



Majorité requise

Selon l'article 577-7, 2° du Code civil (Loi du 30 juin 1994 sur la copropriété), la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci requiert une décision prise en assemblée générale à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés sous réserve de conditions plus strictes fixées par le règlement de copropriété.

Ainsi, si le règlement de copropriété prévoit que l'unanimité est requise, cette disposition devra être respectée.

Seconde assemblée réunie dans le cas où la première ne pourrait se tenir valablement, le quorum n'étant pas atteint

A moins que les statuts de l'immeuble n'énoncent des règles plus strictes, la loi dispose que l'assemblée générale des copropriétaires ne peut délibérer valablement que si :

- plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés
- les présents ou représentés possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes

Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer peu importe le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires. (Article 577-6 §3 du Code civil)

La décision d'affecter certaines parties communes à l'installation d'antennes GSM pourrait dans ce cas être prise au cours de cette seconde assemblée pour autant que la majorité requise des quatre-cinquièmes soit atteinte.

☛ *Toute décision afférente à la modification de la destination d'une partie d'immeuble relève de la compétence de l'assemblée générale.*

Martine WAHL, Avocat (de Francquen-Wahl-Van Caillie)

Région wallonne

Implications du droit de l'urbanisme dans la mise en valeur du patrimoine immobilier

Les professionnels de l'immobilier avertis savent généralement que, dans le cadre d'une opération immobilière, les exigences relevant du droit de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire ne peuvent désormais plus être ignorées. Il reste que de nombreuses surprises et déconvenues surviennent aujourd'hui dans les transactions immobilières, du fait de l'ignorance de ces exigences.

Contrairement à ce que l'on pense souvent, cette situation n'est pas neuve. Depuis de très nombreuses années, le droit de l'urbanisme conditionne l'usage et la valeur du patrimoine immobilier. L'exigence de permis de bâtir existait bien avant l'intervention du législateur national, dans de très nombreux règlements communaux, ce à tout le moins depuis la période française.

Ce qui est nouveau, aujourd'hui, c'est l'ampleur exponentielle que prend la matière : personne ne niera l'important développement que connaît le droit de l'urbanisme depuis quelques années.

Les plans de secteur couvrent depuis moins de vingt ans tout le territoire national, de nombreux autres instruments normatifs sont venus s'y ajouter, le champ d'application du permis d'urbanisme s'est élargi, la notion de territoire en tant que « patrimoine commun » a fait son apparition (article 1er CWATUP), les mentalités ont évolué, tant à l'administration que dans les tribunaux et chez les particuliers, ...

Depuis quelques années seulement, on voit par ailleurs apparaître un mouvement doctrinal et jurisprudentiel qui tend à tirer du droit de l'urbanisme toutes ses conséquences, non plus seulement sur l'usage de la propriété immobilière mais directement dans le cadre des opérations immobilières et,

plus spécialement, en ce qui concerne leur validité. Suivant ce mouvement, il s'agit d'examiner la régularité des contrats au regard du droit de l'urbanisme.

Il ne faut cependant pas se borner à voir les exigences du droit de l'urbanisme comme autant de contraintes dont il faut souffrir. Au contraire, bien les connaître et savoir les utiliser permet d'adopter une stratégie adéquate – de cession ou d'acquisition – qui amène à une valorisation optimale du patrimoine immobilier.

Nous tenterons ci-après de donner un aperçu des implications que ces exigences peuvent avoir dans le cadre d'une vente immobilière : elles influencent grandement la valeur du bien cédé, elles imposent parfois un mode de cession déterminé, elles impliquent, essentiellement dans le chef du vendeur, des obligations supplémentaires par rapport à celles qui découlent du droit civil, elles conditionnent souvent la validité même de l'acte de cession et elles ont certaines conséquences financières qui s'expriment dans le cadre de la vente.

I. Mise en valeur de la situation existante avant la vente

A. Incidence des contraintes urbanistiques sur la valeur du bien vendu

Nul n'ignore que la valeur intrinsèque d'un bien dépend en grande partie de ses potentialités telles qu'elles découlent des diverses contraintes administratives, spécialement des schémas de développement, des plans d'aménagement et des permis (de lotir et d'urbanisme).

