

**RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE GANSHOREN**Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal**Présents**

Erik Van Den Berghe, *Président* ;
Jean-Paul Van Laethem, *Bourgmestre* ;
Karima Souiss, Chantal De Saeger, Aldo Alu, Quentin Paelinck, Philippe Beghin, Lara Thommes, *Echevin(e)s* ;
Marc Delvaux, Khadija El Mahyaoui, Abderrahim Cherké, Béatrice Biata-Kabongo, Kristine Bormans, Hatim El Asri, Veerle Eygenraam, Theresia Feldmann, Maguy Ikulu, Gaël Mukiza, Alexandra Pasaliu, Arne Smeets, Lamiae Touijer, *Conseillers communaux* ;
Caroline Van de Walle, *Secrétaire Communal* .

Excusés

Lionel Van Damme, Serge Janssen, Mélissa Amirkhizy, Romain Beaumont, Yves Leleux, David Steegen, Marleen Van Vreckem, Monica Ciufu, *Conseillers communaux*.

Séance du 20.11.25

#Objet : Règlement-taxe sur les surfaces de bureaux - Modification et renouvellement #

Séance publique

Finances**LE CONSEIL,**

Vu les articles 41, 162 et 170, §4 de la Constitution ;

Vu la nouvelle loi communale, notamment les articles 117, alinéa 1er, 118, alinéa 1er et 252 ;

Vu l'ordonnance du 3 avril 2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales ;

Vu le Plan Régional d'Affectation du Sol du 3 mai 2001 ;

Vu sa décision du 23 novembre 2023 relative à la modification de la taxe sur les surfaces de bureaux, approuvée pour un terme expirant le 31 décembre 2025 ; ;

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 tant la détermination de la matière imposable que des redevables d'un impôt participent à 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 Conseil communal a jugé nécessaire d'imposer les surfaces de bureaux visées par le présent règlement de manière à pouvoir se procurer des recettes additionnelles destinées à financer les dépenses d'utilité générale auxquelles la commune doit faire face ;

Considérant que ces infrastructures doivent être taxées même si les bureaux sont vides afin de donner une image positive de ces bureaux et de favoriser l'arrivée de futurs utilisateurs ;

Considérant que la mise à disposition de surface de bureaux génère des dépenses supplémentaires pour la commune au niveau de la sécurité, de la gestion des déchets, de la voirie et de l'infrastructure ;

Considérant qu'aucune contribution n'est apportée par les occupants des bureaux au financement de ces coûts ;

Considérant qu'il est donc légitime de financer une partie de ces dépenses par un règlement-taxe ;

Considérant que les cultes reconnus, les établissements d'enseignement organisés par les pouvoirs publics ou subsidiés par eux, les hôpitaux ou cliniques gérés par les pouvoirs publics ou subsidiés par ceux-ci, remplissent des missions d'intérêt général ou d'utilité publique ;

Considérant que l'autorité communale, dans le but de ne pas entraver ces missions d'intérêt général ou d'utilité publique, peut décider d'exonérer les surfaces de bureaux dont ces organismes sont propriétaires en pleine propriété ou à défaut d'être propriétaire en pleine propriété, dont ils sont emphytéotes, usufruitiers, superficiaires ou titulaires du droit d'usage pour tout ou partie des surfaces de bureaux ;

Vu les finances communales ;

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins ;

DECIDE :

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

Article 1

Il est établi, pour les exercices 2026 à 2031 inclus, une taxe sur les surfaces de bureaux installées sur le territoire de la commune. Sont visées les surfaces affectées à un usage de bureau, qu'elles soient effectivement occupées ou non. En l'absence d'occupation effective, l'affectation résulte du permis d'urbanisme ou, à défaut, de l'aménagement intérieur constaté. La taxe a pour base la surface brut de plancher hors sol utilisable aux fins définies ci-après.

Pour l'application du présent règlement, par « bureau » on entend le local affecté:

- soit aux travaux de gestion ou d'administration d'une entreprise, d'un service public ou d'un indépendant.
- soit à l'activité d'une profession libérale, à l'exclusion des professions médicales et paramédicales.
- soit aux activités des entreprises de service intellectuel, en ce compris les activités de production de biens immatériels c'est-à-dire les activités de conception et / ou de production de biens immatériels fondées sur un processus intellectuel ou de communication ou liées à la société de la connaissance (production de biens audiovisuels, de logiciels, studio d'enregistrement, formation professionnelle spécialisée, service pré-presse, call centers, ...) ou

encore relevant des technologies de l'environnement.

Par « bureau inoccupé », on entend le local ou la surface affectée à un usage de bureaux qui:

- N'est pas effectivement occupé, ou
- Dont l'occupation ne correspond pas à l'affectation urbanistique, et ce, pendant une période d'au moins 10 mois consécutifs au cours de l'exercice d'imposition de référence.
- L'état d'inoccupation ou d'inadéquation de l'usage est établi sur la base d'indices objectifs, notamment le permis d'urbanisme, l'aménagement intérieur constaté, ou tout autre élément pertinent.

Pour l'application du présent règlement, par « surface brute de plancher hors sol », on entend la totalité des planchers mis à couvert à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés au parking, aux caves, aux équipements techniques et aux dévôts. Les dimensions des planchers sont mesurées au nu extérieur des murs des façades, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de leur interruption par les cloisons et murs intérieurs, par les gaines, cages d'escalier et ascenseurs.

