

**RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
ADMINISTRATION COMMUNALE DE FOREST**

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

Présents

Nadia El Yousfi, *Présidente* ;
Charles Spapens, *Le Bourgmestre* ;
Alain Mugabo Mukunzi, Simon De Beer, Françoise Père, Oumnia Berrahal, Saïd Tahri, Fatima Zohra El Omari, Jacyara Farias de Azevedo, Flo Flamme, *Échevin(e)s* ;
Marc Loewenstein, Ahmed Ouartassi, Mariam El Hamidine, Alitia Angeli, Dominique Goldberg, Cédric Pierre, Séverine De Laveleye, Maud De Ridder, Francis Dagrín, Stéphane Peycker, Dominique Gillard, Michel Claise, Liesbeth Goossens, Zakaria Yaakoubi, Gilles Martin, Rokia Bamba, Margaux Aggujaro, Eitan Bergman, Elvis Kola, Sébastien Gillard, Teresa Vetter, Charles-Bernard Potelle, Marie Poulaert, Rizalva dos Santos Deville, Sophie Michez, *Conseillers communaux* ;
Hilde De Visscher, *Secrétaire communale*.

Excusés

Antoine Lebessis, Caroline Dupont, *Conseillers communaux*.

Séance du 16.12.25

#Objet : Finances – Taxe sur les immeubles bâtis partiellement ou totalement inoccupés ou inexploités – Règlement – Renouvellement – Modifications. #

Séance publique

FINANCES

Taxes

LE CONSEIL,

Vu l'article 170 §4 de la Constitution ;

Vu les articles 117 et 118 de la Nouvelle Loi Communale ;

Vu l'article 252 de la Nouvelle Loi Communale qui impose 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 loi du 13 avril 2019 introduisant le Code de recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales et ses modifications ultérieures ;

Vu le règlement-taxe sur les immeubles bâtis partiellement ou totalement inoccupés ou inexploités, voté par le conseil communal le *05 décembre 2023* ;

Considérant que le taux de la taxe précitée est justifié par l'accroissement des charges grevant les finances communales, qui trouve sa source, notamment, dans un sous financement des communes de la Région de Bruxelles Capitale ;

Considérant que l'objectif poursuivi par la présente taxe est de procurer à la commune de Forest les moyens financiers nécessaires à ses missions et aux politiques qu'elle entend mener, ainsi que d'assurer son équilibre financier et considérant que, dans la poursuite de cet objectif, il apparaît juste de tenir compte de la capacité contributive des contribuables, dans un souci légitime d'assurer une répartition équitable de la charge fiscale;

Considérant que les propriétaires des immeubles situés sur le territoire de la commune de Forest

peuvent bénéficier de toutes les infrastructures communales mises à la disposition des personnes physiques résidant ou non sur le territoire de la commune, en ce compris de ses voiries dont l'entretien représente un coût certain et non négligeable et que tous ces avantages constituent une plus-value certaine;

Considérant la nécessité de lutter efficacement contre les immeubles bâtis partiellement ou totalement inoccupés ou inexploités ;

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

Considérant que cette situation est de nature à diminuer l'attractivité des zones du territoire communal où sont situés les immeubles bâtis partiellement ou totalement inoccupés ou inexploités en bordure de la voie publique ainsi qu'à décourager l'habitat ou le commerce et les initiatives qui s'y rapportent, qu'il y a lieu également d'éviter un effet de contagion aux autres immeubles et terrains ;

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

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 de Forest souhaite encourager les initiatives qui contribuent à améliorer la qualité de vie des personnes présentes sur le territoire communal ; qu'elle peut inciter chaque propriétaire ou titulaire de droit réel sur un immeuble ou terrain à être attentif à son bien;

Considérant par ailleurs que les tensions sur l'habitat sont très importantes dans la Région de Bruxelles-Capitale ; qu'il est dès lors également nécessaire d'inciter les propriétaires à rendre disponibles leurs biens aux personnes désirant se loger ;

