

Zoom sur... l'indemnisation financière

Si l'indemnisation en nature n'est pas possible (décision du tribunal), - la «réparation» ne sera possible qu'au travers d'une indemnisation financière. La jurisprudence part du principe qu'une indemnisation en nature n'est pas possible (déséquilibrée) lorsque les conséquences de cette réparation ne se trouvent pas en rapport réel avec le trouble subi.

L'évaluation de l'indemnisation financière n'est pas toujours aisée. Il ne faut pas l'envisager comme une indemnisation matérielle exprimée en argent; mais elle peut être considérée comme une «indemnisation strictement financière pour la perte d'équilibre subie». Lors de l'évaluation, il faudra également tenir compte, des conséquences positives que le bâtiment nouvellement érigé peut apporter. Celles-ci doivent naturellement faire l'objet d'une compensation.

Nous pensons ici, p. ex. à la possibilité qu'une exploitation commerciale subisse peut être des dommages et nuisances temporaires à la suite de chantiers, mais l'édification de la construction peut offrir une possibilité d'expansion. En cas «d'équilibre à rétablir», il faudra donc naturellement tenir compte aussi de cette nouvelle situation positive.

Il ne sera, dès lors, pas exceptionnel que cette indemnisation financière soit finalement évaluée «*ex aequo et bono*» par le juge. Lorsqu'il n'est pas possible de déterminer le dommage avec une précision mathématique, le juge fixera, une indemnisation «forfaitaire» réputée indemniser globalement (et pour toujours) le dommage subi. □

subit le dommage aura plutôt tendance à surévaluer son dommage alors que l'auteur du dommage aura plutôt tendance à le sous-évaluer, attitude humainement typique, surtout en matière financière. Dans le cas d'une telle contestation le juge fera normalement appel à l'avis d'un expert. Cet avis aura trait, d'une part, à la question de savoir s'il y a eu trouble de l'équilibre et, d'autre part, l'expert en déterminera les conséquences.

En ce qui concerne cette expertise nous souhaitons rappeler :

- la mission de l'expert ne peut porter que sur des éléments de fait. Il appartient à la compétence exclusive et souveraine du juge de retenir les conséquences juridiques des faits;
- les constatations de l'expert désigné ne lient ni les parties ni le juge. Ces constatations peuvent donc tant être attaquées par les parties qu'évaluées par le juge.

☛ *Il ressort de ces 3 articles consacrés à la responsabilité sans faute que les tribunaux, surtout pour ce qui concerne les troubles du voisinage «exagérés», ont un large pouvoir d'appréciation et qu'ils en font même usage dans des circonstances variables. Il est donc tout à fait impossible de tracer une ligne directrice précise à cet égard puisque le tribunal devra toujours tenir compte des circonstances concrètes. La situation juridique est plutôt simple, lorsque le dommage consiste en une atteinte matérielle au bâtiment sinistré. Naturellement la situation est plus délicate lorsque les travaux effectués ne provoquent pas de tels dommages, mais perturbent d'une autre manière l'«équilibre» entre les immeubles. Il est important de savoir que ce trouble de l'équilibre puisse également être invoquée en cas de travaux exécutés de façon tout à fait juste et régulière.*

W. Gonthier
Avocat

□ Nouveau code wallon de l'urbanisme

Evolutions récentes

Au moment de publier la coordination du nouveau texte du CWATUP (pour un commentaire des modifications du CWATUP voir numéro 5 spécial du 11 mars 1998 de Immobilier), nous indiquions que le droit wallon de l'aménagement du territoire, qui venait de subir sa plus importante modification depuis la régionalisation de la matière en 1980, ne manquerait pas de subir encore des modifications dans les mois qui suivent. Par un décret du 15 juillet 1998 ainsi que par un arrêt de sus-

Zoom sur...**le droit de préemption**

Le droit de préemption est organisé par les art. 175 et suivants du CWATUP. Il s'applique aux immeubles qui sont spécialement désignés par le gouvernement wallon. A l'heure actuelle, le gouvernement n'a encore procédé à aucune désignation. On peut fort schématiquement résumer comme suit le mécanisme du droit de préemption: lorsque le propriétaire d'un immeuble soumis au droit de préemption souhaite vendre ledit immeuble, il doit au préalable adresser au gouvernement et à la commune une déclaration d'intention d'aliéner à un certain prix et à certaines conditions. Le gouvernement en averti les bénéficiaires du droit de préemption (Région, communes, certaines intercommunales,...) qui disposent d'un certain délai pour faire connaître leur décision d'acquérir, auquel cas ils ont priorité sur tout acquéreur potentiel. Passé ce délai, ils sont censés avoir renoncé à leur droit et le propriétaire peut en principe procéder librement à la vente, moyennant notamment le respect du prix annoncé. □

