

Règlement communal sur les maisons et bâtiments laissés à l'abandon

Date de l'approbation par le Conseil communal : 27/03/2019

Date de la publication sur le site Internet : 15/01/2020

Chapitre 1^{er} – Disposition générale

Article 1^{er} – Définitions

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

1. Envoi sécurisé : l'un des modes de signification suivants :
 - a. un courrier recommandé ;
 - b. un dépôt contre récépissé ;
 - c. un envoi recommandé électronique ;
2. Instance de recours : le Collège des Bourgmestre et Echevins ;
3. Bâtiment : le bien immeuble visé à l'article 24, 2^o du décret de recouvrement ;
4. Inventaire régional des bâtiments et/ou habitations laissés à l'abandon : l'inventaire mentionné jusqu'au 31/12/2016 à l'article 28, §1^{er}, alinéa premier, 1^o du décret de recouvrement ;
5. Inventaire régional des habitations inadaptées et/ou inhabitables : l'inventaire mentionné à partir du 1/01/2017 à l'article 26 du décret de recouvrement ;
6. Registre communal des maisons et bâtiments laissés à l'abandon : le registre mentionné à l'article 3, §1^{er} du présent règlement ;
7. Décret de recouvrement : le décret du 22/12/1995 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1996 ;
8. Gestionnaire du registre : l'entité administrative communale et/ou l'entité administrative intercommunale qui est chargée par l'administration communale de l'établissement, de la gestion et de l'actualisation du registre communal des maisons et bâtiments laissés à l'abandon ;
9. Date d'enregistrement : la date à laquelle une maison ou un bâtiment a été inscrit au registre communal des maisons et bâtiments laissés à l'abandon en application de l'article 4 ;
10. Maison : le bien immeuble désigné sous le terme « habitation » à l'article 24, 5^o du décret de recouvrement ;
11. Titulaire du droit réel : le détenteur de l'un des droits réels suivants :
 - a. la pleine propriété ;
 - b. le droit de superficie ou d'emphytéose ;
 - c. l'usufruit.

Chapitre 2 – Enregistrement des maisons et bâtiments laissés à l'abandon

Article 2 – Constatation de l'état d'abandon

Les membres du personnel chargés par le Collège des Bourgmestre et Echevins de l'identification des maisons et bâtiments laissés à l'abandon constatent l'état d'abandon d'une maison ou d'un bâtiment dans un acte administratif numéroté, sur la base d'un modèle de rapport technique qui est joint au présent règlement.

Dans ce rapport, un manquement est considéré une indication d'état d'abandon. Il est question d'état d'abandon lorsqu'il y a un minimum de 5 indications figurant dans ce rapport. Au rapport sont jointes au moins deux photos de la maison ou du bâtiment.

Article 3 – Registre communal des maisons et bâtiments laissés à l'abandon

Article 3.1 – La commune tient un registre des maisons et bâtiments laissés à l'abandon.

Ce registre fera au minimum mention des données suivantes :

1. l'adresse de la maison ou du bâtiment laissé à l'abandon ;
2. les données cadastrales de la maison ou du bâtiment laissé à l'abandon ;
3. l'identité et l'adresse des titulaires de droits réels ;
4. le numéro et la date de l'acte administratif ;
5. l'état d'abandon de la maison ou du bâtiment, y compris le rapport technique ;
6. le cas échéant, la situation dans le périmètre d'un plan d'expropriation approuvé par l'autorité compétente ;
7. le cas échéant, la préparation d'un plan d'expropriation dans lequel se situe le bâtiment laissé à l'abandon.

Article 4 – Enregistrement des maisons et bâtiments laissés à l'abandon

1. Le gestionnaire du registre inscrit une maison ou un bâtiment dont l'état d'abandon a été établi au registre communal des maisons et bâtiments laissés à l'abandon le cinquième jour ouvrable suivant l'expiration du délai de recours visé à l'article 6, §1^{er}, deuxième alinéa, 4^o ou, lorsqu'un recours recevable a été introduit, le premier jour ouvrable suivant la décision selon laquelle le recours est non fondé.
2. Le gestionnaire du registre inscrit au registre communal des maisons et bâtiments laissés à l'abandon tous les bâtiments et maisons situés dans la commune qui figuraient au 31 décembre 2016 à l'inventaire régional des bâtiments et/ou habitations laissés à l'abandon, le cinquième jour ouvrable suivant l'expiration du délai de recours visé à l'article 6, §1^{er}, deuxième alinéa, 4^o ou, lorsqu'un recours recevable a été introduit, le premier jour ouvrable suivant la décision selon laquelle le recours est non fondé.
3. Une maison ou un bâtiment inscrit au registre communal des maisons et bâtiments inoccupés peut également être inscrit au registre communal des maisons et bâtiments laissés à l'abandon.
4. Une habitation inscrite à l'inventaire régional des habitations inadaptées et/ou inhabitables peut également être inscrite au registre communal des maisons et bâtiments laissés à l'abandon.

