

Règlement communal relatif à l'enregistrement et à l'imposition des bâtiments et logements abandonnés – Exercices d'imposition 2024-2025

Date de l'approbation par le Conseil communal: 29/02/2024

Date de publication: 11/03/2024

Article 1^{er} : Définitions

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

- 1° administration : l'entité administrative de l'accord de coopération intercommunal Woonwinkel Noord chargée de l'établissement, de la structure, de la gestion et de l'actualisation du registre des bâtiments et logements abandonnés *visé à l'article 2.15 et à l'article 2.20 du Code flamand du Logement de 2021*, telle qu'elle a été désignée par le Collège des Bourgmestre et Echevins ;
- 2° période d'imposition : une période déterminée sur laquelle la taxe est calculée ;
- 3° envoi sécurisé : l'un des modes de signification suivants :
 1. un courrier recommandé,
 2. un envoi recommandé (électronique),
 3. une remise contre récépissé,
 4. le formulaire de notification à compléter sur le site Internet de la commune,
 5. tout autre mode de signification autorisé par l'administration et permettant de déterminer avec certitude la date de notification ;
- 4° Service Finances : le service communal chargé de l'envoi des avertissements-extraits de rôle ;
- 5° bâtiment : tout bien immeuble bâti, comprenant aussi bien le bâtiment principal que les annexes, à l'exception des sites d'activité économique visés à l'article 2, 1° du décret du 19 avril 1995 portant des mesures visant à lutter contre et à prévenir la désaffectation et l'abandon de sites d'activité économique, tel que visé à l'article 1.3, §1^{er}, 14° du Code flamand du Logement de 2021 ;
- 6° titulaire du droit réel : le titulaire de l'un des droits réels suivants :
 1. la pleine propriété,
 2. le droit de superficie ou le droit d'emphytéose,
 3. l'usufruit ;
- 7° date d'enregistrement : la date à laquelle le logement ou le bâtiment est enregistré dans le registre des bâtiments et logements abandonnés ;
- 8° registre des bâtiments et logements abandonnés : le registre communal des bâtiments et logements abandonnés, visé à l'article 2 du présent règlement ;
- 9° logement : tout bien immeuble ou partie d'immeuble destinés principalement au logement d'un ménage ou d'un isolé, tel que visé à l'article 1.3, §1^{er}, 66° du Code flamand du Logement de 2021.

Chapitre 1^{er} : Enregistrement

Article 2 : Registre des bâtiments et logements abandonnés

§1^{er}. L'administration tient un registre des bâtiments et logements abandonnés.

§2. Les données suivantes sont reprises dans le registre des bâtiments et logements abandonnés :

- 1° l'adresse du logement ou du bâtiment abandonné,
- 2° le numéro de dossier,
- 3° la date de l'enregistrement dans le registre des bâtiments et logements abandonnés.

Article 3 : Constatation de l'état d'abandon

§1^{er}. Un bâtiment, qu'il serve ou non de logement, est considéré comme abandonné lorsqu'il présente des vices apparents et incommodants graves ou des marques de délabrement aux murs extérieurs, joints, cheminées, couverture ou charpente de toiture, menuiseries extérieures, corniches ou gouttières. Le nombre d'indications d'abandon est établi sur la base de l'attestation d'enregistrement (dont le modèle est joint en annexe). Il est question d'un état d'abandon à partir de 3 manquements

ou plus de catégorie I (manquements mineurs) ou d'au moins 1 manquement de catégorie II (manquement grave).

§2. Un logement ou bâtiment abandonné est enregistré dans le registre des bâtiments et logements abandonnés sur la base d'une attestation d'enregistrement numérotée à laquelle est jointe au moins une photo. L'attestation d'enregistrement comporte une énumération de tous les manquements qui justifient l'enregistrement dans le registre des bâtiments et logements abandonnés. La date de la constatation est la date de l'attestation d'enregistrement et tient lieu de date de l'enregistrement du bien dans le registre des bâtiments et logements abandonnés.

