

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

Présents

Daniel Hublet, *Président* ;
Boris Dilliès, *Bourgmestre* ;
Valentine Delwart, Thibaud Wyngaard, Jonathan Biermann, Carine Gol-Lescot, Jean-Luc Vanraes, Diane Culer, *Echevin(s)* ;
Eric Sax, Marc Cools, Joëlle Maison, Emmanuel De Bock, Jérôme Toussaint, Perrine Ledan, Marion Van Offelen, François Jean Jacques Lambert, Michel Cohen, Aurélie Czekalski, Nicolas Clumeck, Leïla Kabachi, Cécile Roba, Ariane de Lobkowicz, Alexandre Meeus, Olivia Bodson, Céline VANDERBORGHT, Patricia Duvieusart, Sarah Unger, Marianne Gustot, Jérémie Tojerow, Yassine Assal, Lara Querton, Buss Walter, Patricia Nagelmackers, Eric Mercenier, Mavinga-Wumba Cathy, *Conseiller(s) communal(aux)* ;
Laurence Vainsel, *Secrétaire communale*.

Excusés

Maëlle De Brouwer, Odile Margaux, *Echevin(s)* ;
Bernard Hayette, Mathias Junqué, Elisabeth Degryse, Marie Borsu, Isabelle Sirtaine, Aleksandra Kokaj, *Conseiller(s) communal(aux)*.

Séance du 18.12.25

#Objet : Règlement-taxe sur les surfaces de bureaux. – Renouvellement et adaptations #

Séance publique

Le Conseil,

Vu la Constitution, spécialement l'article 170 § 4 ;

Vu l'article 117 de la Nouvelle Loi communale ;

Vu l'article 252 de la Nouvelle Loi communale qui impose l'équilibre budgétaire aux communes ;

Vu les dispositions applicables aux taxes communales du Code des impôts sur les revenus 1992 (CIR 92, en abrégé), spécialement le titre VII, chapitres 1^{er}, 3, 4, 6 à 9 bis inclus ;

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, spécialement l'ordonnance du 12 février 2015 ;

Vu la loi du 13 avril 2019 introduisant le Code du recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales (CRAF, en abrégé), et ses modifications ultérieures ;

Vu l'ordonnance du 17 décembre 2019 modifiant l'article 11 de l'ordonnance du 3 avril 2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales, et rendant applicables aux taxes communales les dispositions de la loi du 13 avril 2019 introduisant le CRAF, à partir du 1^{er} janvier 2020 ;

Vu la loi du 24 juin 2020 portant assentiment à la Charte européenne de l'autonomie locale, spécialement l'article 9.1. et 3. ;

Vu le règlement général relatif à l'établissement et au recouvrement des taxes communales, tel qu'adopté par le Conseil communal d'Uccle et applicable pendant la période de validité du présent règlement ;

Considérant que l'objectif poursuivi par la présente taxe est de procurer à la commune d'Uccle les moyens financiers nécessaires à ses missions et aux politiques qu'elle entend mener, ainsi que d'assurer son équilibre financier ;

Considérant que les propriétaires de surface de bureaux tirent un bénéfice direct ou indirect de l'occupation de ces dernières, à travers la perception de loyers ou de l'exploitation pour leur propre compte ;

Qu'en outre et afin d'éviter que des surfaces subdivisées en espaces de travail cloisonnés et dont la surface individuelle est le plus souvent inférieure à 75 m², n'échappent à la taxe, il paraît opportun d'enrôler les propriétaires ou, en cas de démembrement du droit de propriété, les titulaires de droits réels d'usage sur les surfaces de bureaux établies sur le territoire de la commune d'Uccle, plutôt que les occupants de celles-ci ;

Considérant qu'afin de favoriser la relance économique et l'implantation de petits bureaux sur le territoire de la Commune d'Uccle, il convient d'appliquer une exonération sur les premiers 75 m² de surfaces de bureaux ;

Considérant que l'exonération établie au profit des surfaces utilisées par les institutions publiques, des surfaces utilisées par les cultes et maisons de laïcité, par des établissements d'enseignement organisés par les pouvoirs publics ou subsiidiés par eux, par les établissements de soins, centres médicaux et maisons médicales organisés par les pouvoirs publics ou subsiidiés par eux, ainsi que celles utilisées par des organismes s'occupant, sans but de lucre, d'œuvres de bienfaisance, d'activités d'aide sociale ou encore d'activités culturelles ou sportives, pour autant que ces organismes soient agréés ou subventionnés par les pouvoirs publics, se justifie au motif que ces structures ne poursuivent pas de but de lucre ;

