éditions kluwer

a tout intérêt à modifier sa législation. En tout état de cause, elle aurait été mieux inspirée en adoptant l'amendement qui lui avait été présenté lors du processus législatif de l'ordonnance du 3 avril 2003.

☞ *La Cour d'arbitrage estime qu'il est discriminatoire de lier la qualité d'enfant à charge à l'âge de 21 ans.*

Bernard MARISCAL (Deloitte & Touche)

Aménagement du territoire et urbanisme

CWATUP : le certificat de conformité

Dans la lettre n° 19 du 23 octobre 2003, nous évoquions tous les arrêtés adoptés par le gouvernement wallon en date du 17 juillet 2003 en exécution du décret du 18 juillet 2002 d'optimalisation du CWATUP.

Nous revenons maintenant plus en détails sur l'un d'entre eux : l'arrêté du gouvernement wallon du 17 juillet 2003 déterminant les conditions dans lesquelles une personne physique peut être chargée de la délivrance ou du refus des certificats de conformité urbanistique et arrêtant la forme de ces certificats.

Introduction

En remplacement de la déclaration d'achèvement, le décret du 18 juillet 2002 a instauré le nouveau mécanisme du certificat de conformité à l'article 139 du CWATUP.

Le certificat de conformité a pour objet d'indiquer à celui qui a fait réaliser des travaux sur base d'un permis d'urbanisme si ces travaux sont conformes à ce permis. Il a également pour objet d'informer l'acquéreur d'un bien construit sur la conformité de la construction au permis délivré.

Il s'agissait là de l'une des nouveautés les plus importantes de ce décret mais un arrêté du gouvernement devait encore être adopté pour que ce système devienne obligatoire, pour indiquer notamment la date après laquelle les permis délivrés doivent faire l'objet d'une certification et fixer les conditions d'agrément des certificateurs et la forme du certificat de conformité.

Tel est l'objet de l'arrêté du gouvernement wallon du 17 juillet 2003 déterminant les conditions dans lesquelles une personne physique peut être chargée de la délivrance ou du refus des certificats de conformité urbanistique et arrêtant la forme de ces certificats.

Cas dans lesquels un certificat de conformité doit être demandé

Le champ d'application du certificat de conformité et de la vérification qui y est associée dépend de plusieurs éléments.

A. Actes et travaux autorisés par un permis d'urbanisme délivré à partir du 23 septembre 2004

Le mécanisme du certificat de conformité de l'article 139 n'est applicable qu'aux actes et travaux qui feront l'objet d'un permis d'urbanisme délivré à partir du 23 septembre 2004.

Cela signifie que, pour tous les actes et travaux autorisés jusqu'à cette date, c'est l'ancien article 139 qui reste d'application, à savoir le mécanisme de la déclaration d'achèvement des travaux : le mécanisme de la certification de conformité ne leur est pas applicable.

B. Après l'achèvement des travaux ou avant une vente

Le certificat de conformité doit être demandé postérieurement à l'achèvement des travaux autorisés par le permis d'urbanisme ou avant une vente du bien qui a fait l'objet du permis. Il n'y a pas d'autre cas de figure dans lequel le certificat de conformité est d'application.

Nous examinons ces deux hypothèses ci-après.

C. Postérieurement à l'achèvement des travaux

On sait que, en principe, un permis d'urbanisme est périmé si les travaux qu'il autorise ne sont pas entièrement terminés au plus tard dans les 5 ans de sa délivrance.

A supposer que le bien concerné ne soit pas vendu avant, le titulaire du permis doit faire procéder à une vérification de conformité une fois les travaux terminés. Pour le faire, il dispose par ailleurs d'un délai de 6 mois à partir de l'expiration du délai de 5 ans qui vient d'être mentionné.

En d'autres termes, pour faire procéder à la vérification qui débouchera, le cas échéant (v. ci-après), sur un certificat de conformité, le titulaire du permis dispose d'un délai de 5 ans et demi maximum à dater de l'envoi du permis d'urbanisme. Cela n'implique naturellement pas qu'il faille attendre la fin de ce délai pour demander la vérification : l'hypothèse normale est celle où le titulaire du permis fait vérifier la conformité des travaux dès qu'ils sont terminés.

