

Présents : Mme DE MECHELEER-DEVLEESCHAUWER Line Echevine-Présidente, Mme REIGNIER Véronique, M. WITTENBERG Dimitri, Mme VANDAMME Marie-Josée, MOLLET Eric, Echevins ; M. LISON Marc, Président du CPAS ; M. BRASSART Oger, M. RICHET Jean-Paul, Mme PRIVE Isabelle, Mme CUVELIER Christine, Mme GHISLAIN Cindy, M. HOCEPIED Philippe, M. MASURE André, M. BERNUS Maxime, Mme NOPPE Marie-Josée, M. BAGUET Patrice, M. FLAMENT Eric, Mme WILQUET Adrienne, M. MATERNE Pascal, Mme PASTURE Dominique, Conseillers ; Mme BLONDELLE Véronique, Secrétaire.

Objet : REGLEMENT-TAXE SUR LES IMMEUBLES NEGLIGES ET/OU DELABRES

LE CONSEIL COMMUNAL,

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

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation, notamment l'article L1122-30, L1133-1 et 2, L3131-1 §1^{er}, 3°, L3132-1 et L3321-1 à 12;

Vu le décret du 14 décembre 2000 et la loi du 24 juin 2000 portant assentiment de la Charte européenne de l'autonomie locale, notamment l'article 9.1 de la Charte;

Vu l'arrêté royal du 12 avril 1999 déterminant la procédure en matière de réclamation;

Vu les recommandations émises par la circulaire 2020 relative à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne;

Vu la communication du dossier à Mme la Directrice financière en date du 4 octobre 2019 conformément à l'article L1124-40 §1, 3° et 4° du Code de la démocratie locale et de la décentralisation;

Vu l'avis favorable rendu par Mme la Directrice financière en date du 8 octobre 2019 et joint en annexe;

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

Considérant que la présence, sur le territoire de la Commune, d'immeubles partiellement ou totalement négligés, est de nature à décourager l'esprit d'initiative des riverains et à engendrer un processus de désintéressement en matière d'habitat;

Considérant que les négligences prolongées des immeubles entraînent une dégradation de l'aménagement du territoire et est de nature à diminuer l'attractivité des zones du territoire communal où ils sont situés; que cette situation freine et compromet le renouvellement ou la restauration du patrimoine immobilier situé sur le territoire de la Commune et peut avoir un effet négatif sur les conditions de confort et d'habitabilité des immeubles concernés ainsi que sur la santé et la sécurité des occupants de ces immeubles et des passants;

Considérant qu'il est toutefois utile de laisser au redevable six mois, à partir du lancement de la première procédure liée au présent règlement, pour mettre fin aux négligences constatées sur son immeuble; que laisser un délai de remise en état permet aux redevables d'éviter la taxe et qu'il est alors mis fin aux négligences sans que la Commune ne doive procéder à davantage de charges administratives;

Considérant qu'il convient également de prendre en considération les acquisitions récentes d'immeubles et de laisser un délai raisonnable au nouvel acquéreur pour mettre fin aux négligences constatées;

Considérant qu'il est aussi opportun de favoriser la réalisation de travaux nécessaires à la cessation des négligences et qu'il faut en tenir compte dans l'établissement de la taxe; qu'il en est cependant seulement

tenu compte lorsque le redevable démontre une réelle volonté de procéder aux dits travaux et que l'objectif n'est pas uniquement d'éluider l'impôt;

Considérant par ailleurs que le redevable n'est pas responsable du temps qui s'écoule lorsque l'administration doit se positionner sur la validité d'une demande de permis d'urbanisme et qu'il doit être exonéré de la période durant laquelle il attend une réponse des autorités compétentes, nécessaire à la réalisation de travaux; que pour toutefois éviter des abus, des conditions strictes permettant l'exonération de la taxe doivent être respectées;

Sur proposition du Collège communal,

Après en avoir délibéré,

Majoritairement,

DECIDE :

ARTICLE 1 - ASSIETTE DE LA TAXE

Il est établi du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2025 une taxe annuelle sur les immeubles partiellement ou totalement négligés et/ou délabré.