Considérant enfin que les logements inoccupés constituent une perte de recettes pour la commune telles que les additionnels communaux à l'impôt des personnes physiques qui auraient pu y établir leur domicile ;

Considérant la volonté de ne plus passer par l'amende régionale pour les logements inoccupés, mais de désormais leur appliquer une taxe communale ;

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 qu'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 ; qu'elle dispose, en la matière, d'un pouvoir discrétionnaire qu'elle exerce en tenant compte de ses besoins financiers spécifiques;

DECIDE :

De modifier comme suit le règlement taxe sur les immeubles bâtis partiellement ou totalement inoccupés ou inexploités :

Article 1 Principe

Il est établi à partir du *1er janvier 2026 jusqu'au 31 décembre 2031* une taxe annuelle sur les immeubles bâtis partiellement ou totalement inoccupés ou inexploités.

Article 2 Définitions

§1 Est considéré comme un immeuble partiellement ou totalement inoccupé ou inexploité, l'immeuble bâti ou la partie d'immeuble bâti qui n'est pas effectivement occupé ou exploité, qu'il ait fait ou non fait l'objet d'une décision administrative en interdisant l'habitation, l'occupation ou l'exploitation, qu'il ait été reconnu ou non insalubre par les autorités habilitées à cette fin ou qu'il ait fait l'objet, menaçant ruine, d'un ordre de démolition du Bourgmestre.

§2 L'état d'inoccupation ou d'inexploitation est établi sur base d'indices objectifs tels que ceux repris dans la liste non limitative suivante *et repris dans un constat établi conformément à l'article 6*:

- l'impossibilité d'avoir accès à l'immeuble, à cause d'un accès bloqué par exemple ;
- le manque de raccordements aux équipements utilitaires ;
- une consommation tellement basse des équipements utilitaires que l'utilisation de l'immeuble conformément à sa destination telle que visée au §3 ci-dessous peut être exclue ;
- la diminution du revenu cadastral conformément à l'article 15 du Code des Impôts sur les revenus 1992 ;
- l'absence d'inscription au registre de la population, de déclaration de seconde résidence à l'adresse de l'habitation ou d'inscription à la Banque carrefour des entreprises ;
- le manque de meubles indispensables à une occupation normale ;
- un état de délabrement ne permettant pas une occupation normale ;

L'occupation sans titre ni droit ne peut être considérée comme une occupation au sens du présent règlement.

§3 Par « destination de l'immeuble », il faut entendre la destination de l'immeuble ou de la partie d'immeuble indiquée dans le permis d'urbanisme ou, à défaut d'un tel permis ou de précision dans le permis, l'affectation qui se détermine au moyen de toute preuve ou de toute péremption, telles que les données du cadastre ou *le Plan Régional d'Affectation du Sol* s'il échet.

Article 3 Redevables et causes de solidarité

La taxe est due par le titulaire du droit réel sur l'immeuble au 1er janvier de l'exercice d'imposition, c'est-à-dire :

- par le propriétaire.
- *L'emphytéote ou le superficiaire en cas d'emphytéose ou de superficie. Le tréfoncier est solidairement responsable du paiement de la taxe ;*
- par l'usufruitier en cas d'usufruit. Le nu-propriétaire est solidairement responsable du paiement de la taxe.

Le titulaire éventuel de tout autre droit non réel, tel qu'un bail à rénovation, permettant d'occuper ou de faire occuper l'immeuble considéré sous conditions de réparation, d'entretien ou de gestion est solidairement responsable du paiement de la taxe.

Article 4 Taux et base d'imposition

§1 Le taux de la taxe sur les immeubles bâtis partiellement ou totalement inoccupés ou inexploités est fixé à 1051,70 € par mètre courant de façade pour l'année 2026. L'année suivante, le taux annuel, fixé au 1er janvier, sera indexé de 2 %, conformément au tableau suivant :

2027	2028	2029	2030	2031
1.072,73 €	1.094,18 €	1.116,06 €	1.138,38 €	1.161,15 €

§2 Lorsque l'immeuble touche à deux ou plusieurs rues, la base de calcul de la taxe est le développement le plus grand du bien à front de rue. Lorsque l'immeuble se situe en intérieur d'îlot, la base de calcul de la taxe est le plus grand développement d'une des façades.