□ **Marchés publics : taux des intérêts de retard**

Le taux des intérêts de retard pour les marchés publics de travaux, de fournitures et de services annoncés à partir du 1er janvier 1981 s'élève, pour le mois de septembre 1998, à 6 % (M.B., 25 août 1998, p. 27290). □

pension du Conseil d'Etat du 3 juillet 1998, c'est désormais chose faite. On attend déjà, par ailleurs, déjà un arrêt de la Cour d'arbitrage susceptible d'annuler l'une ou l'autre les nouvelles dispositions du CWATUP.

Un nouveau décret

Par décret du 15 juillet 1998, non encore publié au Moniteur belge au jour où les présentes lignes sont rédigées, le Parlement wallon a décidé d'apporter certaines modifications au décret du 27 novembre 1997 ainsi qu'au nouveau Code. Par souci de sécurité juridique, le législateur wallon a décidé de les faire entrer en vigueur à la même date que le nouveau CWATUP, à savoir le 1er mars 1998. Ces modifications concernent trois questions : le droit de préemption, les demandes de permis introduites avant le 1er mars 1998 et la zone d'aménagement différé

Le droit de préemption

Les articles 175 et suivants nouveaux du CWATUP instaurent un droit de préemption au bénéfice de certaines autorités publiques. Cela signifie, en bref, que le titulaire d'un droit sur un bien immobilier soumis au droit de préemption (ce droit ne s'applique pas à tout bien immobilier) doit, préalablement à une aliénation portant sur ce bien, en avertir les autorités pour leur permettre d'acquérir éventuellement ledit bien par préférence à tout acquéreur potentiel.

Dès réception de la déclaration d'intention d'aliéner, émanant du titulaire du droit sur le bien, le gouvernement doit en transmettre copie aux autorités bénéficiaires du droit de préemption. Celles-ci disposent alors d'un délai de cinquante jours, à compter de la réception de cette copie, pour faire connaître au gouvernement leur décision d'acquérir le bien aux prix et conditions proposés par le titulaire (ART. 178, §2, AL. 1ER, DU CWATUP).

Cet article ne prévoyait cependant pas que le titulaire souhaitant aliéner doive être averti des décisions émanant des bénéficiaires du droit de préemption. C'est cette lacune que l'article 1er du décret du 15 juillet 1998 entend combler : désormais, le gouvernement est tenu de faire connaître au titulaire du droit sur le bien, la mise en œuvre ou l'absence de mise en œuvre du droit de préemption par ses bénéficiaires (ART. 178, §2, AL. 2, DU CWATUP).



□ Revue du Moniteur Belge du 1er au 21 août 1998

- Loi du 9 juillet 1998 relative à la procédure de modification du régime matrimonial (notamment ce qui concerne la transmission d'immeubles) (*M.B.*, 7 août 1998, p. 25356).
- A.M. du 15 juin 1998 portant nomination des membres de la Commission technique de la Construction (*M.B.*, 8 août 1998, p. 25558).
- A.R. du 12 juin 1998 déclarant d'utilité publique la prise de possession immédiate de certaines parcelles sur le territoire de la commune de Hannut et Berloz (*M.B.*, 11 août 1998, p. 25693).
- Or. de la Région de Bruxelles-Capitale du 20 mai 1998 relative à la taxe régionale à charge des occupants d'immeubles bâtis et de titulaires de droits réels sur certains immeubles (*M.B.*, 12 août 1998, p. 25829).
- Ar. du Gouvernement flamand du 4 novembre 1997 fixant la composition du dossier de demande de permis de bâtir. Erratum (*M.B.*, 13 août 1998, p. 25872).
- Ar. du Gouvernement flamand du 12 mai 1998 relatif à l'assurance contre la perte de revenu suite au chômage et à l'incapacité au travail involontaire en cas de prêts hypothécaires pour la construction, l'achat, la rénovation ou l'achat avec rénovation de certaines habitations dans la Région flamande. Erratum. (*M.B.*, 13 août 1998, p. 25872^o).

