

**WATERLOO**

DOCUMENT-ANNEXE N°22

**EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU
CONSEIL COMMUNAL****Séance du 30 juin 2025****N°: VL/PBE -**

ETAIENT PRESENTS : Madame Florence Reuter, Bourgmestre;
Monsieur Charles Sohet, Président;
Monsieur Cédric Tumelaire, Madame Catherine Detry, Monsieur Brian Grillmaier, Madame Célinie Leman-Brabant, Madame Bernadette Delange-Raeymaekers, Echevin(e)(s) ;
Monsieur Raphaël Szuma, Président du C.P.A.S. ;
Monsieur Etienne Verdin, Madame Bénédicte Colla-Vander Borght, Monsieur Marc Vanrysselberghe, Madame Cindy Dequesne, Monsieur Jean Ruwet, Monsieur Jean-Michel Cassiers, Madame Fiorella Iezzi, Madame Maria-Pia Janssens, Monsieur Philippe Hermant, Madame Coralie Van Bever, Monsieur Alexis Verheyen, Monsieur Antoine Peel, Monsieur Sébastien Willems, Monsieur Frédéric Bettens, Monsieur Corentin Choufani, Monsieur Roger Van Poucke, Monsieur Adrien Lecomte, Madame Aimée Chantal Rulinda Nyirarukundo, Monsieur Claude Hautain, Madame Martine Vanhoegaerden, Madame Nathalie Piquin, Monsieur Pédro De Miranda, Conseiller(e)s.
Monsieur Fernand Flabat, Directeur général.

ABSENT(S) (EXCUSE(S)) : Madame Aisling D'Hooghe, Echevin(e)(s) ;

22 / Finances - Taxe communale annuelle sur les surfaces de bureaux - Règlement - Exercices 2026 à 2031.

LE CONSEIL COMMUNAL, en Séance publique,

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

Vu le décret du 14 décembre 2000 (M.B. 18.1.2001) et la loi du 24 juin 2000 (M.B. 23.9.2004, éd. 2) portant assentiment de la Charte européenne de l'autonomie locale, notamment l'article 9.1. de la Charte ;

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, notamment ses articles L1122-30 et L3321-1 à 12 relatifs à l'établissement et au recouvrement d'une taxe communale et l'article L1133-1 à 2 concernant les formalités de publication ;

Vu les dispositions légales et réglementaires en vigueur en matière d'établissement et de recouvrement des taxes communales ;

Vu les recommandations émises par la circulaire budgétaire du 30 mai 2024 relatives à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne, pour l'année 2025 ;

Considérant la communication du dossier à la Directrice financière faite en date du 26 mai 2025 conformément à l'article L1124-40 §1, 3° et 4° du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Considérant l'avis de légalité favorable de la Directrice financière en date du 30 mai 2025 et joint en annexe;

Considérant que la commune doit se doter des moyens nécessaires afin d'assurer l'exercice de sa mission de service publique ;

Considérant la situation financière de la commune ;

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 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 ; que l'autorité communale ne peut taxer tout ce qui peut l'être et doit nécessairement faire des choix tant en ce qui concerne les matières imposables que les redevables ;

Considérant que l'existence de surfaces de bureau 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'il est donc légitime de financer une partie de ces dépenses par un règlement-taxé ;
Considérant toutefois que le Conseil communal a jugé qu'il y a lieu à exonérer les 150 premiers mètres carrés de surfaces affectés à un usage de bureaux ;

Considérant que l'exonération pour les cultes, les établissements d'enseignement organisés par les pouvoirs publics, subsidiés par eux ou privés qui pour cette dernière catégorie ne poursuivent aucun but de lucre, les hôpitaux ou cliniques gérés par les pouvoirs publics, subsidiés par eux ou privés qui pour cette dernière catégorie ne poursuivent aucun but de lucre se justifie parce que ces derniers remplissent des missions d'intérêt général ou d'utilités publique à des fins désintéressées ;

Considérant encore que les organismes s'occupant, sans but de lucre, de bienfaisance, d'activités d'aide sociale, de soutien scolaire, de santé ou encore d'activités culturelles ou sportives, ou de promotion sociale, participent à des missions d'intérêt général ou d'utilité publique dans un but désintéressé ;

Considérant également que ces exonérations visent à encourager l'établissement de tels organismes en ce qu'ils influencent favorablement la vie des habitants de la commune et qu'il se justifie que par le biais de ces exonérations, les autorités communales entendent soutenir pareilles activités ;

