

**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(es)* ;
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 terrains non bâtis, laissés à l'abandon et sur les immeubles inachevés - 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 terrains non bâtis, laissés à l'abandon et situés en bordure de la voie publique et sur les immeubles par nature inachevés , voté par le Conseil communal le 05 décembre 2023 ;

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;

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 terrains non bâtis et 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 terrains non bâtis, laissés à l'abandon et les immeubles inachevés ;

Considérant que l'existence, sur le territoire de la commune, de terrains non bâtis, laissés à l'abandon et d'immeubles par inachevés 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 terrains non bâtis, laissés à l'abandon et les immeubles inachevés, 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 terrains non bâtis, laissés à l'abandon et les immeubles inachevés engendrent 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

DECIDE :

De modifier comme suit le règlement taxe sur les terrains non bâtis , laissés à l'abandon et sur les immeubles par nature inachevés :

Article 1. Principe

Il est établi, à partir du *1er janvier 2026 jusqu'au 31 décembre 2031*, une taxe annuelle *sur les terrains non bâtis, laissés à l'abandon sur les immeubles inachevés*.

Article 2. Définitions

§1. Sont soumis à la taxe les terrains non bâtis, laissés à l'abandon . Ces conditions sont cumulatives.

1. Au sens du présent règlement, sont considérés comme terrains non-bâtis les terrains qui, durant l'exercice

d'imposition :

- a) soit n'accueillent aucun bâtiment, et ce, soit depuis l'origine, soit suite à la démolition d'un immeuble préexistant ;
- b) soit n'accueillent qu'une construction isolée accessoire non destinée à l'habitation, au commerce ou à l'industrie;

2. Au sens du présent règlement, sont considérés comme terrains non bâtis laissés à l'abandon, les terrains qui, durant l'exercice d'imposition, apparaissent comme n'étant pas pourvus d'une clôture solidement fixée au sol pour en assurer la stabilité, qui doit être au minimum de 2 m de hauteur et ne peut pas présenter un danger pour les passants, ou comme n'étant pas entretenus, ou comme laissant subsister des surfaces non aplanies au niveau de la rue suite à la destruction d'un immeuble préexistant.

§2. Sont également soumis à la taxe les immeubles, et leurs cours et jardins, inachevés. Au sens du présent règlement, sont considérés comme des immeubles inachevés, les immeubles dont le parachèvement n'est pas terminé et ne permet pas un usage de l'immeuble conforme à sa destination.

Par destination, 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 présomption, telles que les données du cadastre ou le *Plan Régional d'Affectation du Sol* s'il échet.

§3. *L'état d'abandon d'un terrain non bâti ou l'état d'inachèvement d'un immeuble fait l'objet d'un constat établi conformément à l'article 6.*

Article 3 Redevables et causes de solidarité

La taxe est due par le(s) propriétaire(s) ou le(s) titulaire(s) de droits réels sur le terrain ou sur l'immeuble au 1er janvier de l'exercice d'imposition, c'est-à-dire :

- Par le propriétaire.
- *Par 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 sous conditions de réparation, d'entretien ou de gestion est également solidairement tenu au paiement de la taxe.

Article 4 Taux et base d'imposition

§1. Le taux de la taxe sur les terrains non bâtis, laissés à l'abandon et sur les immeubles inachevés est fixé à 1051,70€ par mètre courant pour l'année 2026. Les années suivantes, le taux annuel, fixé au 1er janvier, sera indexé de 2 % par an, 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. La base de la taxe dépend :

1. Pour les terrains non bâtis, du nombre de rues qu'ils jouxtent et de la manière dont ils jouxtent les rues. La base de taxation correspond ainsi :

- a) Lorsque le bien taxé ne jouxte qu'une seule rue : au nombre de mètres courants que compte la limite avec cette rue ;

b) Lorsque le bien taxé jouxte plusieurs rues sans former un coin : au nombre de mètres courants que compte la limite la plus longue avec ces rues ;

c) Lorsque le bien taxé forme un coin : au nombre de mètres courants que compte le côté le plus long du bien avec les rues ;

d) Lorsque le bien taxé ne jouxte aucune rue : au nombre de mètres courants que compte le côté le plus long du bien.

2. Pour les *immeubles* inachevés, et leurs cours et jardins, la base de taxation correspond au nombre de mètres courants définis en application du *point 1* qui précède, multiplié par le nombre de niveaux *érigés*.

§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 laissé à l'abandon ou inachevé 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 ou terrains 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'état d'inachèvement 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 et *terrains* 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 *et terrains* 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 et *terrains* 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 et *terrains* qui ont fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. L'exonération est applicable pour l'exercice d'imposition au cours duquel le permis d'urbanisme a été délivré ainsi qu'au cours de l'exercice d'imposition suivant;

6. les terrains non bâtis des sociétés régionales et locales ayant pour objet la construction de logements sociaux ;

7. les terrains sur lesquels il n'est pas permis de bâtir en vertu d'une décision de l'autorité ou lorsqu'il n'est pas possible de le faire ou lorsque les terrains sont effectivement utilisés à des fins agricoles ou horticoles.

8. *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.

§2. Sauf pour ce qui est prévu ci-dessus par l'article 5, § 1er, 6°, 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 *dressés* sur base du présent règlement sont effectués par des employés communaux assermentés et désignés à cette fin par le Collège des Bourgmestre et Echevins. Les procès-verbaux qu'ils rédigent font foi jusqu'à preuve du contraire. 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, ces employés 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 de son établissement.

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 le bien concerné lisible depuis l'espace public;

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 prévus 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, de cession entre vifs d'un bien ayant fait l'objet de la notification ou de l'affichage prévus 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 le cessionnaire 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-droit 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 de 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 de 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.

Article 8 Recouvrement

Le recouvrement de la taxe se fait par voie de rôle et est 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