Il dispose pour ce faire d'un délai de 20 jours à compter de l'expiration du délai de cinquante jours dont il vient d'être question. A défaut pour un bénéficiaire d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de cinquante jours qui lui est imparti, ou à défaut pour le gouvernement d'avoir transmis cette décision dans le délai de 20 jours qui lui est imparti, le bénéficiaire est censé avoir renoncé à l'exercice de son droit de préemption (ART. 178, §2, ALINÉA 3, DU CWATUP).

On le voit, il est particulièrement important pour le titulaire du droit sur le bien de vérifier le respect par les autorités de ces délais : à supposer qu'une autorité ait fait connaître au gouvernement sa volonté de préempter, sa décision sera néanmoins inopérante si le gouvernement ne remplit pas l'obligation qui lui est désormais imposée du fait du décret du 15 juillet 1998.

Demandes de permis introduites avant le 1er mars 1998

Suivant l'art. 12 du décret du 27 novembre 1997, les demandes de permis (de lotir ou de bâtir) introduites avant le 1er mars 1998 "pouvaient" poursuivre la "procédure en vigueur avant cette date". On ne peut rentrer ici dans un commentaire de l'utilisation par le législateur, dans un texte à valeur décrétole, du verbe "pouvoir" (un tel texte doit en principe nécessairement être impératif).

La question principale qui était posée en ce qui concerne ce texte était celle de la signification du terme "procédure".

En principe, dans le cadre d'une demande d'autorisation administrative, les règles de procédure concernent notamment les modes d'introduction de la demande, la désignation des autorités compétentes pour statuer, les délais endéans lesquels ces autorités doivent statuer, les modes de recours, etc., tandis que les règles de fond concernent les dispositions qui fondent le pouvoir d'appréciation de l'autorité et sur base desquelles elle doit ou non accorder l'autorisation sollicitée: zonage du plan de secteur, prescriptions d'un plan communal d'aménagement ou d'un règlement d'urbanisme, bon aménagement des lieux (avant l'entrée en vigueur du nouveau CWATUP), etc.

De nombreuses autorités administratives estimaient pourtant que le terme "procédure" englobait également les règles de fond. Dès lors, depuis le 1er mars dernier, on voyait régulièrement le fonctionnaire délégué, le collègue échevinal ou la députation

- Ar. du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 mai 1998 approuvant le dossier de base du plan communal de développement de la commune de Schaerbeek. (*M.B.*, 13 août 1998, p. 25964).
- Ar. du Gouvernement wallon du 16 juillet 1998 relatif aux sites d'intérêt régional. (*M.B.*, 14 août 1998, p. 26010).
- Ar. du Gouvernement wallon du 16 juillet 1998 portant désignation des administrateurs représentants la Région wallonne dans les sociétés agréées par la Société régionale wallonne du Logement régional. (*M.B.*, 14 août 1998, p. 26046).
- Or. de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 juillet 1998 modifiant l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme (1). (*M.B.*, 14 août 1998, p. 26035).
- A.M. du 1er janvier 1997 relatif aux délégations de pouvoir en matière de passation et d'exécution des marchés publics de travaux, de fournitures et de services (*M.B.*, 19 août 1998, p. 26313).
- L'Institut belge de normalisation met à l'enquête publique des projets de normes en matière de construction (*M.B.*, 19 août 1998, p. 26353).
- Ar. du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 juillet 1998 fixant l'entrée en vigueur de divers articles de l'ordonnance sur la planification et l'urbanisme (*M.B.*, 19 août 1998, p. 26374). (°°°).

permanente refuser un permis sur base de l'ancien zonage du plan de secteur alors que les nouvelles définitions des zones auraient éventuellement pu permettre l'octroi du permis.

Par le décret du 15 juillet 1998, le législateur wallon entend clarifier la situation : désormais, les demandes de permis introduites avant le 1er mars 1998 "pourront" poursuivre "leur instruction suivant les dispositions du Code qui étaient en vigueur" avant le 1er mars 1998. Cela signifie concrètement qu'une demande de permis, introduite avant l'entrée en vigueur du nouveau Code, devra être traitée suivant l'ancienne procédure, et donc, qu'elle pourra notamment encore faire l'objet d'un recours à la députation permanente, mais également que les anciennes définitions des zones du plan de secteur lui seront applicables: tant les anciennes règles de procédure que les anciennes règles de fond seront d'application.