Dans tous les cas, le résultat ainsi obtenu sera multiplié par le nombre de niveaux inoccupés ou inexploités y compris les combles et les sous-sols occupables ou exploitables.

§3 La taxe est due pour l'exercice d'imposition – c'est-à-dire l'année entière à compter du 1er janvier – au cours duquel le constat est dressé par l'employé communal assermenté.

La taxe sera due pour chaque exercice suivant et ce aussi longtemps que le bien concerné sera considéré comme étant inoccupé ou inexploité, en tout ou en partie au sens du présent règlement.

Hormis les exonérations prévues à l'article 5, il n'est accordé ni remise, ni restitution pour quelque cause que ce soit.

§4 Les immeubles partiellement inoccupés ou inexploités sont taxés sur base du nombre de niveaux inoccupés ou inexploités.

§5 Les immeubles situés partiellement sur le territoire d'une autre commune sont imposables uniquement pour la partie située sur le territoire de la commune de Forest.

Article 5 Exonérations

§1 Sont exonérés de la taxe :

1. Les immeubles dont il est prouvé par le redevable que l'inoccupation ou l'inexploitation remonte à moins de 3 mois ou n'a pas perduré plus de trois mois à *dater de l'établissement du constat*.

2. Les immeubles situés dans le périmètre d'un plan d'expropriation approuvé par l'autorité compétente ou ne pouvant plus faire l'objet d'un permis d'urbanisme parce qu'un plan d'expropriation est en préparation ;

3. Les immeubles dont l'état résulte d'un cas de force majeure. Pour prétendre à l'exonération sur cette base, il convient d'apporter la preuve que l'évènement invoqué comme constitutif de force majeure répond aux caractéristiques suivantes, à savoir : présenter un caractère imprévisible, insurmontable et inévitable ainsi qu'être exempt de toute implication du redevable dans l'enchaînement des circonstances ayant conduit à cet évènement ;

4. L'année du sinistre ainsi que pendant les deux années d'imposition qui suivent l'année du sinistre, les immeubles qui ont été accidentellement sinistrés. Cette exonération ne s'applique pas lorsque l'immeuble sinistré *a fait l'objet d'un constat avant la survenance du sinistre*.

5. Les immeubles pour lesquels des travaux de *remise en état* sont entrepris *en vue d'une occupation ou exploitation conforme* aux lois et règlements en vigueur qui se poursuivent pendant une durée supérieure à 6 mois et font obstacle à *une occupation ou exploitation normale*. Ces travaux devront être entamés et poursuivis avec diligence et ne peuvent être interrompus pendant plus de trois mois. Ces travaux doivent être prouvés par la production de factures et éventuellement par la présentation de photos (avant et après les travaux). Le propriétaire ou le

tiers désigné par le propriétaire doit permettre l'accès à un agent habilité à cette fin, afin de vérifier les travaux repris dans ces factures. En tout état de cause, l'exonération n'est applicable que pour deux exercices d'imposition maximum.

6. les immeubles qui ont fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme, visant au moins à mettre fin à l'état visé à l'article 2, pour laquelle un accusé de réception de dossier complet a été délivré. Cette exonération est applicable pour une période de douze mois prenant cours à dater du 1er du mois qui suit le mois de réception de l'accusé de réception ainsi que pour une période de douze mois prenant cours à dater du 1er du mois qui suit le mois de délivrance du permis d'urbanisme. 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.

L'exonération prévue par la présente disposition ne peut être renouvelée qu'après l'expiration d'une période de dix ans prenant cours à dater du 1er du mois qui suit le mois de la réception de l'accusé de réception.

