des travaux ou de la signature de l'acte de vente. A défaut, la date de cessation sera censée être le quinzième jour précédant celui de la réception du courrier recommandé du redevable.

Un agent communal habilité à cet effet par le Collège des bourgmestre et échevins procède à un constat dans le mois de la réception du courrier recommandé du redevable pour vérifier si l'état d'inoccupation a effectivement cessé ou si des travaux sont en cours. Ce constat est notifié au redevable par lettre recommandée dans le mois qui suit son établissement.

#### Article 5.

§ 1. La taxe est due par le propriétaire de la surface commerciale inoccupée.

Lorsqu'il s'agit d'un immeuble appartenant indivisément à plusieurs propriétaires, la taxe est due solidairement par chacun des propriétaires indivis.

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

En cas de location, la taxe est due par le locataire ou, le cas échéant, par le sous-locataire.

Cependant, le propriétaire reste redevable de la taxe s'il ne peut faire la preuve de la location de la surface commerciale à un tiers et ne communique pas ses coordonnées.

Il en est de même pour le locataire en cas de sous-location.

#### Article 6.

Le taux de base de la taxe est fixé par mois et par mètre courant de façade à :

- 42 EUR par mois pour la première année calendrier d'inoccupation ;
- 63 EUR par mois pour la deuxième année calendrier d'inoccupation.

Pour la détermination du taux de la taxe, la période d'inoccupation se calcule à partir du premier jour du

mois qui suit la notification du second constat.

Le mètre courant de façade est calculé au niveau du rez-de-chaussée, que la façade soit ou non en recul par rapport à la voirie.

Le taux de base est multiplié par le nombre de niveaux que comporte la surface commerciale, hormis les sous-sols et les combles non aménagés.

#### Article 7.

Ne donnent pas lieu à la perception de la taxe :

1) la surface commerciale inoccupée dont le propriétaire, le titulaire d'un autre droit réel, le locataire ou le sous-locataire démontre dans les trois mois de la notification du second constat visé à l'article 3 que l'état d'inoccupation a cessé. La procédure prévue à l'article 4, alinéas 2 à 4 est d'application ;

2) la surface commerciale inoccupée dont le propriétaire, le titulaire d'un autre droit réel, le locataire ou le sous-locataire démontre dans les trois mois de la notification du second constat visé à l'article 3 que des travaux susceptibles de mettre fin à l'état d'inoccupation, conformes aux lois et règlements en vigueur, sont en cours. La procédure prévue à l'article 4, alinéas 2 à 4 est d'application.

Le cas échéant, l'administration invite le redevable à démontrer que les travaux se poursuivent avec diligence, dans le délai qu'elle fixe.

La taxe est à nouveau due à partir du premier jour du mois suivant l'expiration de ce délai si le redevable n'en apporte pas la preuve.

3) la surface commerciale inoccupée pour laquelle le propriétaire ou le titulaire d'un autre droit réel établit que l'immeuble tombant sous l'application du présent règlement fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la rénovation, la reconstruction ou la démolition du bâtiment et pour laquelle un accusé de réception établissant que le dossier de demande est complet a été délivré. Cette exonération est applicable pour une période de douze mois courant à partir du premier jour du mois qui suit le mois de réception de l'accusé de réception ainsi que pour l'exercice d'imposition au cours duquel le permis d'urbanisme est délivré. Toutefois, si en cours d'instruction de la demande de permis d'urbanisme, le redevable est invité à modifier sa demande conformément à l'article 191 du CoBAT et qu'il ne modifie pas, dans les 6 mois de l'invitation à le faire, sa demande, la taxe est à nouveau due à partir du premier jour du mois qui suit la fin du délai fixé. En cas de permis avec planning, au sens de l'article 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, l'impôt ne pourra être établi tant que le planning est respecté.

En cas de refus de délivrance du permis, la taxe est à nouveau due à partir du premier jour du septième mois qui suit la date à laquelle la décision de refus est devenue définitive. Aucune autre exonération de ce type ne sera accordée à un même redevable pour une même surface commerciale. Il est tenu compte des exonérations accordées sur la base de règlements-taxe antérieurs.

4) la surface commerciale inoccupée pour laquelle le propriétaire ou le titulaire d'un autre droit réel établit que l'immeuble tombant sous l'application du présent règlement fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet un changement d'affectation pour laquelle un accusé de réception établissant que le dossier de demande est complet a été délivré. Cette exonération est applicable jusqu'à la date de délivrance du permis, date à laquelle la surface sort du champ d'application du règlement-taxe.

Toutefois, si en cours d'instruction de la demande de permis d'urbanisme, le redevable est invité à modifier sa demande conformément à l'article 191 du CoBAT et qu'il ne modifie pas, dans les 6 mois de l'invitation à le faire, sa demande, la taxe est à nouveau due à partir du premier jour du mois qui suit la fin du délai fixé.