ARTICLE 2 - DEFINITIONS

Au sens du présent règlement, il faut entendre par :

- Immeuble : toute unité de logement ou d'établissement située dans un bâtiment, ouvrage ou installation ou dans une partie d'un bâtiment, d'un ouvrage ou installation, même en matériaux non durables, incorporé au sol, ancré à celui-ci dont l'appui assure la stabilité, destiné à rester en place alors même qu'il peut être démonté ou déplacé;
- Immeuble négligé et/ou délabré : immeuble qui présente des négligences visibles depuis l'espace public, reconnu ou non insalubre par les autorités publiques et dont l'état négligé peut ou non être source de danger pour les usagers de la voie publique et/ou pour les occupants de l'immeuble;

Les éléments suivants sont pris en considération pour établir que l'immeuble présente des négligences étant entendu que la présence d'au moins trois éléments ci-dessous est nécessaire pour établir l'état négligé de l'immeuble :

- Toiture en tout ou en partie écroulée ou vétuste;
- Élément de couverture (tuile(s), ardoise(s), panneaux fibre ciment, zinc, plaque(s) ondulée(s), bardeaux ou autres) manquant, détaché ou brisé;
- Gouttière(s) brisée(s), détachée(s) ou absente(s);
- Inclinaison anormale des murs;
- Mur(s) en partie écroulé(s);
- Vitre(s) cassée(s);
- Fenêtre(s) ou porte(s) obstruée(s) par des affiches/ panneaux publicitaires ou par un procédé de construction quelconque;
- Présence de peinture écaillée, de fissure(s) ou cassure(s), de joint(s) éclaté(s) entre les briques, blocs de pierre ou moellons, de plâtre détaché, de brique(s) détachée(s), de mousse, de végétation et/ou de rouille, de salpêtre;

- Détérioration du revêtement de façade (brique, pierre, pierre bleue, blocs de pierre, cimentage, crépi, cimornée, faïence, briquette, bardage, chaux, brique de verre, tôle, acier);
 - Présence de graffitis, de salissures ou manque d'entretien (revêtement, façade végétale ou non végétale, vitrine, volet, corniche, acrotère, cheminée, lucarne, œil de bœuf, menuiserie, garde-corps, balcon, loggia, bow-window, car-port, enseigne);
 - Défaut aux cheminée(s), bow-window(s), loggia(s), balcon(s), à la charpente, à la toiture, aux bords du toit, aux corniches, au système d'évacuation des eaux pluviales, aux soupiraux, aux ouvertures de façade, menuiseries extérieures, châssis, auvent(s), garde-corps, car-port, aux linteaux;
 - Eléments décoratifs ou non décoratifs en mauvais état (persienne, frise, bandeau, casquette, fresque, bas-relief, vitraux, moulure, statue, gargouille, dauphin, ferronnerie, gravure, boîte aux lettres).
- Façade : face d'un bâtiment visible depuis l'espace public.
 - Niveau : tout étage ou entre étage d'un immeuble;
 - Echéancier : document daté et signé par le redevable mentionnant les différentes étapes de travaux envisagés dans un avenir proche, accompagnés de délais raisonnables, permettant lorsqu'ils sont accomplis, de mettre fin aux négligences constatées.

ARTICLE 3 - PROCEDURE

3.1. Première année d'imposition

§1. L'état négligé et/ou délabré de l'immeuble fait l'objet d'un constat en cours d'année d'imposition, établi par un agent communal habilité à cette fin par le Collège communal. Dans le mois qui suit son établissement, une copie de ce constat est notifiée par l'autorité communale par courrier recommandé au redevable. Ce courrier reprend le montant estimé de la taxe.

§2. Au plus tôt, six mois après l'envoi du premier constat, un second constat est établi par un agent communal habilité. Dans le mois qui suit son établissement, une copie de ce constat est notifiée par l'autorité communale par courrier recommandé au redevable.

§3. Après envoi de ce second constat, la taxe est enrôlée.

3.2. Autres années d'imposition

§1. Un constat unique établissant que l'immeuble est toujours négligé et/ou délabré est établi par un agent communal habilité. Une copie de ce constat est envoyée dans le mois qui suit son établissement au redevable par courrier recommandé.

§2. Après envoi de ce constat unique au redevable, la taxe est enrôlée.

3.3. Toutes les années d'imposition

Lorsque le domicile ou le siège social du redevable n'est pas connu par l'autorité communale, la notification prévue au §3 a lieu par affichage d'un avis sur la porte d'entrée principale du bien concerné par la présente procédure. Cet avis mentionne la date et l'objet de l'affichage et l'identification précise du service communal auprès duquel le redevable peut retirer les documents visés au §3.

ARTICLE 4 - FAIT GENERATEUR DE LA TAXE

§1. Pour la première année lors de laquelle les négligences sont constatées, la taxe est due dès le premier jour qui suit les six mois à compter de la notification du constat mentionné à l'article 3.3.1 lorsque le redevable n'a pas apporté la preuve irréfutable qu'il entre dans l'une des causes d'exonération de la taxe.