En réalité, il faut préciser que c'est dans ce délai de 5 ans et demi que la vérification de conformité doit être terminée : il ne suffit pas de la demander dans ce délai (v. l'article 139, § 2, du CWATUP).

D. Avant une vente

Dans la plupart des cas, la vente d'un bien qui fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré après la date reprise ci-dessus doit être précédée d'un certificat de conformité.

Ainsi,

- si la vente du bien concerné a lieu avant l'expiration du délai de péremption du permis d'urbanisme (5 ans) et alors que la vérification postérieure sous C. n'a pas encore été effectuée, par exemple parce que les travaux viennent tout juste d'être terminés, cette vente doit être précédée d'une demande de vérification ;

- si la vente du bien concerné a lieu plus de trois ans après une précédente vérification de conformité, cette vente doit être précédée d'une nouvelle demande de vérification ;

- si la vente intervient après une vérification provisoire (v. ci-après), elle doit être précédée d'une demande de vérification, quel que soit le délai qui sépare cette vente de la vérification provisoire.

En réalité, l'article 139 ne vise pas uniquement, strictement juridiquement parlant, la vente mais tout acte de cession visé à l'article 85 du Code. Nous renvoyons le lecteur à cette disposition pour la détermination du champ d'application exact, la vente étant naturellement l'hypothèse la plus fréquente.

E. Exception : immeubles sous le régime de la copropriété forcée

Le mécanisme du certificat de conformité n'est pas applicable, qu'il s'agisse de l'hypothèse C ou D ci-dessus, aux parties communes des immeubles placés sous le régime de la copropriété forcée, sauf si les travaux ont été accomplis à l'initiative de la copropriété.

Personne compétente pour délivrer le certificat de conformité

Le certificateur, à qui la vérification de conformité est demandée, est choisi par le titulaire du permis ou le vendeur.

Il y a en réalité trois catégories de certificateurs : le certificateur régional, choisi pour chaque direction extérieure de la DGATLP parmi ses fonctionnaires et agents, le certificateur communal, choisi parmi les fonctionnaires et agents communaux, et le certificateur privé.

L'article 139 n'impose *a priori* aucune catégorie à qui que ce soit. Ainsi, si le demandeur de vérification est une personne privée, il ne devrait pas nécessairement faire appel à un certificateur privé. Il ne fait pas de doute, pourtant, que le certificateur régional, dont les prestations sont gratuites (article 452/48, avant-dernier alinéa), n'a été institué que pour procéder aux vérifications « en recours » (v. ci-après) et que le certificateur communal n'a été institué que pour procéder aux vérifications « d'office » (v. ci-après). Il reste que la loi – ici, l'article 139, § 2, du CWATUP – ne le précise nullement…

Le certificateur doit être agréé pour la vérification de conformité urbanistique.

L'un des principaux objets de l'arrêté du gouvernement wallon du 17 juillet 2003 est précisément de déterminer les conditions dans lesquelles une personne physique peut être chargée de la délivrance ou du refus des certificats de conformité urbanistique. Ces conditions sont désormais inscrites aux articles 452/43 et suivants du Code.

Pour pouvoir être agréé, il faut avant tout disposer de l'un des diplômes mentionnés à l'article 452/44 nouveau du

CWATUP : architecte, ingénieur civil en construction, géomètre expert immobilier, expert immobilier, etc.

L'article 452/46 impose en outre, pour pouvoir être agréé, de disposer *« d'une formation ou d'une expérience utile au regard des objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme énoncés à l'article 1er, § 1er »* du CWATUP. Ces objectifs sont tellement larges qu'y faire référence octroie au ministre un large pouvoir d'appréciation pour refuser ou octroyer les agréments. Ceci dit, cette référence permet également aux candidats de motiver comme ils l'entendent le fait qu'ils répondent effectivement à cette condition : à eux de faire preuve d'imagination et de la meilleure présentation possible de leur candidature…

L'agrément est octroyé par le ministre Forêt, sur avis de la commission d'agrément visée à l'article 281 du Code, à savoir la commission instituée pour rendre un avis sur les demandes d'agrément des auteurs de plans d'aménagement, de schémas et de règlements d'urbanisme. Cet avis n'est pas contraignant, le ministre n'est pas forcé de le suivre mais, s'il s'en écarte, il doit indiquer clairement les raisons qui le poussent à le faire dans la motivation formelle de sa décision.