Les exonérations prévues au présent article ne s'appliquent pas si, durant l'exercice d'imposition l'immeuble accueille des installations productives de revenus tels que panneaux d'affichage, pylônes, mâts, antennes et autres dispositifs de télécommunication, d'émissions de signaux et d'échanges d'informations par voie hertzienne, cette liste n'étant pas exhaustive.

Article 6 Procédure

§1 Les constats sur base du présent règlement sont effectués par des employés communaux assermentés et désignés à cette fin par le collège des bourgmestre et échevins. Les procès-verbaux qu'ils rédigent font foi jusqu'à preuve du contraire. Le cas échéant, ils servent de base aux enrôlements ultérieurs successifs.

Lorsqu'une visite de l'immeuble est nécessaire et n'a pas pu se réaliser à défaut pour le redevable d'y donner son consentement, les employés visés au paragraphe précédent ne pourront pénétrer d'office dans le logement qu'avec l'autorisation préalable du Tribunal de police

§2 *L'administration communale adresse au contribuable le constat dans les 60 jours à dater de l'établissement du constat.*

Lorsque le domicile ou le siège social du redevable n'est pas connu par l'autorité communale, la notification prévue à l'alinéa précédent sera valablement opérée par l'affichage d'un avis sur la porte d'entrée principale du bien concerné ;

Cet avis comportera les mentions suivantes :

- la date du passage et celle de l'affichage ;
- l'identification précise du service communal compétent ;
- l'application du présent règlement.

§3 Le redevable dispose d'un délai de 60 jours pour *faire valoir ses observations*. Ce délai commence à courir le troisième jour ouvrable suivant la date d'envoi du constat ou de l'affichage visés à l'article 6§2 du présent règlement.

Article 7 Cession du bien

§1 En cas de vente, de constitution de droits réels ou personnels, ou de cession entre vifs d'un bien ayant fait l'objet de la notification ou de l'affichage prévu à l'article 6 §2 ou de la notification prévue à l'article 6 §4, al.2 ou encore pour lequel la taxe est effectivement enrôlée, le détenteur des droits vendus ou cédés doit informer par écrit l'acquéreur que ce bien est frappé par la taxe ou qu'il est susceptible de l'être.

§2 Le cédant est tenu de communiquer à l'administration communale, dans les trente jours de la passation de l'acte authentique de vente ou de cession, par lettre recommandée, la désignation exacte du bien concerné, la date de la passation de cet acte, le nom et l'adresse du ou des acquéreurs, ainsi que la preuve qu'il a bien informé l'acquéreur que le bien est frappé par la taxe ou qu'il est susceptible de l'être.

§3 En cas de cession pour cause de mort, les ayants-droits sont solidairement tenus de communiquer à l'administration communale, dans les cinq mois suivant le décès, par lettre recommandée, la désignation exacte du bien concerné, le nom et l'adresse du cujus, la date du décès, ainsi que leur nom et adresse.

§4 En cas d'extinction d'un des droits visés à l'article 3 pour quelque cause que ce soit, le plein propriétaire notifie aux autorités communales, dans les 30 jours de l'acte ou du fait ayant causé l'extinction du droit, la désignation exacte du bien concerné, la date à laquelle ce droit s'est éteint et le nom du ou des titulaires(s) dont le droit s'est éteint.

§5. *Le non-respect des §§ 2 à 4 entraîne l'imposition d'une amende administrative de 250 €*

Celle-ci est due, selon le cas, par le cédant, le ou les ayants-droits ou le plein propriétaire.

Article 8 Recouvrement

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

35 votants : 35 votes positifs.

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE.

Par le Collège :
La Secrétaire communale,
(s) Hilde De Visscher

La Présidente,
(s) Nadia El Yousfi

POUR EXTRAIT CONFORME
Forest

Par le Collège :
La Secrétaire communale,

Pour le Bourgmestre,
L'Echevin-délégué,

Hilde De Visscher

Charles Spapens