§3. Un logement qui figure dans l'inventaire régional des logements inadéquats et inhabitables peut également être enregistré dans le registre des bâtiments et logements abandonnés, et inversement.

§4. Un logement ou un bâtiment qui figure dans le registre communal des immeubles inoccupés peut également être enregistré dans le registre des bâtiments et logements abandonnés, et inversement.

Article 4 : Notification de l'enregistrement

Tous les titulaires du droit réel, tels qu'ils sont connus de l'Administration du cadastre, de l'enregistrement et des domaines, sont informés par le biais d'un envoi sécurisé (voir la définition à l'article 1, 3°) de la décision d'enregistrement dans le registre des bâtiments et logements abandonnés.

L'envoi sécurisé est envoyé au domicile du titulaire du droit réel. Si le domicile d'un titulaire du droit réel n'est pas connu, l'envoi sécurisé est envoyé à l'adresse de sa résidence. Si la résidence d'un titulaire du droit réel n'est pas connue, l'envoi sécurisé est envoyé à l'adresse du logement ou du bâtiment auquel l'attestation d'enregistrement a trait.

Article 5 : Recours contre l'enregistrement

§1^{er}. Dans un délai de 30 jours civils prenant cours le troisième jour ouvrable suivant l'envoi sécurisé de la notification visée à l'article 4, un titulaire du droit réel peut introduire auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins un recours contre la décision d'enregistrement dans le registre des bâtiments et logements abandonnés. Le recours doit être transmis à l'administration par le biais d'un envoi sécurisé. Le recours doit être signé et comporter au moins les données suivantes :

1° l'identité et l'adresse de la personne qui introduit le recours,

2° le numéro de l'attestation d'enregistrement et l'adresse du logement ou du bâtiment auquel le recours a trait,

3° les pièces justificatives qui prouvent que l'enregistrement du logement ou du bâtiment dans le registre des bâtiments et logements abandonnés ne se justifiait pas. L'enregistrement peut être contesté par tous les moyens de preuve de droit commun, à l'exception du serment.

La date de l'envoi sécurisé tient lieu de date du recours.

Si le recours est introduit par une personne qui agit au nom du titulaire du droit réel, cette personne joint au dossier un mandat de représentation écrit, à moins qu'elle n'agisse en qualité de conseil inscrit au barreau en tant qu'avocat ou avocat-stagiaire.

§2. Le recours est irrecevable s'il n'a pas été introduit conformément aux dispositions du paragraphe 1^{er}.

§3. Si le recours est irrecevable, l'administration en fera part à la personne qui a introduit le recours au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins. L'introduction d'un recours adapté ou d'un nouveau recours est possible aussi longtemps que le délai de recours visé au §1^{er} n'est pas expiré.

§4. Le Collège des Bourgmestre et Echevins examine le bien-fondé des recours recevables. L'examen se base sur les pièces du dossier si les faits permettent une constatation simple et directe. Si un examen sur la base des pièces du dossier ne suffit pas, il est procédé à une enquête sur les faits menée par les agents chargés de repérer les bâtiments et logements abandonnés.

§5. Le Collège des Bourgmestre et Echevins statue sur le recours et signifie sa décision à la personne qui a introduit le recours dans un délai de nonante jours prenant cours le lendemain de la signification du recours. La décision est signifiée par le biais d'un envoi sécurisé.

§6. Si la décision d'enregistrement dans le registre des bâtiments et logements abandonnés n'est pas contestée dans le délai imparti ou si le recours du titulaire du droit réel est déclaré irrecevable ou non fondé, le logement ou le bâtiment demeurera enregistré dans le registre des bâtiments et logements abandonnés.

Article 6 : Radiation du registre des bâtiments et logements abandonnés

§1^{er}. Un bâtiment ou un logement est radié du registre des bâtiments et logements abandonnés si le titulaire du droit réel apporte la preuve que le logement ou le bâtiment présente deux manquements de catégorie I ou moins et ne présente pas de manquements de catégorie II qui, selon la cotation du modèle d'attestation d'enregistrement visé à l'article 3, indiqueraient un état d'abandon. En cas de démolition, tous les gravats doivent avoir été évacués.