Considérant que dans le but de ne pas entraver ces missions d'intérêt général ou d'utilité publique, l'autorité communale peut valablement décider d'exonérer les surfaces de bureaux dont ces organismes sont propriétaires, emphytéotes, usufruitier, superficiaires, ou titulaires du droit d'usage pour tout ou partie des surfaces de bureau pour autant que ceux-ci soient affectés à leur mission d'intérêt public ou générale, ce qui exclut l'exonération lorsque ces surfaces sont affectés à des opérations commerciales ou lucratives ;

Considérant que cette taxe est inscrite à l'article budgétaire 040/367-19 ;

Sur proposition du Collège Communal ;

Après en avoir délibéré ;

DECIDE AVEC 22 VOIX POUR, 8 VOIX CONTRE, ET 0 ABSTENTION(S)

Article 1er : Il est établi, pour les exercices 2026 à 2031 inclus , une taxe communale annuelle sur les locaux affectés

à usage de bureau.

Sont considérés comme affectés à un usage de bureaux, les locaux affectés :

- Soit aux travaux de gestion ou d'administration d'une entreprise commerciale, industrielle agricole ou d'un service public,
- Soit à l'activité d'une profession libérale, charge ou office,
- soit aux activités des entreprises de services intellectuels, 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 connaissance (production de biens audiovisuels, de logiciels, studios d'enregistrement, formation professionnelle spécialisée, call-center, services pré-presse,...) ou de la société de l'information ou encore liées aux techniques de l'environnement.

Article 2 : La taxe a pour base la surface brute de plancher des locaux affectés à un usage de bureaux.

Par « surface brute de plancher », 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 dépôts. Les dimensions des planchers sont mesurées au nu extérieur des murs de façade, 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 3 : La taxe est due par le propriétaire des immeubles ayant une affectation de bureaux.

En cas de location de l'immeuble ou partie d'immeuble affecté à un usage de bureau, le propriétaire, les copropriétaires, l'emphytéote, l'usufruitier et le locataire sont codébiteurs de la taxe.

En cas d'emphytéose ou de superficie, le tréfoncier, l'emphytéote et le superficiaire sont codébiteurs de la taxe. En cas d'usufruit, le nue-propriétaire et l'usufruitier sont codébiteurs de la taxe.

En cas de copropriété, la taxe est due pour la totalité de l'immeuble affecté à un usage de bureau que l'ensemble des copropriétaires détiennent ; elle n'est néanmoins, exigée qu'à concurrence de la part individuelle de chacun d'eux dans la copropriété.

En cas d'association de fait, la taxe est due par les personnes physiques et/ou morales qui la composent. Chaque personne physique et/ou morale qui compose l'association est codébiteur de la taxe.

Article 4 : Sont exonérés les 150 premiers M².

Au-delà des 150 premiers M², la taxe est fixée à 8,60 € par M² ou fraction de mètre carré de superficie telle que définie à l'article 2.

Article 5 : Sont exonérées de la taxe, les surfaces :

- a) Occupées par les établissements publics ou d'utilité publique ou personnes morales de droit public pour autant que ces surfaces soient affectées exclusivement à leur mission de service d'utilité publique et/ou d'intérêt général à l'exclusion donc des opérations lucratives ou commerciales.
- b) Dédiées et servant aux cultes reconnus, aux maisons de laïcité ou aux œuvres de bienfaisance
- c) Affectées aux établissements d'enseignement et de soins (hôpitaux, cliniques, polycliniques, dispensaires), pour les surfaces qu'ils utilisent, organisés ou subventionnés par les pouvoirs publics ou privés mais qui dans ce dernier cas ont un but désintéressé au sens de l'article 1:2. du Code des sociétés et associations et ne poursuivent aucun but de lucre au sens de l'article 181 et 182 du Code des Impôts sur les revenus.
- d) Affectées, par des associations ou groupement ayant un but désintéressé au sens de l'article 1:2. du Code des sociétés et associations et qui ne poursuivent aucun but de lucre au sens des articles 181 et 182 du Code des sociétés s'occupant de bienfaisance, d'activités d'aide sociale, d'activités de soutien scolaire, d'activités culturelles, artistiques ou sportives, d'activités en lien avec la promotion sociale.

Article 6 : L'Administration communale adresse au contribuable un formulaire de déclaration que celui-ci est tenu de renvoyer, dûment remplie et signée, dans les 15 jours qui suivent l'envoi de ladite formule.