Lorsque l'on souhaite tirer le profit optimum du bien par le biais de sa cession, il convient donc de montrer à l'acquéreur les potentialités qu'offrent ces contraintes ou les dérogations à ces contraintes.

Cette appréciation peut naturellement également se faire dans le chef de l'acquéreur : la négociation peut porter sur un élément de droit de l'urbanisme qui influence la valeur du bien. Une fois le bien acquis, l'acquéreur peut tenter d'en tirer le maximum de valeur en utilisant au mieux le droit de l'urbanisme.

B. Prise de connaissance des contraintes urbanistiques

Dans la mesure de ce qui précède, il est indispensable de s'intéresser de près à ces contraintes. Comment est-t-il pos-

sible d'en prendre connaissance ? On peut relever les différentes méthodes suivantes.

1) Consulter soi-même les plans dont on dispose.

Cela implique souvent que l'on sache repérer avec suffisamment de précision les limites des différentes zones. Cela implique également que l'on dispose d'une version parfaitement à jour et coordonnée des plans applicables. Enfin, il faut savoir répondre à la souvent délicate question des rapports hiérarchiques entre plans (plan supérieur antérieur ou ultérieur), rapports entre plans et schémas, rapports entre plans et règlements, incidence sur les permis existants.

2) S'adresser à un professionnel de l'immobilier qui dispose d'une documentation *ad hoc*, qui connaît les personnes et autorités, de même que les ouvrages à consulter, et qui dispose des méthodes pour interpréter le plan et savoir lequel est d'application ou non.

3) S'adresser à l'administration.

Différents textes législatifs donnent à l'administré accès à certains documents administratifs. Il n'est pas envisageable de les analyser ici en détails.

Il s'agit notamment de l'article 150 du CWATUP, qui vise le certificat d'urbanisme qui est demandé à la commune par le biais d'un formulaire (formulaire 1A, annexe 35 du CWATUP), qui peut être obtenu auprès d'elle et qui est délivré dans les quarante jours de la demande.

L'article 443 du CWATUP permet d'obtenir de la commune une copie ou un extrait notamment des documents suivants : plan de secteur, PCA, règlements d'urbanisme, régionaux et communaux. La procédure d'obtention de ces documents n'est cependant pas fixée par le Code. Le délai dont la commune dispose pour répondre à la demande est de trente jours.

L'article 444 impose aux communes de permettre au public de prendre connaissance, deux jours au moins par semaine, du contenu des permis d'urbanisme ou de lotir.

Enfin, la législation applicable en matière de publicité de l'administration permet de pallier certains des désavantages des textes qui viennent d'être mentionnés. Elle n'apporte cependant pas des solutions à tout et son principal désavantage, une fois encore, est lié au délai qui est octroyé à l'administration pour répondre aux demandes, à savoir généralement un ou deux mois.

Pour l'essentiel, ces textes octroient aux particuliers, moyennant le respect de certaines formalités et sauf certaines exceptions mais sans qu'ils doivent justifier d'un intérêt par-



ticulier (par exemple celui d'habitant du voisinage), le droit de consulter sur place les documents administratifs, d'en obtenir copie à prix coûtant et de recueillir éventuellement des explications sur ces documents.

En cas de refus de l'administration, un recours peut également être mis en oeuvre devant une instance administrative, dont la décision peut faire l'objet d'un recours au Conseil d'Etat.

C. Possibilités de déroger aux contraintes urbanistiques existantes

En ce qui concerne les dérogations aux plans d'aménagement, on peut dénombrer cinq possibilités d'échapper à leur contenu : la dérogation contenue dans le plan, la modification du plan, la dérogation dans le cadre de l'octroi des permis (articles 110 à 114 CWATUP), l'adoption postérieure d'un autre plan hiérarchiquement inférieur ou supérieur, le jugement de condamnation à des travaux d'aménagement ou au paiement de la plus-value en cas d'infraction d'urbanisme et, en ce qui concerne le plan de secteur, la législation relative aux sites d'activité économique désaffectés.