La levée de l'état d'abandon peut être prouvée par tous les moyens de preuve de droit commun, à l'exception du serment. Si un examen sur la base des pièces du dossier ne suffit pas, il est procédé à une enquête sur les faits menée par les agents chargés de repérer les bâtiments et logements abandonnés.

§2. Pour faire radier un bâtiment ou un logement du registre des bâtiments et logements abandonnés, le titulaire du droit réel adresse une demande motivée et signée à l'administration par le biais d'un envoi sécurisé. Cette demande comporte :

- 1° l'identité et l'adresse de la personne qui introduit la demande de radiation,
- 2° le numéro de l'attestation d'enregistrement et l'adresse du logement ou du bâtiment auquel la demande de radiation a trait,
- 3° les pièces justificatives qui conformément au paragraphe 1^{er} prouvent que le logement ou le bâtiment peut être radié du registre des bâtiments et logements abandonnés.

La date de l'envoi sécurisé tient lieu de date de la demande de radiation.

Si la demande est introduite par une personne qui agit au nom du titulaire du droit réel, cette personne joint au dossier un mandat de représentation écrit, à moins qu'elle n'agisse en qualité de conseil inscrit au barreau en tant qu'avocat ou avocat-stagiaire.

§3. L'administration examine s'il existe des motifs justifiant la radiation du registre des bâtiments et logements abandonnés et prend une décision dans un délai de nonante jours à compter de la réception de la demande. L'administration informe le demandeur de sa décision par le biais d'un envoi sécurisé. Si la notification n'a pas eu lieu dans le délai imparti, la demande de radiation sera réputée avoir été accordée.

Si la demande est accordée, le logement ou le bâtiment est radié du registre des bâtiments et logements abandonnés. La date de l'introduction de la demande de radiation tient lieu de date de la radiation du logement ou du bâtiment du registre des bâtiments et logements abandonnés.

§4. Le titulaire du droit réel peut introduire un recours contre la décision concernant la demande de radiation selon la procédure décrite à l'article 5.

Chapitre 2 : Taxe sur les bâtiments et logements abandonnés

Article 7 : Élément imposable et période d'imposition

§1^{er}. Il est établi pour les années 2024 à 2025 incluse une taxe communale sur les logements et bâtiments qui ont été repris dans le registre des bâtiments et logements abandonnés.

§2. La taxe est due pour la première fois à partir du moment où le logement ou le bâtiment a figuré pendant six mois consécutifs au registre des bâtiments et logements abandonnés.

§3. Aussi longtemps que le logement ou le bâtiment n'a pas été radié du registre des bâtiments et logements abandonnés, la taxe reste due à l'expiration de chaque période successive de douze mois à compter du moment visé au §2.

Article 8 : Assujetti

§1^{er}. La taxe est due par la personne qui est titulaire du droit réel relatif au logement ou au bâtiment abandonné au moment où la taxe devient exigible.

§2. Si plusieurs personnes sont titulaires du droit réel, tous les copropriétaires sont redevables d'une partie de la taxe, chacun à concurrence de sa propre part.

§3. En cas de cession du droit réel, le vendeur ou son notaire doit informer au préalable le cessionnaire du fait que le bien figure dans le registre des bâtiments et logements abandonnés. Dans les deux mois de la passation de l'acte authentique, le vendeur ou son notaire informe l'administration de la cession et des données d'identité du nouveau titulaire du droit réel par le biais d'un envoi sécurisé. A défaut d'une telle notification, le cédant d'un droit réel est, par dérogation au §1^{er}, considéré comme assujetti pour la taxe suivante établie après la cession du droit réel.