La demande d'agrément doit être adressée au ministre suivant les formes décrites par l'article 452/49 nouveau du CWATUP, qui décrit également la suite de la procédure. On retiendra notamment que la décision du ministre doit être adressée au demandeur d'agrément dans les 90 jours de la réception de la demande par le ministre.

L'agrément vaut pour 4 ans. Il fait l'objet d'une publication au *Moniteur belge*, de même que la décision de retrait éventuelle.

L'agrément peut être retiré par le ministre dans certains cas, notamment lorsque le certificateur a commis une faute professionnelle grave (article 452/50), qui ne nous paraît pas nécessairement exclusivement liée à la mission de certification.

Enfin, un certificateur agréé ne peut intervenir sur un chantier ou sur un immeuble s'il a, soit personnellement, soit par personne interposée, un intérêt quelconque susceptible d'influencer sa mission. C'est notamment nécessairement le cas, suivant l'article 452/47 (par prudence, le lecteur consultera utilement les termes exacts de cette disposition, dans la mesure où ceux utilisés ci-dessous le sont dans un souci didactique) :

- s'il y a entre lui et le demandeur de la vérification ou son conjoint un lien de parenté ou d'alliance jusqu'au quatrième degré ;
- s'il se trouve dans un lien de subordination ou dans un lien contractuel par rapport au demandeur de la vérification.

La sanction de la méconnaissance de cette interdiction n'est curieusement pas liée à la validité du certificat de conformité qui pourrait être signé par le certificateur malveillant. Elle se répercute éventuellement sur son agrément, lorsqu'il en demande le renouvellement.

Coût de la vérification de conformité

Le certificateur est rémunéré par le titulaire du permis ou par le vendeur.

Les principes de sa rémunération sont fixés par l'article 452/48 nouveau du CWATUP.

Pour les immeubles dont le volume global est inférieur ou égal à 1.500 m³, la rémunération est plafonnée à 250 euros. Il s'agit là cependant d'un maximum, non d'un forfait.

En effet, le principe est la rémunération horaire. Le montant horaire est de 200 euros maximum pour la première heure prestée et de 100 euros pour les heures supplémentaires. Pour les immeubles dont il vient d'être question ci-dessus, le montant peut donc être inférieur à 250 euros.

L'article 452/48 fixe également les maxima applicables aux frais. On y renvoie le lecteur.

L'intervention du certificateur régional est, elle, gratuite.

Objet de la vérification de conformité

Le certificateur doit vérifier la conformité au permis d'urbanisme délivré après le 23 septembre 2004 des actes et travaux autorisés par ce permis.

Il ne s'agit donc pas de vérifier l'ensemble des actes et travaux réalisés sur le bien concerné quel que soit leur époque de réalisation.

Reste naturellement à déterminer jusqu'à quel degré de détails la vérification doit porter. A titre d'exemple, s'agit-il de vérifier la conformité de la portion privée du réseau d'égouttage ? D'autant que, pour une série d'éléments, la vérification peut s'avérer tout simplement impossible, à moins que le vérificateur ne soit présent à tous les stades de la

construction, ce que le législateur n'a manifestement pas prévu.

Dans cette mesure, on ne peut que trop conseiller au vérificateur, pour préserver sa responsabilité et dans l'attente d'une précision éventuelle de la part du législateur ou du gouvernement, de mentionner dans son certificat qu'il n'a pu vérifier tel ou tel élément particulier, et les raisons qui justifient cette impossibilité.