En cas de refus de délivrance du permis, la taxe est à nouveau due à partir du premier jour du septième mois qui suit la date à laquelle la décision de refus est devenue définitive.

Aucune autre exonération de ce type ne sera accordée à un même redevable pour le même immeuble. Il est tenu compte des exonérations accordées sur la base de règlements-taxe antérieurs.

Cette exonération n'est pas applicable lorsque la demande de changement d'affectation a pour objet une affectation commerciale d'une autre nature.

5) la surface commerciale pour laquelle le propriétaire ou le titulaire d'un autre droit réel établit qu'elle a été accidentellement sinistrée à la suite d'un incendie, d'une explosion, d'un vandalisme ou d'une calamité naturelle de nature à empêcher son exploitation, pendant 24 mois qui suivent la survenance du sinistre ;

6) la surface commerciale inoccupée située dans un immeuble sis dans le périmètre d'un plan d'expropriation approuvé par l'autorité compétente, jusqu'à la réalisation de l'expropriation.

#### Article 8.

Le recensement des éléments imposables est effectué par les soins de l'administration sur la base de constats établis par les membres du personnel communal désignés à cette fin par le Collège des bourgmestre et échevins, conformément à l'article 5 de l'ordonnance du 03/04/2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales.

Le redevable est tenu de fournir à l'administration communale tous les renseignements qui lui sont réclamés aux fins de vérifier l'exacte perception de la taxe.

Toute personne disposant de livres ou documents nécessaires à l'établissement de la taxe a l'obligation, lorsqu'elle en est requise par les membres du personnel communal désignés par le Collège des bourgmestre et échevins, de les produire sans déplacement.

Chacun est tenu d'accorder le libre accès aux immeubles, bâtis ou non, susceptibles de constituer ou de contenir un élément imposable ou dans lesquels s'exerce une activité imposable, aux membres du personnel désignés par le Collège des bourgmestre et échevins et munis de leur preuve de désignation, et ce, en vue de déterminer l'assujettissement ou d'établir ou de contrôler l'assiette de la taxe. Ces membres du personnel ne peuvent toutefois pénétrer dans les bâtiments ou les locaux habités que de cinq heures à vingt et une heures et uniquement avec l'autorisation du juge du tribunal de police, à moins que cet accès ne soit donné de plein gré.

#### Article 9.

Dans le cadre du contrôle ou de l'examen de l'application du présent règlement-taxe, les membres du personnel désignés par le Collège des bourgmestre et échevins sont autorisés à exercer toutes les compétences de contrôle fiscal qui s'appliquent aux taxes communales en vertu de l'article 11 de l'ordonnance du 03/04/2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales.

Les membres du personnel désignés par le Collège des bourgmestre et échevins sont qualifiés pour procéder à l'établissement et/ou au contrôle des assiettes fiscales et constater les contraventions aux dispositions du présent règlement.

Les procès-verbaux qu'ils rédigent font foi jusqu'à preuve du contraire.

#### Article 10.

La présente taxe est enrôlée et rendue exécutoire par le Collège des bourgmestre et échevins.

#### Article 11.

Le redevable recevra, sans frais, un avertissement-extrait de rôle. La notification lui en sera faite sans délai.

L'avertissement-extrait de rôle sera daté et portera les mentions indiquées à l'article 4 § 2 de l'ordonnance du 03/04/2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales.

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

#### Article 12.

Le recouvrement de la taxe est poursuivi conformément aux règles relatives au recouvrement en matière d'impôts d'Etat sur les revenus, conformément à l'article 11 de l'ordonnance du 03/04/2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales.

#### Article 13.

Le redevable de l'imposition peut introduire une réclamation par écrit, signée et motivée, auprès du Collège des bourgmestre et échevins de la commune de Woluwe-Saint-Lambert, avenue Paul Hymans 2 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert, dans les trois mois à dater du troisième jour ouvrable qui suit la date d'envoi de

l'avertissement-extrait de rôle mentionnant le délai de réclamation, telle qu'elle figure sur ledit avertissement-extrait de rôle.

Si le redevable en a fait la demande dans la réclamation, il est invité à être entendu lors d'une audition. Dans ce cas, la date de son audition, ainsi que les jours et heures auxquels le dossier pourra être consulté, lui sont communiqués quinze jours calendrier au moins avant le jour de l'audition.

Le redevable ou son représentant doit confirmer au Collège des bourgmestre et échevins sa présence à son audition au moins sept jours calendrier avant le jour de l'audition.

Le présent règlement sera transmis, pour disposition, à M. le Ministre-Président de la Région bruxelloise.

34 votants : 34 votes positifs.

AINSI DÉCIDÉ EN SÉANCE.

Le Secrétaire communal,  
(s) Patrick Lambert

Le Président,  
(s) Ariane Calmeyn

POUR EXTRAIT CONFORME  
Woluwe-Saint-Lambert

Le Secrétaire communal,

Par délégation, L'Echevin(e),

Patrick Lambert

Xavier Liénart