Article 9 : Tarif de la taxe

La taxe s'élève à :

- après 6 mois consécutifs d'enregistrement du bâtiment ou logement dans le registre des bâtiments et logements abandonnés : 1.750 € ;
- après 18 mois consécutifs d'enregistrement du bâtiment ou logement dans le registre des bâtiments et logements abandonnés : 3.500 € ;
- après 30 mois consécutifs d'enregistrement du bâtiment ou logement dans le registre des bâtiments et logements abandonnés : 5.250 € ;
- après 42 mois consécutifs d'enregistrement du bâtiment ou logement dans le registre des bâtiments et logements abandonnés : 7.000 € ;
- à partir de 54 mois consécutifs d'enregistrement du bâtiment ou logement dans le registre des bâtiments et logements abandonnés : 8.750 €.

Le nombre de périodes durant lesquelles un logement ou bâtiment figure dans le registre des bâtiments et logements abandonnés devient caduc en cas de cession du droit réel relatif au logement ou au bâtiment abandonné.

Article 10 : Exonérations

§1^{er}. Si le titulaire du droit réel souhaite bénéficier d'une des exonérations visées au §2, il devra produire lui-même les pièces justificatives requises. Une exonération doit être redemandée pour chaque période d'imposition au moment où le titulaire du droit réel a reçu l'avertissement-extrait de rôle du Service Finances, et ce dans le délai prévu à l'article 12 pour la procédure de réclamation. La demande d'exonération doit revêtir la forme d'un envoi sécurisé adressé au Collège des Bourgmestre et Echevins ET doit être accompagnée des pièces justificatives requises.

§2. Est exonéré de la taxe sur les bâtiments et logements abandonnés :

1° l'assujetti qui est titulaire du droit réel du logement ou du bâtiment depuis moins d'un an, étant entendu que cette exonération vaut uniquement pour l'année qui suit l'acquisition du droit réel. La preuve doit être apportée en produisant une attestation du notaire ou l'acte notarié attestant de la date à laquelle l'assujetti est devenu propriétaire.

Cette exonération ne s'applique pas :

- à une cession à une société qui est contrôlée directement ou indirectement par le cédant ;

- à une cession qui résulte d'une fusion, d'une scission ou d'un autre transfert à titre universel ;
- lorsque l'assujetti fait partie d'une succession ouverte dont relève le logement ou le bâtiment.

2° l'assujetti qui soumet un plan de rénovation détaillé dont il ressort que les travaux de rénovation requis seront réalisés et élimineront les manquements qui ont conduit à l'enregistrement du bien dans le registre des bâtiments et logements abandonnés.

Le plan de rénovation détaillé comprend les pièces justificatives suivantes :

- si d'application, une autorisation urbanistique ou un permis d'environnement (à l'exception d'un permis de démolition) ;
- un dessin ou croquis du logement ou du bâtiment sur lequel les travaux projetés sont indiqués ;
- une énumération exhaustive et une description concise de tous les travaux projetés ;
- une estimation des coûts des travaux projetés revêtant la forme de l'un des documents suivants :
 - une offre pour la livraison et la pose de matériaux par un entrepreneur ;
 - une offre pour la livraison de matériaux si les travaux sont réalisés en régie ;
 - une combinaison de ces deux types d'offres ;
- des photos des parties du logement ou du bâtiment qui seront rénovées.

L'assujetti doit prouver pour chaque période d'imposition (au moyen de factures, photos, etc.) que les travaux projetés ont été réalisés, sans quoi il devra tout de même payer la taxe.

Cette exonération peut être obtenue par chaque titulaire du droit réel du bien durant maximum trois périodes d'imposition consécutives.

3° l'assujetti qui est à la fois propriétaire et occupant et qui remplit les conditions pour obtenir une intervention du Fonds Social Chauffage. L'assujetti n'est pas propriétaire d'un autre logement, bâtiment ou terrain à bâtir en dehors du logement abandonné, ni en Belgique ni à l'étranger.

