

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

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

**Présents**

Séverine De Laveleye, *Présidente* ;  
Mariam El Hamidine, *La Bourgmestre* ;  
Charles Spapens, Ahmed Ouartassi, Alain Mugabo Mukunzi, Françoise Père, Maud De Ridder,  
Saïd Tahri, Esmeralda Van den Bosch, Alitia Angeli, *Échevin(e)s* ;  
Nadia El Yousfi, Dominique Goldberg, Cédric Pierre, Simon De Beer, Isabelle Lukebamoko-  
Maduda, Caroline Dupont, Christophe Borcy, Xavier Jans, Michael Van Vlasselaer, Kris  
Vanslambrouck, Nicolas Lonfils, Francis Dagrín, David Leclercq, Valerie Pauwels, Iris Vlodayer,  
Marianne Courtois, Rachid Barghouti, Emmanuel Boodts, Joël Elongo-Lofemba, *Conseillers  
communaux* ;  
Betty Moens, *Secrétaire communale*.

**Excusés**

Fatima Zohra El Omari, *Échevin(e)* ;  
Marc-Jean Ghysseis, Marc Loewenstein, Evelyne Huytebroeck, Denis Stokink, Stéphanie  
Koplowicz, Mustapha Al Masude, Mostafa Bentaha, *Conseillers communaux*.

**Séance du 05.12.23**

---

**#Objet : Finances - 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 - Règlement - 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 l'ordonnance de la région de Bruxelles capitale du 30 avril 2009 ajoutant un chapitre V dans le titre III du code du logement relatif aux sanctions en cas de logement inoccupé, modifiant l'ordonnance du 12 décembre 1991 créant des fonds budgétaires et modifiant le code judiciaire ;

Vu l'article 23 du code bruxellois du logement, prévoyant que quatre-vingt-cinq pour cent du produit des amendes administratives pour logement inoccupé sont ristournés à la commune sur le territoire de laquelle se situe le bien inoccupé pour autant qu'elle ait expressément exclu les logements inoccupés du champ d'application de son règlement-taxe relatif aux immeubles abandonnés, inoccupés ou inachevés ;

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 20 décembre 2022 ;

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 terrains non bâtis, laissés à l'abandon et situés en bordure de la voie publique et les immeubles par nature inachevés ;

Considérant que l'existence, sur le territoire de la commune, de terrains non bâtis, laissés à l'abandon et situés en bordure de la voie publique et sur les immeubles par nature 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 situés en bordure de la voie publique et les immeubles par nature 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 situés en bordure de la voie publique et les immeubles par nature inachevés 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 que le Ministère de la Région de Bruxelles capitale dispose depuis 2012 d'un service chargé de rechercher et de constater l'infraction administrative visée à l'article 20 § 1 du code bruxellois du logement, cette infraction pouvant aboutir à l'infliction d'une amende administrative par le fonctionnaire dirigeant ce service ;

Considérant que le chapitre II du code bruxellois du logement met à charge de la commune en tant qu'opérateur immobilier public de nouvelles obligations, notamment tenir un registre des logements inoccupés sur le territoire communal et répondre dans les 3 mois aux associations agréées qui lui

signalent un logement inoccupé ;

Considérant que le territoire communal dispose d'un pourcentage de logements de qualité à gestion publique et à finalité sociale qui reste inférieur à l'objectif que la commune a adopté en se référant aux objectifs régionaux et que tous les moyens sont utiles pour l'atteindre notamment le produit visé à l'article 23 du code du logement qui doit être affecté au développement de la politique du logement ;

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 terrains non bâtis , laissés à l'abandon et situés en bordure de la voie publique et sur les immeubles par nature inachevés :

#### Article 1. Principe

Il est établi, à partir du 1er janvier 2024 jusqu'au 31 décembre 2025, une taxe annuelle sur les terrains non bâtis, laissés à l'abandon et situés en bordure de la voie publique et sur les immeubles par nature inachevés.

#### Article 2. Définitions

§1. Sont soumis à la taxe les terrains non bâtis, laissés à l'abandon et situés en bordure de la voie publique. 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, être au minimum de 2 m de hauteur et ne 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.

3. Au sens du présent règlement sont considérés comme des terrains situés en bordure de la voie publique les terrains dont une des limites jouxte une voie publique.

§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.

§3. 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 s'il échet.

### 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 le tréfoncier, en cas d'emphytéose ou de superficie. L'emphytéote ou le superficiaire 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 situés en bordure de la voie publique et sur les immeubles par nature inachevés est fixé à 1010,86 € par mètre courant pour l'année 2024. L'année suivante, le taux annuel, fixé au 1er janvier, sera indexé de 2 %, conformément au tableau suivant :

2025
1031,08 €

§2. La base de la taxe dépend :

1. Pour les terrains non bâtis, comme pour les bâtiments et leurs cours et jardins, 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 bâtiments inachevés, et leurs cours et jardins, la base de taxation correspond au nombre de mètres courants définis en application de l'alinéa qui précède, multiplié par le nombre de niveaux 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 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. Le montant de la taxe est doublé lorsqu'une ou plusieurs enseignes et/ou un ou plusieurs dispositifs publicitaires sont disposés sur le bien visé par la taxe sauf si le redevable a déjà été imposé en vertu du règlement relatif à la taxe communale sur les panneaux publicitaires.