On peut relever quatre possibilités de s'écarter en Région wallonne d'un règlement d'urbanisme : la dérogation contenue dans le règlement, la modification du règlement d'urbanisme, l'adoption d'un plan d'aménagement ou, en ce qui concerne le règlement communal, d'un règlement régional, la dérogation dans le cadre de l'octroi des permis (article 113 CWATUP) et le jugement de condamnation à des travaux d'aménagement ou au paiement de la plus-value en cas d'infraction d'urbanisme.

En ce qui concerne les possibilités de s'écarter d'un schéma de développement, il faut retenir, d'une part, qu'ils sont indicatifs, et non réglementaires, mais, d'autre part, qu'on ne peut s'en écarter qu'à condition d'en indiquer expressément les motifs.

Sans rentrer ici dans d'autres questions plus complexes, on peut relever ici les possibilités suivantes de s'écarter d'un permis de lotir : la modification du permis de lotir, la révision par adoption d'un plan d'aménagement, la dérogation dans le cadre de l'octroi des permis (article 113 CWATUP) et la péremption du permis de lotir.

Quant au permis d'urbanisme, on peut retenir les possibilités suivantes : le permis modificatif, l'expiration de la durée de validité du permis d'urbanisme et la péremption du permis d'urbanisme

D. Remarques complémentaires

A titre de remarque complémentaire en ce qui concerne la prise en compte des contraintes administratives qui découlent de la police de l'urbanisme, on doit rappeler que certains projets soumis à permis d'urbanisme ou de lotir doivent faire l'objet d'une étude d'évaluation des incidences sur l'environnement, réalisée par un auteur agréé et indépendant. Or, nous ne pensons pas trahir la réalité en indiquant fort schématiquement que l'opération ne se fait pas en un jour et qu'elle n'est pas neutre financièrement. Il convient donc d'y être attentif avant de procéder au dépôt d'une demande de permis.

Enfin, toujours en rapport avec ces contraintes, on peut insister sur l'importance de développer des rapports positifs avec l'administration et les voisins d'un bien.

Nul n'ignore le pouvoir d'appréciation considérable dont l'autorité administrative dispose généralement pour refuser ou accepter la mise en oeuvre d'un projet. On sait par ailleurs que les moyens de contrôle du juge à l'égard de l'exercice de ce pouvoir sont relativement limités.

Certes, dans le cadre du décret d'optimisation du CWATUP, sur lequel nous reviendrons dans un numéro ultérieur, les pouvoirs du fonctionnaire délégué de l'urbanisme seront quelque peu réduits. Ce décret ne modifiera cependant en aucun cas le pouvoir d'appréciation de l'autorité communale, ni celle du ministre compétent, notamment en degré de recours.

Les voisins du bien ne doivent en aucun cas être négligés. Non seulement ils disposent de recours contre les actes administratifs que la mise en oeuvre d'un projet pourrait nécessiter mais ils interviennent de plus en plus directement dans la procédure qui précède l'adoption de ces actes administratifs, notamment dans le cadre du phénomène NIMBY (not in my backyard). La participation du citoyen à la prise de décision administrative en matière d'urbanisme et d'environnement est très en vogue, ce qui se traduit dans des textes à portée internationale (Convention d'Aarhus), européenne (directive « plans et programmes » et « participation du public ») et, bientôt, interne (futur décret « enquêtes publiques », sur lequel nous reviendrons dans un numéro ultérieur).

Dans cette mesure, l'acquéreur souhaitera à juste titre être renseigné sur les tendances des autorités administratives et des voisins, tant vis-à-vis d'un projet déterminé que de manière plus générale. Afin de le rassurer pleinement à cet égard, le vendeur fera bien non seulement de prendre toute information utile à ce sujet mais également, le cas échéant, d'effectuer vis-à-vis des autorités et des voisins les démar-

ches « proactives » qui s'imposent, ce avant de mettre le bien en vente. La Convention d'Aarhus va d'ailleurs dans ce sens, en imposant aux Etats signataires d'encourager ce type de démarche « anticipée ».