Zone d'aménagement différé

On le sait (v. n° 5 spécial susmentionné), à dater du 1er mars 1998, la zone d'aménagement différé a pris la place de la zone d'extension d'habitat dans tous les plans de secteur.

En résumé (on y reviendra ultérieurement), cette zone ne peut en principe être mise en oeuvre, d'une part, que si un plan communal est adopté, étant entendu qu'un schéma directeur adopté avant le 1er mars 1998 peut provisoirement en tenir lieu, et, d'autre part, que s'il est établi que certaines autres zones de la commune atteignent un coefficient d'occupation proche de la saturation, suivant un calcul déterminé par le gouvernement.

Le problème est que le mode de calcul de ce coefficient de saturation n'est toujours pas fixé par le gouvernement. Dans cette mesure, les autorités refusaient de délivrer encore des permis en zone d'aménagement différé, bloquant ainsi bon nombre de projets déjà engagés dès avant l'entrée en vigueur du nouveau CWATUP.

Désormais, du fait du décret du 15 juillet 1998, les deux conditions de délivrance de permis dans la zone d'aménagement différé ne sont plus d'application lorsque l'ex-zone d'extension peut être considérée comme ayant été "mise en oeuvre" avant le 1er mars 1998. Tel est le cas dès lors que la zone a fait l'objet, avant cette date, d'un plan communal d'aménagement, d'un plan directeur, d'un schéma directeur adopté par le conseil communal, d'un permis de lotir ou d'un permis de bâtir. Il faut d'ail-

- (°°°)
- Ar. du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 juillet 1998 relatif à la présentation générale du projet de plan et du plan régional d'affectation du sol (*M.B.*, 19 août 1998, p. 26375).
 - Ar. du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 juillet 1998 arrêtant le projet de plan régional d'affectation du sol (*M.B.*, 19 août 1998, p. 26379).
 - Avis d'enquête publique sur le projet de plan régional d'affectation du sol (*M.B.*, 19 août 1998, p. 26692).
 - Or. de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 juillet 1998 relative à l'octroi de subsides destinés à encourager la réalisation d'investissements d'intérêt public (*M.B.*, 20 août 1998, p. 26733).
 - Réserve de recrutement d'architectes, d'expression française, pour la Régie des Bâtiments : résultats (*M.B.*, 20 août 1998, p. 26766).
 - A.M. du 20 juillet 1998 prolongeant la durée de validité des dispositions concernant les taux d'intérêt de référence applicable des prêts octroyés aux particuliers par la «Vlaamse Huisvestingsmaatschappij» (Société flamande du Logement) et par le «Vlaamse Woningfonds van de Grote Gezinnen» (Fonds flamand du Logement des Familles nombreuses) (*M.B.*, 21 août 1998, p. 26889). □

leurs préciser qu'il suffit que l'un de ces instruments couvre une partie de la zone.

Un arrêt de suspension du Conseil d'Etat

Depuis de nombreuses années, les auteurs de projets de plans d'aménagement, de schémas de structure et de règlements d'urbanisme doivent obtenir un agrément du gouvernement wallon avant de pouvoir procéder à l'élaboration des avant-projets de ces instruments.

Depuis le 1er mars 1998, cet agrément est également obligatoire pour ceux qui souhaitent procéder à l'élaboration des documents relatifs à un permis de lotir (*V; L'ARTICLE 11 DU CWATUP*).

Au 1er mars 1998, date d'entrée en vigueur de cet article 11, les articles 279 à 283 du CWATUP mettaient en œuvre cette obligation en déterminant les conditions et la procédure d'obtention de l'agrément. Cela étant, ils ne constituaient en réalité qu'une renumérotation des art. 202/1 à 202/5 anciens du CWATUP tel qu'il était applicable avant le 1er mars 1998. En d'autres termes, les art. 279 à 283 ne contenaient alors aucune disposition relative à l'agrément des auteurs de permis de lotir.

C'est par l'arrêté du gouvernement wallon du 5 mars 1998 que la lacune a été comblée. Cet arrêté remplace les art. 279 à 283 par de nouveaux art. 279 à 283/4 en y incluant des dispositions relative au permis de lotir.

