

**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, Saïd Tahri, Fatima Zohra El Omari,  
Jacynara Farias de Azevedo, Flo Flamme, *Échevin(e)s* ;  
Marc Loewenstein, Ahmed Ouartassi, Mariam El Hamidine, Alitia Angeli, Dominique Goldberg,  
Séverine De Laveleye, Francis Dagrin, Stéphane Peycker, 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, Antoine  
Lebessis, Caroline Dupont, *Conseillers communaux* ;  
Hilde De Visscher, *Secrétaire communale*.

**Excusés**

Oumnia Berrahal, *Échevin(e)* ;  
Cédric Pierre, Maud De Ridder, Dominique Gillard, Michel Claise, Sophie Michez, *Conseillers  
communaux*.

**Séance du 24.02.26**

---

**#Objet : Finances – Taxes sur les surfaces de bureaux – Renouvellement et modifications -  
Approbation. #**

---

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 surfaces de bureaux, 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 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 occupants des surfaces de bureaux établies sur le territoire de la commune de Forest peuvent bénéficier de toutes les infrastructures communales mise à la disposition des personnes physiques résidant ou non sur le territoire de la commune, en ce compris de ses voiries et parcs dont l'entretien représente un coût certain et non négligeable que ce soit en termes de propreté, de décorations florales ou festives, de sécurité, d'illuminations, et que tous ces avantages constituent une plus-value certaine pour eux ;

Considérant que le taux de la taxe est fonction d'un critère objectif, soit le nombre de mètres carrés qui sont affectés à des bureaux ;

Considérant que l'augmentation du taux de la taxe est justifiée par l'accroissement des charges grevant les finances communales ;

Considérant que la solidarité qui est prévue entre l'occupant et le ou les titulaire(s) d'un droit réel sur les immeubles qui accueillent les bureaux est justifiée dès lors que ces titulaires tirent également profit de l'exploitation de ces bureaux dont ils permettent l'occupation ;

Considérant que sont exonérés de la taxe les bureaux dont la surface est inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup> ; qu'il convient de ne pas alourdir les charges à assumer par les petites structures ; qu'en raison de leur taille, ces structures ne peuvent bénéficier d'économies d'échelle semblables à celles des structures plus importantes ; que l'exonération est également justifiée par le souci de maintenir ou de favoriser la diversité du tissu économique sur le territoire de la commune ; qu'il s'agit d'un choix politique qui relève du pouvoir d'appréciation du Conseil communal ;

Considérant qu'il n'a pas été jugé opportun de maintenir une exonération généralisée des surfaces de bureaux jusqu'à un certain seuil comme c'était le cas antérieurement ; qu'un arbitrage a dû être réalisé entre d'une part, la nécessité pour la commune de se procurer des recettes additionnelles et de ne pas être privée d'une partie du produit de la taxe en raison d'une exonération et, d'autre part, la volonté de préserver les petites structures ;

Considérant que sont également exonérées de la taxe les surfaces de bureaux que les personnes morales de droit public affectent intégralement à un service public ou d'intérêt général et qui sont improductives ; que la nature de ces biens qui concourent à l'utilité publique justifie qu'ils ne soient pas soumis à la taxe ;

Considérant que les surfaces de bureaux servant aux cultes, aux établissements d'enseignement, aux hôpitaux, aux cliniques, aux dispensaires ou aux œuvres de bienfaisance doivent de même bénéficier d'une exonération dès lors qu'ils concrétisent les droits à l'instruction et à la santé et assurent le libre exercice des cultes ; qu'ils constituent, d'autre part, le complément indispensable à la fonction d'habitat ;

DECIDE :

De modifier comme suit le règlement taxe sur les surfaces de bureaux :

#### Article 1er

Il est établi, pour les exercices 2026 à 2031 une taxe sur les surfaces de bureaux. Cette taxe a pour base la surface brute hors sol de bureaux.

#### Article 2

Pour l'application du présent règlement, on entend par :

Bureaux : Tout espace muni d'un équipement et/ou mobilier adéquat, dans lequel est susceptible d'être

traîtée l'information au sens large (textes, rapports, études, conférences, données comptables, brevets, son, image, ...) quel que soit son support (documents, fichiers informatiques, échantillons, prototypes, ...).

Surface hors sols : La surface à partir du rez-de-chaussée.

Surface brute : La surface occupée par la personne physique ou morale en ce compris des surfaces utilisées indirectement (espaces de circulation et d'accueil, salles de conférences, locaux de rangement et d'archivage, réfectoires, sanitaires, étages techniques,...), les parties communes et les surfaces accessibles au public, à l'exclusion des surfaces de parking. La surface brute se calcule en additionnant la totalité des planchers mis à couvert et offrant une hauteur libre d'au moins 2,20 m dans des locaux qui ne sont pas sous le niveau du sol. Les dimensions des planchers sont mesurées au nu extérieur des murs et façades, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de leur interruption par les cloisons et murs intérieurs ni par les gaines, cages d'escaliers et d'ascenseurs.

### Article 3

Le taux de la taxe sur les surfaces de bureaux est fixé à 22€ par m<sup>2</sup> 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
22,44€	22,89€	23,35€	23,81€	24,29€

### Article 4

La taxe est due par la (les) personne(s) morale(s) ou physique(s) qui occupe(nt) les bureaux.

Est solidairement tenu, le ou les titulaire (s) d'un droit réel sur l'immeuble qui accueille les bureaux.

### Article 5

En cas de cessation ou de début d'occupation des surfaces de bureaux en cours d'exercice, la taxe est établie sur base du nombre de mois effectifs d'occupation.

Pour l'application des présentes dispositions, tout mois entamé est compté pour un mois entier.

### Article 6

Sont exonérés du paiement de la taxe :

- Les bureaux dont la surface totale est inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup>.
- Les surfaces occupées par les personnes morales de droit public, intégralement affectées à un service public ou d'intérêt général et improductives.
- Les surfaces servant aux cultes, aux établissements d'enseignement, aux hôpitaux, aux cliniques, aux dispensaires ou aux œuvres de bienfaisance.

### Article 7

Lorsque l'administration communale constate l'existence de surfaces de bureaux, elle adresse au contribuable une formule de déclaration que celui-ci est tenu de renvoyer, dûment remplie et signée, dans un délai de trente jours calendrier à compter du troisième jour ouvrable suivant l'envoi de la formule de déclaration. Cette déclaration signée vaut jusqu'à révocation adressée au service des Taxes par l'assujetti.

Le contribuable qui n'a pas reçu de formule de déclaration est tenu d'en réclamer une auprès de l'administration au plus tard pour le 31 décembre de l'année en cours.

## Article 8

L'absence de déclaration dans les délais prévus à l'article 7 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 9

Toute modification de la base imposable ou toute création de bureaux (par construction ou changement d'affectation) doit être signalée dans le mois, au Service des Taxes de l'Administration communale.

## Article 10

Le redevable de l'imposition recevra, sans frais, un avertissement extrait de rôle. 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, il est fait application des règles relatives au recouvrement en matière de taxe sur les revenus.

## Article 11

Le présent règlement entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2026.

31 votants : 24 votes positifs, 7 votes négatifs.

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