II. Choix du mode de cession

Le choix du mode de cession d'un bien peut avoir, dans certains cas, dans le chef de celui qui souhaite céder son bien, certaines implications coûteuses découlant du droit de l'urbanisme. Par ailleurs, certains types de cessions ne peuvent être mis en oeuvre que dans le respect de certaines formalités administratives.

La vente « simple » n'a aucune incidence financière particulière en termes de contraintes administratives urbanistiques, mises à part celles examinées ci-après (III).

Lorsque l'on souhaite diviser un bien en plusieurs lots et céder l'un, plusieurs ou tous ces lots en vue de la construction d'une habitation, un permis de lotir est impérativement requis. A défaut de ce permis, la vente des lots n'est pas valable et, au surplus, une sanction pénale est susceptible d'être appliquée.

Le permis de lotir peut imposer la réalisation ou la rénovation de voiries ou d'espaces verts publics ou de constructions ou équipements publics ou communautaires.

Lorsque de telles charges d'urbanisme respectent le principe de proportionnalité, la mise en valeur du bien peut s'en voir réduite considérablement.

Il en va de même lorsque l'autorité destine certains lots à une affectation autre que la construction d'une habitation. Il s'agit alors d'une perte sèche. Il en va encore de même lorsque l'autorité impose, dans le cahier *ad hoc*, des prescriptions urbanistiques telles que seules des personnes à revenus faibles pourront ou voudront acquérir un lot.

L'obtention d'un permis d'urbanisme collectif peut dans certains cas rassurer l'autorité administrative sur le développement futur d'un bien. En effet, ce permis implique en principe que les constructions qui seront érigées sur le bien le seront suivant un plan d'ensemble, ressemblant à bien des égards au contenu d'un permis de lotir.

Dans le cadre du permis d'urbanisme collectif, la vente de « lots » n'a lieu qu'une fois les constructions réalisées.

Lorsque le permis d'urbanisme collectif impose la réalisation d'infrastructures et d'équipements communs (en ce compris les équipements d'épuration des eaux usées), il peut subordonner les ventes à un certificat de réalisation de ces infrastructures et à un acte de division dressé par le notaire et

fixant certaines prescriptions urbanistiques, dont les conséquences peuvent être similaires à celles évoquées ci-dessus à propos du permis de lotir.

Enfin, on a rappelé ci-dessus que la délivrance de certains permis de lotir ou d'urbanisme peut avoir une incidence sur le coût de l'opération immobilière.

III. Obligations générales lors de la vente

A. Information

L'article 152 du CWATUP impose au notaire, au vendeur, ainsi qu'à son mandataire éventuel (le cas échéant, un agent immobilier), une obligation d'information dans le cadre de la publicité portant sur certains actes liés à des biens immobiliers.

Tous les immeubles sont visés par cette disposition.

Les actes de transfert visés englobent notamment la vente mais également la location pour plus de neuf ans, la constitution d'un droit d'emphytéose et la constitution d'un droit de superficie.

L'article 152 exige que la publicité relative à ces actes indique sans équivoque la destination urbanistique la plus récente de l'immeuble, par référence aux appellations des différentes zones visées à l'article 25 du Code (zones des plans de secteur).

Il impose également d'indiquer dans la publicité, « de manière détaillée », les permis en vigueur ou les certificats d'urbanisme relatifs aux biens à vendre.

La violation de l'obligation de l'article 152 ne constitue pas en soi une infraction d'urbanisme au sens de l'article 154 du CWATUP. Une sanction pénale ne pourrait pas être appliquée sur cette base.

Le défaut d'information de la part du vendeur ou de son mandataire pourrait, le cas échéant, être interprété comme constituant une faute pré-contractuelle et donner lieu aux sanctions classiques de droit civil en la matière.