Le contribuable qui n'a pas reçu de formulaire de déclaration est tenu de déclarer à l'Administration communale, au plus tard le 31 mars de l'année de l'exercice d'imposition, les éléments nécessaires à la taxation.

A défaut de déclaration dans les délais prévus ou en cas de déclaration incomplète, incorrecte ou imprécise, le contribuable est imposé d'office, d'après les éléments dont l'Administration peut disposer, sauf le droit de réclamation et de recours.

Avant de procéder à la taxation d'office, le Collège Communal notifie au redevable, par lettre recommandée, 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.

Si dans les trente jours à compter de la date d'envoi de cette notification, le contribuable n'a émis aucune observation, il sera procédé à l'enrôlement d'office de la taxe.

Conformément à l'article L3321-6 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, en cas d'absence de déclaration, de remise tardive de celle-ci ou en cas de déclaration incomplète ou inexacte, la taxe due, est majorée d'un accroissement selon l'échelle suivante :

– 1ère infraction : 10 p.c.

– 2ème infraction: 20 p.c.

– 3ème infraction: 30 p.c.

À partir de la 4e infraction et suivantes : 100 p.c.

Article 7 : La taxe est perçue par voie de rôle. La taxe est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle qui est dressé et rendu exécutoire par le Collège Communal.

A défaut de paiement dans ce délai, il est fait application des règles relatives aux intérêts de retard en matière d'impôts d'Etat sur les revenus.

En cas de non-paiement de la taxe à l'échéance, conformément aux dispositions légales applicables en la matière, une sommation de payer sera envoyée au contribuable. Cette sommation de payer se fera par courrier recommandé et les frais postaux de cet envoi seront à charge du redevable. Ces frais seront recouvrés de la même manière que la taxe à laquelle ils se rapportent.

Article 8 : Les clauses concernant l'établissement, le recouvrement et le contentieux sont celles des articles L3321-1 à 12 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, et de l'arrêté royal du 12 avril 1999, déterminant la procédure devant le gouverneur ou devant le Collège Communal en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

Article 9 : Le redevable peut introduire une réclamation auprès du Collège Communal de la commune de Waterloo, à l'adresse suivante : rue François Libert 28 à 1410 Waterloo.

Les réclamations doivent être motivées et introduites, sous peine de déchéance, dans un délai de douze mois à partir du troisième jour ouvrable qui suit la date d'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.

La décision prise par le Collège Communal peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal de première instance du Brabant Wallon.

Article 10 - Le traitement de données à caractère personnel nécessaire à la mise en œuvre du présent règlement se fera suivant les règles suivantes :

- Responsable de traitement : la Commune de Waterloo ;
- Finalité du traitement : établissement et recouvrement de la taxe ;
- Catégorie de données : données d'identification ;
- Durée de conservation : la Commune s'engage à conserver les données pour un délai de 30 ans et à les supprimer par la suite ou à les transférer aux archives de l'Etat ;
- Méthode de collecte : Formulaire de demande.
- Communication des données : les données ne seront communiquées qu'à des tiers autorisés par ou en vertu de la loi, notamment en application de l'article 327 du CIR92, ou à des sous-traitants de la Commune.

Article 11 : Le présent règlement entre en vigueur le premier jour qui suit celui de sa publication conformément à l'article L1133-1 et -2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

Article 12 : Le présente règlement sera transmis au Gouvernement Wallon conformément aux articles L3131-1 et suivants du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation pour exercice de la tutelle spéciale d'approbation.

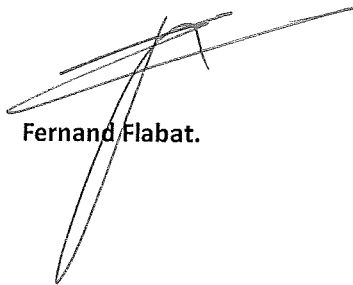
PAR LE CONSEIL :
Le Directeur général,
Sé/ Fernand Flabat.

La Bourgmestre,
Sé/ Florence Reuter.

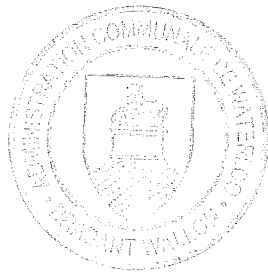
Vu pour copie certifiée conforme à l'original du point n° 22 de la séance du CONSEIL COMMUNAL en date du 30 juin 2025.

Waterloo le 04 juillet 2025.

PAR ORDONNANCE :
Le Directeur général,



Fernand Flabat.



La Bourgmestre,



Florence Reuter.