- Pour avoir droit à cette exonération sociale, le propriétaire-occupant doit contacter lui-même le service social de la commune dans un délai de 1 mois à compter de la date de la notification de l'enregistrement du logement dans le registre des bâtiments et logements abandonnés / de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.
- Un assistant social du service social vérifiera lors d'une enquête sociale si le propriétaire-occupant remplit les conditions, après quoi ce dernier sera réorienté vers un coach en rénovation de la Maison de l'Energie, qui élaborera avec le propriétaire-occupant un trajet réaliste et faisable (tant en termes de timing que sur le plan financier) pour remédier à l'état d'abandon du logement, et qui assurera ensuite l'accompagnement du trajet.
- Si le propriétaire-occupant ne contacte pas le service social de la commune dans le délai prescrit de 1 mois, il n'entrera pas en ligne de compte pour cette exonération. Le propriétaire-occupant n'entrera pas non plus en ligne de compte pour l'exonération sociale s'il ne remplit pas les conditions et s'il ne donne pas suite à la réorientation du service social de la commune vers le coach en rénovation de la Maison de l'Energie.

Est exonéré de la taxe sur les bâtiments et logements abandonnés, le bâtiment et/ou le logement qui :

4° se situe dans le périmètre d'un plan d'expropriation approuvé par l'autorité compétente ou ne peut plus faire l'objet d'une autorisation urbanistique ni d'un permis d'environnement parce qu'un plan d'expropriation provisoire ou définitif a été arrêté ;

5° a été détruit ou endommagé à la suite d'une catastrophe soudaine, étant entendu que cette exonération peut être accordée durant maximum trois périodes d'imposition consécutives à compter de la date de la survenance de la destruction ou des dommages. Une catastrophe est un événement qui occasionne des dommages apparents au logement ou au bâtiment, rendant une partie ou la totalité du logement ou du bâtiment inhabitable ou inutilisable. La preuve des dommages dus à la catastrophe doit être produite. Cette exonération s'applique uniquement si le logement ou le bâtiment ne figurait pas déjà dans le registre des bâtiments et logements abandonnés.

Article 11 : Modalités de recouvrement

La taxe est recouvrée par voie de rôle établi et déclaré exécutoire par le Collège des Bourgmestre et Echevins.

La taxe doit être payée dans les deux mois à compter de l'expédition de l'avertissement-extrait de rôle.

Article 12 : Procédure de réclamation

§1^{er}. L'assujetti peut introduire une réclamation contre cette taxe auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins par le biais d'un envoi sécurisé.

§2. L'introduction et le traitement de la réclamation se font conformément aux dispositions du décret du 30 mai 2008 relatif à l'établissement, au recouvrement et à la procédure contentieuse des taxes provinciales et communale.

La réclamation doit être introduite par écrit, être signée et motivée et, à peine de déchéance, être introduite dans un délai de trois mois prenant cours le troisième jour ouvrable suivant la date de l'expédition de l'avertissement-extrait de rôle ou la notification de l'imposition.

Article 13 : Disposition transitoire

§1^{er}. Le règlement sur les maisons et bâtiments laissés à l'abandon approuvé par le Conseil communal le 27 mars 2019 et le règlement-taxé sur les maisons et bâtiments laissés à l'abandon des 10 septembre 2020 et 14 décembre 2023 sont abrogés à compter de l'entrée en vigueur du nouveau règlement.

§2. Les logements et bâtiments qui ont été enregistrés dans le registre des bâtiments et logements abandonnés conformément à tous les règlements antérieurs et n'en ont pas encore été radiés restent enregistrés avec maintien de la date d'enregistrement initiale.

§3. Le titulaire du droit réel dont le logement ou le bâtiment bénéficie d'une exonération doit, s'il reçoit tout de même un avertissement-extrait de rôle, demander une nouvelle exonération ou une radiation en recourant à la procédure de réclamation selon les dispositions du présent règlement, sans quoi il sera redevable de la taxe.

§4. Les possibilités d'exonération pour lesquelles un nombre maximum d'octrois a été prévu tiennent également compte des exonérations accordées dans le passé en application de règlements antérieurs sur les bâtiments et logements abandonnés.

§5. Pour la détermination du tarif de la taxe, il sera toujours tenu compte de la date d'enregistrement initiale.

§6. Les titulaires du droit réel des logements ou bâtiments enregistrés dans le registre communal des bâtiments et logements abandonnés seront informés du nouveau règlement par le biais d'un envoi sécurisé.