Ce qui précède concerne la publicité préalable à la vente. L'article 85 du CWATUP impose au notaire une obligation d'information dans le cadre de certains actes portant sur des immeubles, l'objectif du texte étant naturellement celui de l'information de l'acquéreur. Cette obligation d'information ne pèse plus exclusivement sur le notaire mais également sur



le vendeur ou son mandataire et notamment, le cas échéant, sur l'agent immobilier.

Tous les biens immobiliers sont visés, et non plus uniquement les immeubles non bâtis. En sus de la vente et de la location pour plus de neuf ans, tout acte constitutif de droit réel est concerné.

L'affectation du bien telle qu'elle est prévue par les plans doit désormais être indiquée. L'indication des permis d'urbanisme antérieurement délivrés ne doit viser que ceux qui ne sont pas périmés et qui datent par ailleurs de moins de dix ans. L'indication de l'existence d'un certificat d'urbanisme ne doit faire référence qu'à un certificat « valable ». Le libellé des permis et certificats doit être reproduit dans l'acte.

Mention doit être faite de l'absence d'engagement du vendeur, bailleur ou constituant (celui qui constitue un droit réel sur l'immeuble) quant à la possibilité d'effectuer encore sur le bien des travaux soumis à permis d'urbanisme ou de maintenir ceux qui existent déjà.

Aujourd'hui, la violation de l'obligation d'information de l'article 85 ne constitue pas une infraction d'urbanisme au sens de l'article 154. Les sanctions applicables seront donc celles relevant, en droit civil, du dol, de l'erreur sur un élément substantiel de la chose, de l'obligation de délivrance, de la garantie d'éviction, voire de la contrariété à l'ordre public (v. ci-après).

Demain, le décret d'optimisation du CWATUP, dont nous dirons un mot dans un numéro ultérieur, érigera en infraction la violation de l'article 85.

B. Droit de préemption

Le droit de préemption instauré par les articles 175 et suivants du CWATUP constitue l'une des innovations les plus importantes apportées par le décret du 27 novembre 1997.

Pour que le droit de préemption soit d'application, il faut avant tout que le gouvernement wallon « arrête le périmètre d'application de ce droit », ce qu'il n'a pas encore fait. Dans cette mesure, il ne paraît pas utile d'exposer en détails les modalités relatives à ce mécanisme.

Pour l'essentiel, retenons ici que le droit de préemption s'applique notamment à la vente, la constitution d'un usufruit, d'une servitude, d'une hypothèque ou d'un privilège, d'un droit de superficie ou d'emphytéose, ainsi qu'à l'échange.

Les bénéficiaires du droit de préemption sont énumérés par l'article 175, alinéa 2. Il s'agit de la Région, des communes, des régies communales, des CPAS, de la SRWL et des so-

ciétés immobilières de service public qu'elle agréé et, enfin, des intercommunales ayant dans leur objet social l'aménagement du territoire.

A supposer qu'une aliénation ait lieu en violation des obligations contenues dans les articles 177 et suivants, elle peut faire l'objet d'une annulation par décision de justice, à la demande du bénéficiaire du droit de préemption, qui peut par ailleurs demander à être déclaré acquéreur.

C. Certificat de conformité

Dans le cadre du futur décret d'optimisation du CWATUP, la déclaration d'achèvement des travaux de l'article 139 sera remplacée par un certificat de conformité. Nous y reviendrons dans un numéro ultérieur.

D. Cession de permis / certificat

Le permis de lotir, le permis d'urbanisme et le certificat d'urbanisme sont attachés à un bien, pas à une personne. Leur cession ne pose donc aucun problème particulier et aucune formalité particulière ne doit être remplie.

On pense cependant qu'il est préférable d'en avertir, par courrier recommandé, la commune et la Région, si le permis a été délivré par le fonctionnaire délégué ou par le ministre.

IV. Incidences de l'urbanisme sur la validité de la cession

On ignore trop souvent l'incidence, sur la validité des contrats, des normes d'ordre public, spécialement celles qui imposent l'obtention d'autorisations administratives préalablement à la mise en oeuvre de certaines activités ou projets.