§2. Pour les années d'imposition qui suivent la première année mentionnée au §1, la taxe est due dès le lendemain de l'envoi au redevable du constat dont il est fait mention à l'article 3.3.2.

ARTICLE 5 - REDEVABLE DE LA TAXE

§1. Est redevable de la taxe toute personne physique ou morale qui est titulaire d'un droit réel sur l'immeuble négligé et/ou délabré.

§2. Si plusieurs personnes sont titulaires, sur l'immeuble, d'un droit identique ou distinct énoncé au §1, ces personnes sont tenues solidairement et indivisiblement au paiement de la taxe.

§3. Pour les immeubles disposant d'une association de copropriétaires ayant la personnalité juridique, cette association de copropriétaires est, au même titre que les personnes mentionnées au §2, tenue solidairement et indivisiblement au paiement de la taxe.

ARTICLE 6 - TAUX ET CALCUL DE LA TAXE

§1. Le taux de la taxe est fonction du nombre d'années consécutives de négligences présentes sur l'immeuble :

- 50 € par mètre courant ou fraction de mètre courant de façade de l'immeuble négligé pour la première année d'imposition durant laquelle l'immeuble est négligé et/ou délabré;
- 110 € par mètre courant ou fraction de mètre courant de façade de l'immeuble négligé pour la seconde année d'imposition durant laquelle l'immeuble est négligé et/ou délabré;
- 180 € par mètre courant ou fraction de mètre courant de façade de l'immeuble négligé à partir de la troisième année d'imposition durant laquelle l'immeuble est négligé et/ou délabré;

§2. Les 2^e et 3^e taux sont appliqués pour autant qu'il n'ait pas été mis fin aux négligences entre deux années d'imposition consécutives.

§3. La taxe est calculée par mètre courant de façade négligée et/ou délabré et par niveau.

§4. Les immeubles négligés et/ou délabrés situés partiellement sur le territoire de la Commune sont uniquement imposés pour la partie située sur le territoire de la Commune, et ce en vertu du principe de territorialité de l'impôt.

§5. Pour la 1^e année d'imposition et la dernière année d'imposition, la taxe est calculée au prorata du nombre de mois au cours desquels l'immeuble est négligé et/ou délabré étant entendu que respectivement, le premier mois à prendre en compte pour le calcul de la taxe est celui au cours duquel le constat a été établi et que le mois au cours duquel il a été mis fin à l'état de négligence est inclus dans le calcul de la taxe. Tout mois entamé compte en entier.

ARTICLE 7 - EXONERATIONS

§1. La taxe n'est pas due lorsque le redevable prouve sans équivoque que :

- a. l'état de négligence de l'immeuble a pris fin entre les deux constats notifiant les négligences constatées à l'immeuble pour la première année d'imposition;
- b. les négligences résultent d'un cas de force majeure;
- c. une demande de permis d'urbanisme a été introduite auprès de l'autorité compétente, pour autant que les conditions cumulatives suivantes soient respectées :
 - la demande de permis doit avoir pour objet de mettre fin à l'état de négligence de l'immeuble concerné par la présente procédure;
 - la demande de permis est la première effectuée, durant les cinq dernières années à partir du lancement de la procédure de taxation pour l'immeuble concerné par l'imposition. Il peut toutefois être dérogé à cette condition si malgré le fait qu'un permis ait déjà été introduit dans les cinq dernières années, le redevable n'a pas encore bénéficié de l'exonération ci-visée;

- le titulaire de la demande de permis doit transmettre l'ensemble des documents requis afin que l'administration dispose d'un dossier complet et à défaut, les pièces manquantes au dossier ne doivent pas être la conséquence d'une négligence du titulaire de la demande de permis.
- d. l'immeuble fait l'objet de travaux de rénovation/ d'entretien en cours, pour autant que le redevable fournisse à l'administration, d'une part, la preuve des travaux déjà accomplis ainsi qu'un échéancier indiquant que les travaux encore à réaliser permettront de mettre fin à l'état de négligence et, d'autre part, la preuve mensuelle que les travaux sont exécutés conformément à l'échéancier (devis et factures signés et datés reprenant visiblement l'immeuble concerné, les travaux ainsi que la date d'exécution des travaux). Cette exonération est limitée à 3 ans maximum;
 - e. l'immeuble a fait l'objet d'un acte translatif de propriété soit entre l'envoi des deux constats de négligences pour la première année d'imposition soit dans les 6 mois de la notification du constat de négligences unique pour les années d'imposition ultérieures;
 - f. il est titulaire d'un droit réel sur l'immeuble négligé depuis moins de 12 mois au moment de la notification du constat.