Considérant que le règlement-taxe sur les surfaces de bureaux, délibéré par le Conseil communal du 24 novembre 2022, vient à expiration le 31 décembre 2025;

Considérant qu'une indexation annuelle de 5 % du montant de la taxe, est conforme aux prévisions de recettes courantes publiées dans le Plan triennal communal 2025-2027 ;

Considérant qu'il y a lieu de renouveler et d'adapter ce règlement-taxe pour un terme de trois ans prenant cours le 1^{er} janvier 2026, comme suit :

REGLEMENT

Article 1^{er} : ASSIETTE DE LA TAXE

A partir du 1^{er} janvier 2026 et pour un terme expirant le 31 décembre 2028, une taxe annuelle est établie sur les surfaces de bureaux telles que définies à l'article 2 ci-après et installés sur le territoire de la Commune d'Uccle.

Article 2 : DEFINITIONS

Au sens du présent règlement, l'on entend par

1. « bureau » : un lieu à usage professionnel, autre qu'un établissement de commerce ou d'artisanat,

où est situé le siège social ou une unité d'établissement de l'entreprise, personne physique ou morale de droit privé ou de droit public, et où sont accomplis, dans un but de lucre ou non, des actes ou travaux liés au traitement de l'information, tels qu'activités de gestion, d'administration, de direction, d'études, de conception et de réalisation de projets, de modèles ou de plans, activités qui peuvent comprendre, à titre accessoire et complémentaire, des opérations commerciales telles que la vente de biens et services ;

2. « surface de bureaux » : tout espace de travail, qu'il soit situé dans un immeuble d'habitation ou non, occupé de manière effective, doté d'un équipement et d'un mobilier adaptés aux activités décrites en 1. ci-dessus, et pouvant permettre une occupation flexible dans le temps et dans l'espace (telle que le "coworking"). Les annexes éventuelles, comme, à titre d'exemples, des locaux techniques, de rangement et d'archivage de dossiers, vestiaires, cuisine et sanitaires pour le personnel, sont inclus dans cette notion ;
3. « information » : un ensemble de données écrites, sonores ou visuelles, contenues, mémorisées et stockées ou archivées sur n'importe quel support physique ou numérique, le cas échéant, dans des échantillons ou prototypes ;
4. « surface brute de plancher hors sol » : la somme des surfaces de tous les plafonds d'un bâtiment de bureaux ou d'une partie d'immeuble utilisée comme bureaux, à l'exclusion des sous-sols. Elle est mesurée au nu extérieur des murs de façade, sans tenir compte de leur interruption par les dégagements, cloisons ou murs porteurs intérieurs, et englobe l'ensemble des espaces utilisables.

Article 3 : REDEVABLES – CO-DEBITEURS

§ 1^{er}. La taxe est due, pour l'année entière, par le(s) propriétaire(s), personne(s) physique(s) ou morale(s) d'un bien immeuble répondant aux définitions de l'article 2.

En cas de démembrement du droit de propriété, la taxe est due par l'usufruitier, l'emphytéote ou le superficiaire.

Lorsqu'il s'agit d'un immeuble appartenant en indivision à plusieurs personnes ou lorsque plusieurs personnes sont titulaires d'un des droits énoncés à l'article 1^{er} ou 2, ces dernières sont solidiairement et indivisiblement responsables du paiement de la taxe.

§ 2. Si le(s) redevable(s) est(sont) en défaut de paiement, après qu'une sommation lui(leur) aura été notifiée, les personnes suivantes sont tenues au paiement de la taxe, en tant que co-débiteurs : le nu-propriétaire, le tréfondier et le bailleur s'il est distinct des titulaires de droit réels énumérés ci-dessous.

Article 4 : EXONERATIONS

Sont exonérés en totalité de la taxe :

- les premiers 75 m²;
- les surfaces utilisées par des personnes de droit public ne poursuivant aucun but de lucre ;
- les surfaces utilisées par les cultes et maisons de laïcité reconnus par les pouvoirs publics
- les surfaces utilisées par les établissements d'enseignement organisés par les pouvoirs publics ou subsidiés par eux ;
- les surfaces utilisées par les établissements de soins, centres médicaux et maisons médicales organisés par les pouvoirs publics ou subsidiés par eux ;
- les surfaces utilisées par les organismes s'occupant, sans but de lucre, d'œuvres de bienfaisance,

d'activités d'aide sociale ou encore d'activités culturelles ou sportives, pour autant que ces organismes soient agréés ou subventionnés par les pouvoirs publics.