Article 5 – Notification de l'intention d'enregistrement

Tous les titulaires de droits réels connus de l'administration du Cadastre, de l'Enregistrement et des Domaines sont informés par envoi sécurisé de l'intention d'inscrire la maison ou le bâtiment au registre communal des maisons et bâtiments laissés à l'abandon.

Cette notification contient :

1. l'acte administratif numéroté ;
2. le rapport technique ;
3. des informations concernant les conséquences de l'enregistrement, y compris une référence au présent règlement ;
4. des informations concernant la procédure de recours contre l'enregistrement au registre communal des maisons et bâtiments laissés à l'abandon ;

5. des informations concernant la possibilité de radiation du registre communal des maisons et bâtiments laissés à l'abandon.

L'envoi sécurisé est adressé au domicile du (des) titulaire(s) du (des) droit(s) réel(s). Si le domicile d'un titulaire du droit réel n'est pas connu, l'envoi sécurisé est adressé à sa résidence principale. Si la résidence principale d'un titulaire du droit réel n'est pas connue, la signification se fait à l'adresse de la maison ou du bâtiment faisant l'objet de l'acte administratif.

Article 6 – Recours contre l'intention d'enregistrement

Article 6.1 – Le titulaire du droit réel peut introduire un recours auprès de l'instance de recours contre l'intention d'inscrire une maison ou un bâtiment au registre communal des maisons et bâtiments laissés à l'abandon, telle que visée à l'article 5.

Sous peine de nullité, le recours :

1. doit être signé et motivé ;
2. doit être introduit par envoi sécurisé ;
3. doit contenir au minimum les données suivantes :
 - a. l'identité et l'adresse de la personne qui introduit le recours ;
 - b. la mention du numéro de l'acte administratif ;
 - c. la mention de l'adresse de la maison ou du bâtiment faisant l'objet du recours ;
4. doit être signifié dans un délai de trente jours prenant effet le lendemain de la signification de l'envoi sécurisé visé à l'article 5.

Article 6.2 – Un recours introduit tardivement contre une intention d'enregistrement sera traité comme une demande de radiation telle que visée à l'article 7.

En cas de signification par courrier recommandé, la date d'expédition tient lieu de date d'introduction du recours.

Article 6.3 – La constatation de l'état d'abandon peut être contestée par tous les moyens de preuve de droit commun, à l'exception du serment.

Article 6.4 – Si le recours est introduit par une personne agissant au nom du titulaire du droit réel, cette personne joindra au dossier un mandat de représentation écrit, sauf si elle agit en qualité de conseil inscrit au barreau en tant qu'avocat ou avocat stagiaire.

Article 6.5 – L'instance de recours envoie un accusé de réception à la personne qui a introduit un recours.

Article 6.6 – L'instance de recours évalue le caractère fondé des recours recevables.

L'évaluation se base sur les pièces lorsque les faits se prêtent à une constatation directe et simple. Lorsqu'un examen des pièces ne suffit pas, une enquête est menée au sujet des faits par les membres du personnel chargés de l'identification des maisons et bâtiments laissés à l'abandon.

Article 6.7 – L'instance de recours statue sur le recours et signifie sa décision par envoi sécurisé à la personne qui a introduit le recours, dans un délai d'ordre de nonante jours prenant cours le lendemain de la signification du recours.

Article 6.8 – Si le recours est accepté, la maison ou le bâtiment n'est pas inscrit au registre communal des maisons et bâtiments laissés à l'abandon.

Article 7 – Radiation du registre communal des maisons et bâtiments laissés à l’abandon

Article 7.1 – Le gestionnaire du registre radie une maison ou un bâtiment du registre communal des maisons et bâtiments laissés à l’abandon lorsque le titulaire du droit réel prouve que la maison ou le bâtiment ne présente plus de signes d’abandon susceptibles de représenter plus de 18 points selon l’échelle du modèle de rapport technique visée à l’article 2. Le titulaire du droit réel adresse à cette fin une demande écrite au gestionnaire du registre.