Article 2

Le montant est fixé à 30,59 EUR par m² de surface imposable et par an pour les surfaces de bureaux établies dans des zones d'industries et des zones de mixité, zones définies par le Plan Régional d'Affectation du Sol (A).

Le montant est fixé à 36,26 EUR par m² de surface imposable et par an pour les surfaces de bureaux établies dans des zones d'habitat - zones d'habitations, zones définies par le Plan Régional d'Affectation du Sol (B).

Le montant est fixé à 41,92 EUR par m² de surface imposable et par an pour les surfaces de bureaux établies dans des zones d'habitat - zones d'habitations à prédominance résidentielle, zones définies par le Plan Régional d'Affectation du Sol (C).

Tous les montants seront augmentés au 1^{er} janvier de chaque année au taux de 3% l'an conformément au tableau ci-dessous

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
A	30,59 EUR	31,51 EUR	32,45 EUR	33,43 EUR	34,43 EUR	35,46 EUR
B	36,26 EUR	37,34 EUR	38,46 EUR	39,62 EUR	40,81 EUR	42,03 EUR
C	41,92 EUR	43,18 EUR	44,47 EUR	45,81 EUR	47,18 EUR	48,60 EUR

Article 3

La taxe est due par le propriétaire de l'immeuble où sont installés les bureaux.

Article 4

En cas d'emphytéose ou de superficie, la taxe est due solidairement par le tréfoncier et, respectivement, par l'emphytéote et le superficiaire. En cas d'usufruit, la taxe est due solidairement par le nu-propriétaire et l'usufruitier. En cas de location, le propriétaire et le locataire sont solidairement redevables de la taxe.

Article 5

Les taux de l'article 2 sont établis sur la base du nombre effectif de mois d'affectation à des bureaux. Pour l'application des présentes dispositions, tout mois entamé compte pour entier.

Article 6

Ne sont pas concernés par le présent règlement :

- Les surfaces de bureaux servant aux cultes reconnus, aux établissements d'enseignement organisés ou subsidiés par eux, aux hôpitaux ou aux cliniques gérés par les pouvoirs publics ou subsidiés par eux, aux dispensaires ou œuvres de bienfaisance et aux services publics.
- Les surfaces de bureaux exploitées dans un logement où l'occupant, y domicilié, exerce une profession indépendante, lorsqu'elles ne dépassent pas un tiers de la surface totale.

Article 7

Le recensement des éléments imposables est effectué par l'administration communale. A cet effet, celle-ci fait parvenir aux contribuables une formule de déclaration que ceux-ci sont tenus de renvoyer, dûment complétée, datée et signée, avant l'échéance mentionnée.

Les contribuables qui n'ont pas reçu de formule de déclaration sont tenus de déclarer à l'administration communale, au plus tard le 31 août de l'exercice d'imposition, les éléments nécessaires à la taxation.

Article 8

Toute modification de la base taxable devra être signalée à l'administration dans un délai de dix jours. Toute nouvelle occupation de bureaux dans le courant d'un exercice doit être déclarée dans le même délai de dix jours.

Article 9

Le contribuable a l'obligation de faciliter le contrôle éventuel de sa déclaration, notamment en fournissant tous les documents et renseignements qui lui seraient réclamés à cet effet. L'absence de déclaration ou la déclaration incorrecte, incomplète ou imprécise de la part du redevable entraîne l'enrôlement d'office de la taxe, suivant les éléments dont l'administration communale dispose. Les taxes enrôlées d'office sont majorées d'un montant égal à celui de la taxe due.

Article 10

La taxe est perçue par voie de rôle. L'établissement, le recouvrement et le contentieux y relatifs sont réglés, conformément à l'ordonnance du 3 avril 2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales. L'établissement, le recouvrement et le contentieux suivent, en outre, les dispositions du règlement général relatif à l'établissement, au recouvrement et aux contentieux en matière de taxes communales.

Article 11

Dans le cadre de l'application du présent règlement, la commune de Ganshoren est amenée à collecter et traiter des données à caractère personnel conformément au Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 (RGPD) ainsi qu'à la législation nationale en vigueur en matière de protection de la vie privée.

Les données à caractère personnel sont collectées de manière loyale, licite et transparente et ne sont

traitées que pour les finalités déterminées, explicites et légitimes en lien direct avec l'exécution des missions d'intérêt public ou relevant de l'exercice de l'autorité publique dont est investie la commune.

Les personnes concernées disposent, conformément à la réglementation applicable, d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, d'opposition et de portabilité de leurs données. Toute demande d'exercice des droits des personnes concernées peut être adressée au délégué à la protection des données de la commune de Ganshoren via privacy@ganshoren.brussels.

Les données ne sont conservées que pendant la période nécessaire à la réalisation des finalités poursuivies.

Article 12

Le présent règlement entrera en vigueur le 1er janvier 2026.

2. De transmettre la présente délibération à l'autorité de Tutelle.

Le Conseil approuve le point.

21 votants : 17 votes positifs, 4 abstentions.

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE.

Le Secrétaire Communal,
(s) Caroline Van de Walle

Le Président,
(s) Erik Van Den Berghe

POUR EXTRAIT CONFORME
Ganshoren, le 21 novembre 2025

Le Secrétaire Communal,

Le Bourgmestre,

Caroline Van de Walle

Jean-Paul Van Laethem