Dans un précédent numéro, nous avons déjà évoqué cette question à propos du contrat de bail (« L'influence des réglementations d'ordre public sur la validité des contrats », *Immobilier*, n° 17, 4 octobre 2000, p. 1). Nous renvoyons donc le lecteur à ce bref exposé.

V. Conséquences financières de la cession

A. Moins-value d'urbanisme

Les plans d'aménagement ont des incidences très importantes sur les potentialités des immeubles, dans la mesure où ils réglementent ce qu'il est possible d'y faire.

Dès lors, le législateur a jugé bon de prévoir une indemnisation lorsqu'un nouveau plan ou la modification d'un plan existant restreint les potentialités d'un immeuble.

C'est l'article 70 du CWATUP qui contient l'ensemble des conditions de mise en oeuvre du droit à indemnisation. On peut schématiquement les reprendre comme suit :

- le nouveau plan doit être à l'origine d'une interdiction de bâtir ou de lotir;
- qui supprime l'usage auquel le bien était affecté ou normalement destiné;
- au jour précédant l'entrée en vigueur du nouveau plan.

Le législateur a voulu éviter l'octroi d'une indemnité à celui qui n'aurait de toute façon, quel que soit le contenu du plan, jamais eu le souci de mettre en oeuvre l'usage du bien que le nouveau plan compromet désormais. C'est pourquoi le droit à l'indemnisation ne peut naître que du fait de la vente du bien, de la délivrance d'un refus de permis d'urbanisme ou de lotir ou de la délivrance d'un certificat d'urbanisme négatif. Tant que l'un de ces éléments ne survient pas, le demandeur d'indemnité ne peut mettre en oeuvre l'action en indemnisation pour dommage de plan.

La vente constitue donc l'un des seuls modes par lesquels une indemnité peut être réclamée.

Pour éviter la prescription de l'action, il convient que la vente ait lieu et que l'action en indemnité soit intentée avant

l'expiration d'un délai de dix ans suivant l'entrée en vigueur du nouveau plan. Par ailleurs, si la vente intervient plus tôt, l'action en indemnisation doit être intentée dans l'année.

Pour le reste, il n'est pas possible d'exposer plus avant le très complexe régime d'indemnisation des dommages de plans, qui sera d'ailleurs sensiblement modifié par le futur décret d'optimisation du CWATUP.

B. Plus-value d'urbanisme

Le mécanisme d'indemnisation des moins-values d'urbanisme dont il vient d'être question et dont le retrait a été envisagé par le législateur wallon, constitue un frein important à la modification efficace des plans de secteur. Soucieux d'accorder à son gouvernement les moyens d'une politique digne de ce nom en la matière, le législateur flamand a décidé d'instaurer le mécanisme contraire : celui de la taxation des plus-values susceptibles d'être subies par des terrains du fait de l'entrée en vigueur de plans d'aménagement.

La Cour d'arbitrage a eu à connaître de la constitutionnalité de ce mécanisme dans le cadre d'un arrêt rendu le 5 juillet 2000 (*M.B.*, 11 août 2000). Dans un numéro précédent, nous avons exposé le contenu de cet arrêt (« Taxation des plus-values immobilières résultant des plans d'aménagement », *Immobilier*, n° 15, 6 septembre 2000, p. 3). Nous renvoyons le lecteur à ce bref exposé.

☛ *On le voit, l'incidence du droit de l'urbanisme sur les opérations immobilières est grande.*

On aurait tort de ne pas y prêter attention, spécialement dans le cadre d'une cession immobilière, au vu, d'une part, du développement sans précédent que connaît aujourd'hui cette matière et, d'autre part, du caractère d'ordre public des dispositions qui relèvent de ce droit. Au regard du droit pénal de l'urbanisme, c'est d'ailleurs tant le vendeur que l'acquéreur qui devraient y être attentifs.

On aurait cependant également tort de n'y voir que des inconvénients et des charges. Bien pensée, une stratégie de mise en valeur du patrimoine immobilier passe nécessairement par l'utilisation des potentialités qui nous sont offertes.

Michel DELNOY, Avocat (Bours & Associés)