Sous peine de nullité, cette demande :

1. doit être signée et motivée ;
2. doit être introduite par envoi sécurisé ;
3. doit contenir au minimum les données suivantes :
 - a. l’identité et l’adresse de la personne qui introduit la demande ;
 - b. la mention de l’adresse de la maison ou du bâtiment faisant l’objet de la demande.

En cas de signification par courrier recommandé, la date d’expédition tient lieu de date d’introduction de la demande de radiation du registre communal des maisons et bâtiments laissés à l’abandon.

Article 7.2 – La fin de l’état d’abandon peut être prouvée par tous les moyens de preuve de droit commun, à l’exception du serment.

Article 7.3 – Si la demande de radiation est introduite par une personne agissant au nom du titulaire du droit réel, cette personne joindra au dossier un mandat de représentation écrit, sauf si elle agit en qualité de conseil inscrit au barreau en tant qu’avocat ou avocat stagiaire.

Article 7.4 – Le gestionnaire du registre envoie un accusé de réception à la personne qui a introduit une demande de radiation.

Article 7.5 – Le gestionnaire du registre évalue le caractère fondé des demandes de radiation recevables. L’évaluation se base sur les pièces lorsque les faits se prêtent à une constatation directe et simple. Lorsqu’un examen des pièces ne suffit pas, une enquête est menée au sujet des faits par les membres du personnel chargés de l’identification des maisons et bâtiments laissés à l’abandon.

Article 7.6 – Le gestionnaire du registre statue sur la demande de radiation et signifie sa décision par envoi sécurisé à la personne qui a introduit la demande, dans un délai de nonante jours prenant cours le lendemain de la signification de la demande.

Lorsque la notification visée au premier alinéa n’est pas intervenue dans le délai imparti, la demande de radiation est réputée avoir été acceptée.

Article 7.7 – Si la demande est acceptée, la maison ou le bâtiment est radié du registre communal des maisons et bâtiments laissés à l'abandon. La date de la signification de la demande de radiation tient lieu de date de radiation du registre communal des maisons et bâtiments laissés à l'abandon.

Article 8 – Recours contre un refus de radiation

Article 8.1 – Le titulaire du droit réel peut introduire un recours auprès de l'instance de recours contre la décision de refus de la radiation du registre communal des maisons et bâtiments laissés à l'abandon.

Sous peine de nullité, le recours :

1. doit être signé et motivé ;
2. doit être introduit par envoi sécurisé ;
3. doit contenir au minimum les données suivantes :
 - a. l'identité et l'adresse de la personne qui introduit le recours ;
 - b. la mention de l'adresse de la maison ou du bâtiment faisant l'objet de la demande ;
 - c. la décision de refus ;
4. doit être signifié dans un délai de 30 jours prenant effet le lendemain de la signification de la décision de refus.

Article 8.2 – La fin de l'état d'abandon peut être prouvée par tous les moyens de preuve de droit commun, à l'exception du serment.

Article 8.3 – Si le recours est introduit par une personne agissant au nom du titulaire du droit réel, cette personne joindra au dossier un mandat de représentation écrit, sauf si elle agit en qualité de conseil inscrit au barreau en tant qu'avocat ou avocat stagiaire.

Article 8.4 – L'instance de recours envoie un accusé de réception à la personne qui a introduit un recours.

Article 8.5 – L'instance de recours évalue le caractère fondé des recours recevables. L'évaluation se base sur les pièces lorsque les faits se prêtent à une constatation directe et simple. Lorsqu'un examen des pièces ne suffit pas, une enquête est menée au sujet des faits par les membres du personnel chargés de l'identification des maisons et bâtiments laissés à l'abandon.

Article 8.6 – L'instance de recours statue sur le recours et signifie sa décision par envoi sécurisé à la personne qui a introduit le recours, dans un délai de nonante jours prenant cours le lendemain de la signification du recours.

Lorsque la notification visée au premier alinéa n'est pas intervenue dans le délai imparti, le recours est réputé avoir été accepté.

Article 8.7 – Si le recours est accepté, la maison ou le bâtiment est radié du registre communal des maisons et bâtiments laissés à l'abandon.

Article 9

Le présent règlement entre en vigueur à partir du 1/04/2019 et sera publié conformément à l'article 186 du décret communal.