Cependant, suite à un recours, le Conseil d'Etat a, par arrêt n°74.949 du 3 juillet 1998, décidé de suspendre l'exécution de l'arrêté du 5 mars 1998. Cet arrêté sera vraisemblablement annulé dans l'avenir par le Conseil d'Etat, sauf à voir le gouvernement wallon prendre une initiative.

De ce qui précède, il faut nécessairement conclure que, dans l'attente d'une éventuelle initiative du gouvernement, ce sont les anciens art. 279 à 283 du CWATUP - soit ceux correspondant à la renumérotation des articles 202/1 à 202/5 anciens du Code tel qu'il était d'application avant le 1er mars 1998 - qui sont applicables aux agréments des auteurs de projet.

Avec naturellement un vide juridique d'importance: nul ne peut élaborer un permis de lotir sans agrément mais aucune condition ni procédure d'agrément n'est plus d'application en ce qui concerne cet agrément. Pour l'heure, la seule solution consiste

Faites circuler *Immobilier* auprès de :

- ☛
- ☛
- ☛
- ☛

Kluwer Editorial édite également : L'Immobilier en pratique, Modèles et contrats immobiliers, 100 questions et réponses sur la loi des baux à loyer, le Guide pratique des défauts de construction. Pour en savoir plus, veuillez prendre contact avec notre service clientèle au : (02) 719 16 47.

Comité de rédaction : D. Collon (Candidat-notaire), L. Collon (Moreau, Collon, de Wilde & Associés, Avocats), M. Delnoy (Avocat au barreau de Liège), B. Louveaux (Wéry & Associés, Avocats) et A.J. Vanderlinden (Géomètre-expert juré I.P.G.).

Avec la participation de : W. Gonthier et S. Verhaeghe

Rédaction et coordination : D. Fredrich
 ☎ (02) 719 15 35 Fax (02) 719 15 86.
 e-mail : david.fredrich@wkb.be

Editeur responsable : Marc Fodderie,
 Kouterveld 2, 1831 Diegem

Service clientèle : Kouterveld 2, 1831
 Diegem ☎ (02) 719 15 11
 Fax (02) 719 15 19

Imprimé sur un papier non blanchi au chlore

© 1996, Wolters Kluwer Belgique, Kluwer Editorial, Kouterveld 2, 1831 Diegem ☎ (02) 719 15 11 Fax (02) 719 15 86

La rédaction ne peut être tenue responsable de l'inexactitude des données fournies par des tiers, ni des conséquences qui pourraient découler d'informations erronées ou incomplètes. Aucun extrait de cette publication ne peut être reproduit de quelque manière ou sous quelque forme que ce soit, photocopies ou autres, ni introduit dans une banque de données ou tout système électronique dont il pourra être transféré mécaniquement ou électroniquement, sans autorisation écrite préalable de l'éditeur.

sans doute, notamment pour les architectes, à faire appel pour l'élaboration d'un permis de lotir, à la signature d'un confrère qui a eu la chance d'obtenir un agrément avant l'arrêt susmentionné du Conseil d'Etat, étant entendu que l'architecte conserve pour le reste la maîtrise de son dossier.

Un recours en annulation à la Cour d'arbitrage

Ce ne sont pas seulement les conditions et la procédure d'agrément qui sont attaquées, c'est le principe-même de l'agrément obligatoire, essentiellement en ce qui concerne les permis de lotir.

En effet, un recours a récemment été déposé devant la Cour d'arbitrage, sollicitant notamment l'annulation de l'art. 11 nouveau du CWATUP. A ce jour et à notre connaissance, la Cour n'a pas encore statué.

☛ *On le voit, la matière de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme est encore en plein mouvement. Il ne peut être trop conseillé aux professionnels de la construction et de l'immobilier de se tenir informés des évolutions qui ne manqueront pas d'intervenir à nouveau dans les semaines et les mois à venir. Il y va de leur responsabilité, y compris pénale. On rappelle en effet (v. Immobilier, n°11 du 21 mai 1997, pp.1 et s.) que, dans certaines circonstances, les professionnels de l'immobilier peuvent être considérés comme ayant commis une infraction d'urbanisme et se voir condamnés à des peines très importantes, voire également à l'une ou l'autre mesure de réparation directe prévue par le CWATUP.*

Michel DELNOY
Avocat au barreau de Liège