Article 5 : EXONERATION PARTIELLE

La taxe n'est pas due si les conditions de la force majeure sont réunies. Pour prétendre à l'exonération sur cette base, le redevable devra apporter la preuve que l'événement invoqué comme constitutif de force majeure, répond aux caractéristiques suivantes : 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 événement.

Article 6 : MONTANT DE LA TAXE

§ 1^{er}. La taxe est calculée sur la surface brute de plancher hors sol.

Le montant de la taxe est fixé à QUATORZE euros SEPTANTE centimes (14,70 €) par m², pour l'année 2026.

Les montants sont indexés au 1^{er} janvier de chaque année, au taux de 5 % l'an, comme il est précisé dans le tableau suivant :

Exercice	2026	2027	2028
Taux	14,70 €	15,44 €	16,21 €

§ 2. La taxe est calculée *prorata temporis* du nombre effectif de mois d'utilisation en bureaux, tout mois entamé étant compté entièrement.

Article 7 : DECLARATION

§ 1^{er}. L'administration communale adresse, chaque année, au redevable un formulaire de déclaration, que celui-ci est tenu de renvoyer dûment complété, daté et signé, dans les 30 jours suivant la date d'envoi de ce formulaire. Le redevable qui n'a pas reçu de formulaire de déclaration, est tenu de fournir à l'Administration communale les éléments écrits nécessaires à la taxation, dans les 30 jours de son installation sur le territoire d'Uccle.

§ 2. Toute nouvelle occupation de bureaux doit être déclarée dans le même délai d'un mois.

§ 3. Le redevable ayant introduit une déclaration complète et signée auprès de l'administration, dans les formes et délais prescrits, est enrôlé sur cette base, conformément à l'article 4 de l'ordonnance du 3 avril 2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales.

§ 4. Le propriétaire ne peut obtenir de révision ou de restitution pour des modifications non signalées dans les délais.

§ 5. La déclaration ne lie toutefois pas définitivement l'administration communale. Elle ne prive pas

celle-ci du pouvoir de procéder à des contrôles et investigations, conformément à l'article 6 de l'ordonnance du 3 avril 2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales, et, le cas échéant, de rectifier le montant de la taxe par la voie d'une taxation d'office, en cas d'absence, de retard, d'insuffisance ou d'inexactitude de la déclaration.

§ 6. Une déclaration tardive ne produit d'effet que pour l'avenir.

Article 8: TAXATION D'OFFICE – MAJORATIONS

§ 1^{er}. L'absence de déclaration, la déclaration tardive, incorrecte, incomplète, illisible ou imprécise de la part du redevable, entraîne l'enrôlement d'office de la taxe, sur la base des données en possession de l'Administration communale.

§ 2. Dans le cadre du contrôle ou de l'examen de l'application du présent règlement-taxe, les membres du personnel de l'administration désignés à cet effet par le Collège des Bourgmestre et Echevins, sont autorisés à exercer toutes les compétences qui s'appliquent aux taxes communales en vertu de l'article 11 de l'ordonnance du 3 avril 2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales, y compris celle de requérir de toute personne disposant de livres ou documents nécessaires à l'établissement de la taxe, qu'elle les produise sans déplacement.

§ 3. La taxation d'office peut entraîner une majoration progressive du taux, selon l'échelle de gradation suivante :

- en cas de manquement la première année, la majoration est égale à 20 % du montant de la taxe, résultat arrondi à l'unité supérieure ;
- en cas de manquement la deuxième année, la majoration est égale à 40 % du montant de la taxe, résultat arrondi à l'unité supérieure ;
- en cas de manquement la troisième année et pour tout manquement additionnel, la majoration est égale à 100 % du montant de la taxe, résultat arrondi à l'unité supérieure.

Le montant de la majoration est enrôlé simultanément et conjointement avec la taxe.

§ 4. Avant de procéder à la taxation d'office, le Collège des Bourgmestre et Echevins notifie au redevable, par lettre recommandée à la poste, les motifs du recours à cette procédure, les éléments sur lesquels la taxation est basée, ainsi que le mode de détermination de ces éléments et le montant de la taxe. Le redevable dispose d'un délai de 30 jours de calendrier à compter du troisième jour ouvrable suivant l'envoi de la notification, pour faire valoir ses observations par écrit.