Conséquences de la vérification de conformité

Après avoir effectué la vérification de conformité, le certificateur peut prendre l'une des décisions suivantes :

1) les actes et travaux visés par le permis d'urbanisme sont achevés et ils ont été accomplis en conformité avec le permis délivré : il délivre un certificat de conformité ;

2) les actes et travaux visés par le permis d'urbanisme ne sont pas encore achevés mais ce qui a été réalisé jusqu'à présent est conforme au permis : il délivre un certificat de conformité provisoire. Attention : un tel certificat ne peut être délivré une fois que le délai de 5 ans (péremption du permis) est écoulé. En effet, une fois le permis périmé, la poursuite des travaux serait constitutive d'infraction ;

3) les actes et travaux réalisés ne sont pas conformes au permis mais l'infraction est, à ses yeux, légère : il refuse le certificat de conformité mais indique dans sa décision qu'il estime que l'infraction est légère. Dans ce cas, la procédure du permis de régularisation pourra être mise en œuvre (v. ci-après) ;

4) les actes et travaux réalisés ne sont pas conformes au permis et l'infraction n'est pas légère : il refuse purement et simplement le certificat de conformité.

La décision du certificateur doit en tout état de cause être motivée : elle doit indiquer les raisons qui la justifient. Il ne suffit pas d'octroyer ou de refuser le certificat.

Cette décision est soit envoyée par recommandé postal, soit remise contre récépissé, à la commune, au fonctionnaire délégué et au demandeur de vérification.

En cas d'infraction jugée légère par le certificateur, le titulaire du permis peut demander un permis modificatif de régularisation en suivant la procédure de délivrance de permis la plus simple, à savoir celle dans laquelle le collège échevinal statue sans avis du fonctionnaire délégué. Cela ne signifie naturellement pas pour autant que le permis de régularisation sera obtenu : c'est l'autorité compétente qui appréciera si la régularisation peut être accordée. Si c'est le cas, le titulaire du permis ne pourra plus être poursuivi en justice pour actes et travaux non conformes au permis initial. Naturellement, si le titulaire du permis ne formule pas de demande de permis de régularisation, ou s'il ne l'obtient pas, il peut être poursuivi pour infraction d'urbanisme et peut être condamné à une peine et, le cas échéant, à la remise en état des lieux.

En cas d'infraction jugée non légère, le titulaire du permis peut être poursuivi pour infraction d'urbanisme et peut être condamné à une peine et, le cas échéant, à la remise en état des lieux.

Si le certificateur refuse le certificat ou s'il le refuse en indiquant qu'il ne s'agit pas à ses yeux d'une infraction légère, le demandeur de la vérification peut demander au certificateur régional de procéder à une nouvelle vérification. Les résultats de cette dernière se substituent à ceux de la vérification contestée.

Sanction de l'absence de demande de certificat de conformité

En ce qui concerne l'achèvement des travaux, si le délai de 5 ans et demi dont il a été question ci-dessus expire sans que la vérification ne doit terminée et sans que son résultat (le certificat ou le refus de certificat de conformité) n'ait été adressé à la commune, cette dernière fait procéder elle-même à la vérification. Elle fait appel, à cet effet, à n'importe quel certificateur agréé, aux frais du titulaire de permis.

Dans le cadre des ventes, le certificat de conformité ou le refus de certificat de conformité doit être produit par le vendeur. Le document doit d'ailleurs être annexé à l'acte de vente. Aucune sanction n'est directement associée, dans l'article 139 du CWATUP, à l'absence de demande de vérification mais, en cas de contestation ultérieure de l'acheteur à propos de la conformité urbanistique du bien vendu, le juge ne manquerait pas de sanctionner le vendeur pour défaut de vérification de conformité, ne fut-ce que sur base de l'obligation de bonne information qui pèse sur lui au profit de l'acheteur. En sus, on peut mentionner que les travaux préparatoires du décret du 18 juillet 2002 indiquent que « *l'article 85 fait de la vérification un préalable nécessaire à la cession* ».

éditions kluwer

Entrée en vigueur du système

L'arrêté du gouvernement wallon du 17 juillet 2003 déterminant les conditions dans lesquelles une personne physique peut être chargée de la délivrance ou du refus des certificats de conformité urbanistique et arrêtant la forme de ces certificats a été publié au *Moniteur belge* du 23 septembre 2003.