§2. Lorsque le redevable apporte la preuve qu'il entre dans une des clauses d'exonération de la taxe, la taxe est calculée au prorata du nombre de mois au cours desquels l'immeuble est négligé et/ou délabré si l'exonération n'est justifiée que pour certains mois de l'année d'imposition et non pour son ensemble.

§3. Pour l'application du §2, tout mois entamé durant lequel l'immeuble est négligé et/ou délabré compte en entier.

ARTICLE 8 - RECOUVREMENT

§1. La taxe est recouvrée par voie de rôle.

§2. Le rôle de la taxe est arrêté et rendu exécutoire, au plus tard le 30 juin de l'année qui suit l'exercice d'imposition, par le Collège communal.

§3. La taxe est recouvrée par le Directeur financier conformément aux articles L3321-1 et suivants du Code de la démocratie locale et de la décentralisation et est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.

Passé ce délai, les sommes sont productives, au profit de la Commune, d'intérêts de retard appliqués et calculés d'après les règles en vigueur en matière d'impôt sur les revenus.

ARTICLE 9 - RECLAMATION

§1. Le redevable ou son représentant peut introduire une réclamation contre une taxe enrôlée en vertu du présent règlement, et ce conformément aux articles L3321-1 à L3321-12 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation et à l'arrêté royal du 12 avril 1999 déterminant la procédure devant Gouverneur ou devant le Collège des Bourgmestre et Echevins en matière de réclamation contre une imposition provinciale ou communale.

§2. Toute réclamation doit être introduite auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins qui agit en tant qu'autorité administrative.

La réclamation doit être introduite, sous peine de déchéance, dans un délai de six mois à compter du troisième jour ouvrable qui suit la date d'envoi de l'avertissement-extrait de rôle.

§3. La réclamation doit (i) être introduite par écrit, datée et signée par le réclamant ou par son représentant, (ii) mentionner les nom(s), qualité, adresse ou siège du redevable à charge duquel l'imposition est établie, (iii) reprendre la nature de la taxe contestée et ses moyens d'identification (année d'imposition, rôle, article de rôle et montant de la taxe) et (iv) mentionner l'objet de la réclamation et un exposé des faits et moyens.

§4. La réclamation doit être adressée par courrier à l'attention du Collège communal, Grand' Place 12 à 7860 Lessines qui en accuse réception. La réclamation peut également être remise contre accusé de réception au service « recettes » de l'administration communale de Lessines.

§5. Le Collège communal notifie au réclamant et à son représentant la date de l'audience au cours de laquelle la réclamation est examinée ainsi que la possibilité de consulter le dossier. Cette notification a lieu au moins quinze jours ouvrables avant la date de l'audience.

§6. Le Collège communal prend sa décision et la notifie au réclamant ainsi que, le cas échéant, à son représentant.

§7. La décision prise par le Collège communal peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal de première instance du Hainaut, Division Tournai, conformément au prescrit des articles 1385*decies* et *undecies* du Code judiciaire et doit, sous peine de déchéance, être introduite par requête contradictoire dans un délai de trois mois à partir du troisième jour ouvrable suivant celui de la remise du pli recommandé à la poste de la notification de la décision.

ARTICLE 10 - ENTREE EN VIGUEUR

§1. Le présent règlement taxe est transmis à l'autorité de tutelle d'approbation dans les 15 jours qui suivent son adoption par le Conseil communal.

§2. Le présent règlement redevance entre en vigueur le 1^{er} janvier 2020 et est publié selon les règles prescrites par les articles LI133-1 et 2 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation.

Fait en séance date que dessus.

La Secrétaire,

(s) V. BLONDELLE.

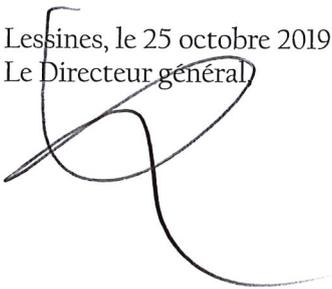
Le Président,

(s) L. DEMEECHELEER-DEVLEESCHAUWER,

Pour extrait conforme :

Lessines, le 25 octobre 2019

Le Directeur général



Le Bourgmestre et les Membres du Collège,