Article 9 : ETABLISSEMENT DU ROLE

§ 1^{er}. La taxe est perçue par voie de rôle.

§ 2. Le rôle de la taxe est arrêté et rendu exécutoire par le Collège des Bourgmestre et Echevins.

Le redevable reçoit, sans frais, un avertissement-extrait de rôle.

Article 10 : DELAI DE PAIEMENT

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

Article 11 : CESSION DU DROIT DE PROPRIETE

§ 1^{er}. En cas de cession de la propriété d'un bien immeuble, la taxe n'est pas due par le nouvel acquéreur ou cessionnaire, pour les six mois qui suivent la date de l'acquisition du bien, de façon à lui permettre de procéder aux travaux.

La taxe reste due par le propriétaire vendeur ou cédant du bien, *prorata temporis* depuis le premier janvier de l'exercice de taxation, jusqu'au jour de la vente ou de la cession.

Toutefois, la réduction du montant de la taxe n'est pas automatique et il appartient au redevable qui a vendu le bien soumis à la taxe ou cédé son droit réel sur celui-ci, d'en communiquer la preuve à l'administration communale, dans les plus brefs délais.

§ 2. En cas de cession pour cause de décès, les ayants-cause sont solidairement tenus d'en communiquer la preuve à l'administration communale, dans les plus brefs délais.

§ 3. En cas d'extinction d'un droit d'usufruit, d'emphytéose ou de superficie, le plein propriétaire est tenu d'en communiquer la preuve à l'administration communale, dans les plus brefs délais.

—

Article 12 : DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA PROCEDURE DE RECLAMATION

§ 1^{er}. Conformément à l'article 9, § 1^{er} de l'ordonnance du 3 avril 2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales, le redevable ou son représentant peut introduire une réclamation auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins, qui agit en tant qu'autorité administrative.

§ 2. La réclamation doit être introduite, par écrit, signée et motivée, et, sous peine de déchéance, dans un délai de trois mois, pour les redevables, et d'un an, pour les co-débiteurs, à compter du troisième jour ouvrable suivant la date d'envoi de l'avertissement-extrait de rôle ou à compter de la date de notification de la taxation.

§ 3. Les réclamations peuvent aussi être introduites par le biais d'un support durable, notamment un moyen électronique tel que l'e-mail.

§ 4. Si le redevable en fait la demande dans la réclamation, il est invité à être entendu par le Collège des bourgmestre et échevins lors d'une audition.

§ 5. L'introduction de la réclamation ne suspend pas l'exigibilité de la taxe et ne dispense pas de l'obligation de payer celle-ci dans le délai prévu.

§ 6. Le redevable qui conteste la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins rendue au sujet de sa réclamation, mais recherche une résolution amiable au contentieux, sous la forme d'un accord qui soit conforme à la législation en vigueur, peut avoir recours à la Chambre de règlement amiable des litiges fiscaux (CRA-F) instituée auprès du Tribunal de Première Instance francophone de Bruxelles.

Le Collège des Bourgmestre et Echevins décidera s'il accepte ou non cette phase de conciliation.

En cas d'échec, la procédure judiciaire classique pourra être poursuivie et tout ce qui a été discuté pendant la conciliation restera confidentiel.

§ 7. Le réclamant qui conteste la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins, peut introduire un recours en bonne et due forme auprès du tribunal de première instance.

§ 8. Les formes et délais ainsi que la procédure de réclamation, sont explicités dans le règlement général sur l'établissement et le recouvrement des taxes, tel qu'approuvé par le Conseil communal d'Uccle, tel qu'adopté par le Conseil communal d'Uccle et applicable pendant la période de validité du présent règlement.

Article 13 : ENTREE EN VIGUEUR

Le présent règlement renouvelle et adapte le règlement-taxe sur les surfaces de bureaux, délibéré par le Conseil communal, le 24 novembre 2022.

Il entre en vigueur le 1^{er} janvier 2026, moyennant l'accomplissement des formalités prescrites aux articles 112 et 114 de la Nouvelle Loi communale.

35 votants : 35 votes positifs.

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE.

La Secrétaire communale,
(s) Laurence Vainsel

Le Collège,
(s) Daniel Hublet

POUR EXTRAIT CONFORME

La Secrétaire communale,

Le Collège,

Laurence Vainsel

Boris Dilliès