Il est entré en vigueur le 23 septembre 2003. Cela signifie à nos yeux que les demandes d'agrément peuvent dores et déjà être déposées.

Ceci dit, ainsi qu'on l'a indiqué ci-dessus, l'arrêté stipule que le système du certificat de conformité ne sera applicable qu'aux actes et travaux autorisés par permis délivré à partir du 23 septembre 2004 seulement.

☞ *Il ne faut sans doute pas s'effrayer du mécanisme de la certification de conformité urbanistique.*

D'une part, son coût ne paraît a priori pas exorbitant même si, il faut le rappeler, pour le maître de l'ouvrage, il s'ajoute au coût de l'intervention d'autres professionnels que sont l'architecte, le géomètre, le coordinateur de sécurité, l'agent immobilier, le notaire, etc. et, dans certains cas, ... l'avocat.

D'autre part, le mécanisme ne sera d'application que dans un an et les travaux concernés ne seront que ceux visés par un permis délivré dans un an.

Enfin, le fait de pouvoir faire appel à des privés assurera peut-être une certaine rapidité d'obtention du certificat. Que l'on ne se méprenne pas : ceci n'est en aucun cas dit par moquerie vis-à-vis de l'administration qui, dans cette matière, fait souvent preuve de dynamisme. Le volume de personnel ne permettrait pas d'assurer des délais raisonnables dans la délivrance des certificats et c'est sans doute ce qui explique que le gouvernement a choisi de faire appel à des « privés ».

Ceci étant, reste naturellement à ce que ces derniers se présentent à l'agrément... en nombre suffisant, et que les prix imposés et la responsabilité engagée ne soient pas dissuasifs. Car, il ne faut pas l'oublier, le système ne pourra réellement fonctionner que lorsque le ministre aura délivré un nombre suffisant d'agréments.

Michel DELNOY, Avocat à Liège (Bours et Associés)

Brèves

Application du taux de 6 % dans le secteur immobilier - Prestations relatives aux citernes à mazout

Enlèvement ou mise hors d'usage d'une citerne à mazout défectueuse

L'enlèvement ou la mise hors d'usage (c'est-à-dire le nettoyage et le remplissage, avec p. ex., du sable ou du béton) d'une citerne à mazout enterrée qui présente une fuite, doit être considéré comme un travail de démolition qui est, en principe, soumis au taux normal de 21 %. Cependant, si l'enlèvement précède le placement – au même endroit – d'une nouvelle citerne à mazout enterrée, on peut considérer que ce travail de démolition entre en ligne de compte pour l'application du taux réduit de 6 %, pour autant que toutes les conditions de la rubrique XXXI du tableau A de l'annexe à l'arrêté royal n° 20 fixant les taux de la T.V.A. (voir circulaire 6/1986 ; n° 34 et 35).
Les mêmes principes sont applicables à l'égard de l'enlèvement d'une citerne à mazout en surface, étant entendu que le taux de 6 % ne peut pas s'appliquer lorsque la nouvelle citerne n'est pas un élément d'une installation de chauffage central ou d'un système de chauffage similaire du bâtiment (c'est-à-dire système pour le chauffage de la totalité ou de la quasi-totalité du bâtiment, voir circulaire 6/1986, annexe 2,I).

Détection de fuite d'une citerne à mazout enterrée

La détection de la fuite d'une citerne enterrée constitue, tout comme l'inspection d'une citerne à mazout (voir décision du 21 décembre 2000, n° 97.298, Revue T.V.A. n° 149, p. 33), une activité de contrôle qui est en principe soumise au taux normal de 21 %. Toutefois, si la détection de la fuite est le préalable au remplacement du réservoir (voir point 1 ci-dessus) et pour autant que cette prestation soit portée en compte par la personne qui effectue le remplacement, les coûts en rapport avec la détection de fuite font partie de la base d'imposition de la livraison avec placement de la nouvelle citerne enterrée, laquelle opération peut bénéficier du