§5. 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;

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 remplissait déjà les conditions pour être soumis à la présente taxe ;

5. les immeubles 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. L'immeuble ou la partie d'immeuble destiné au logement au sens de l'article 2 § 3 du présent règlement.

7. En exécution de l'article 282 du COBAT, sont également exonérés de la taxe :

a) le terrain non bâti lorsque le propriétaire n'a que ce bien à l'exclusion de tout autre bien immobilier. La dispense ne vaut que durant les cinq exercices qui suivent l'acquisition du bien ou, s'il est déjà acquis au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement, durant les cinq exercices qui suivent cette entrée en vigueur ;

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

c) 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.

§2. Sauf pour ce qui est prévu ci-dessus par l'article 5, § 1er, 7°, les exonérations prévues au présent article ne s'appliquent pas si, durant l'exercice d'imposition l'immeuble fait l'objet d'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 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 ainsi qu'une formule de déclaration dans les 60 jours à dater 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 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 renvoyer la formule de déclaration dûment remplie et signée. Ce délai commence à courir le troisième jour ouvrable suivant la date d'envoi du constat et de la demande de renseignements ou de l'affichage prévus à l'article 6§2 du présent règlement. Les contribuables qui n'ont pas reçu de déclaration doivent en réclamer une à l'administration communale.

*§4. L'absence de déclaration dans les délais prévus à l'article 6§2 du présent règlement ou la déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise de la part du redevable entraîne l'enrôlement d'office de la taxe sur base des données dont la commune dispose.*

*Avant de procéder à la taxation d'office, l'administration communale notifie au redevable, par lettre recommandée à la poste, les motifs du recours à cette procédure, les éléments sur lesquels la taxation est basée, le mode de détermination de ces éléments ainsi que le montant de la taxe.*

*Le redevable dispose d'un délai de trente jours calendrier à compter du troisième jour ouvrable suivant la date d'envoi de la notification pour faire valoir ses observations par écrit. Le redevable 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 en fonction des éléments sur lesquels la taxation est basée visés à l'alinéa 2 si, au terme de ce délai, le redevable n'a émis aucune observation qui justifie l'annulation de cette procédure.*

*Les taxes enrôlées d'office sont majorées comme suit :*

- premier enrôlement d'office : 20 % du droit dû ou estimé comme tel;*
- deuxième enrôlement d'office : 50 % du droit dû ou estimé comme tel;*
- à partir du troisième enrôlement d'office : 100 % du droit dû ou estimé comme tel.*

*Il n'est pas tenu compte d'un enrôlement d'office pour le calcul de la majoration lorsque la taxe a été enrôlée normalement au cours des trois exercices d'imposition qui suivent celui auquel se rapporte cet enrôlement d'office.*

#### 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

§1. Le recouvrement de la taxe se fait par voie de rôle.

§2. Le rôle de la taxe est arrêté et rendu exécutoire par le collège des bourgmestre et échevins. Le redevable de la taxe recevra, sans frais, un avertissement-extrait de rôle.

§3. La taxe est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement extrait de rôle. A défaut de paiement dans le délai imparti, les sommes dues sont productives de l'intérêt de retard au profit de l'administration calculé d'après les règles fixées par l'article 414 du Code des Impôts sur les revenus de 1992.

§4. La taxe est recouvrée par le receveur communal conformément aux règles établies pour la perception des impôts au profit de l'Etat.

#### Article 9 Réclamation

§1. Le redevable peut introduire une réclamation auprès du collège des bourgmestre et échevins qui agit en tant qu'autorité administrative.

§2. Cette réclamation doit être introduite, sous peine de déchéance, dans un délai de trois mois à partir de la date de recouvrement de la taxe.

§3. Elle doit en outre, à peine de nullité, être introduite par courrier avec accusé de réception. Elle est datée et signée par le réclamant ou son représentant et mentionne :

- les noms, qualité, adresse ou siège du redevable à charge duquel l'imposition est établie ;

- l'objet et un exposé des raisons de la réclamation.

29 votants : 21 votes positifs, 8 votes négatifs.

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE.

Par le Collège :  
La Secrétaire,  
(s) Betty Moens

La Présidente,  
(s) Séverine De Laveleye

POUR EXTRAIT CONFORME  
Forest

Par le Collège :  
La Secrétaire,

Pour la Bourgmestre,  
L'Echevin-délégué,

Betty Moens

Ahmed Quartassi