



(°°°)

Le loyer initial payé par le sous-locataire sera également fonction de l'investissement. Le loyer annuel sera égal à 5% de l'investissement, avec un maximum de 12 500 F par mois, correspondant à un investissement de 3 millions.

90% du loyer payé par le sous-locataire seront rétrocédés au demandeur, qui récupérera annuellement 4,5 % de son investissement. Les 10 % conservés par l'intermédiaire immobilier couvriront ses frais de gestion ainsi que les impayés et les vides locatifs éventuels.

Entrée en vigueur

Nous en sommes actuellement au stade de l'avant-projet de décret. Selon toute vraisemblance, cette mesure entrera en vigueur dans le courant du mois de septembre. □

□ Indice Abex

Le nouvel indice Abex, valable à partir du 1er juillet 1998, s'élève à 472 points. Le précédent indice s'élevait à 471 points. □

☞ *La délégation de pouvoirs est devenue une technique courante de représentation tant de personnes morales que de personnes physiques. Elle s'est aussi considérablement répandue en matière immobilière; nous l'avons vu. La différence entre vendeur et acquéreur a également été pointée, en cette matière, puisque les formalités imposées à l'un ou à l'autre ne sont pas identiques. Pour résumer, pour le vendeur : procuration écrite pour vendre (pour le compromis) ou procuration authentique de vente (pour l'acte notarié). Pour l'acquéreur : porte-fort ou procuration écrite pour acquérir.*

D. Collon
Candidat-notaire

□ Urbanisme

Abattage d'un arbre remarquable: permis d'urbanisme obligatoire

Par un jugement du 21 avril 1998, largement relayé par la presse, le Tribunal correctionnel de Huy a rappelé que l'abattage d'un arbre remarquable est soumis, en Région wallonne, à permis d'urbanisme préalable. Cette décision présente de l'intérêt à plusieurs titres.

W. et D. sont agriculteurs. Ils sont propriétaires d'une terre de culture sur laquelle pousse une superbe aubépine, vieille d'au moins trente ans (l'aubépine dite "de Warzée"). Cette aubépine devenant gênante pour le travail de la terre par des machines agricoles, D. procède à son abattage. W. et D. sont poursuivis devant le Tribunal correctionnel de Huy du fait de cet abattage.

Champ d'application du permis d'urbanisme

Au jour de l'abattage, seul l'art. 41 du Code wallon de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme (C.W.A.T.U.P.) était d'application. Cette disposition soumettait à permis de bâtir préalable le fait d'abattre un arbre remarquable ou d'en modifier la silhouette (ART. 41, §1ER, ALINÉA 1ER, 7°, ANCIEN, DU C.W.A.T.U.P.).

Sur base d'une habilitation légale, le gouvernement wallon avait déterminé les critères de qualification d'un arbre remarquable, qui se trouvaient repris à l'art. 195/1, ancien, du Code wallon.

□ Edition du C.W.A.T.U.P.

Les Editions de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Liège viennent de publier les textes coordonnés du nouveau Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (C.W.A.T.U.P.), sous la direction de Me Michel DELNOY, avocat et assistant à l'Université de Liège.

Son champs d'application est particulièrement vaste et concerne tous les acteurs impliqués dans les questions immobilières ou foncières, d'urbanisme ou de patrimoine : architectes, géomètres-experts, experts immobiliers, entrepreneurs de construction... ainsi que les avocats, notaires, services publics de l'urbanisme...

Edité dans un format pratique (A5), avec une mise en page claire et attrayante, le Code donne une mise à jour tout à fait actuelle puisqu'il intègre également les 3 arrêtés modificatifs complémentaires adoptés par le Gouvernement wallon en février et mars 1998. Afin de faciliter l'accès des lecteurs aux textes légaux, le Code reprend 3 outils particulièrement utiles :

- un index;
- une table des matières précise;
- une table de concordance entre les articles de l'ancien et du nouveau Code.

Le Code peut être obtenu auprès de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Liège (tél (04) 343 93 93), pour la somme (T.V.A. et port compris) de 1 280 F, à verser sur le compte n° 000-0324794-38 de la CCILg (Mention : «CWATUP»). □

Suivant cette disposition, un arbre est remarquable notamment (d'autres hypothèses sont prévues) en raison de sa valeur esthétique ou paysagère et un arbre isolé, à haute tige, d'au moins trente ans et situé dans un espace ouvert constitue nécessairement un arbre remarquable. Tel était précisément le cas de l'aubépine de Warzée, qui remplissait tous ces critères et avait par ailleurs fait l'objet de la couverture d'un ouvrage de renom sur les arbres remarquables de Wallonie.

On sait que l'art. 41 ancien du C.W.A.T.U.P. a été remplacé par un article 84 nouveau, suite à la modification du C.W.A.T.U.P. par le décret du Parlement wallon du 27 novembre 1997 (voy. n°5 spécial, du 11 mars 1998, p. 19). Cela étant, l'art. 84 nouveau impose également un permis d'urbanisme pour l'abattage d'un arbre remarquable ou la modification de son aspect. Il renvoie pour le surplus aux critères de l'art. 195/1 ancien, renuméroté 266. Dès lors, si l'abattage de l'aubépine de Warzée avait lieu aujourd'hui, un permis d'urbanisme serait également requis.

On remarquera que l'art. 84 impose un permis d'urbanisme pour bon nombre d'autres actes et travaux en rapport avec la nature. On pourra y revenir dans un prochain numéro. On remarquera également que la législation bruxelloise impose un permis d'urbanisme préalablement à l'abattage de tout arbre à haute tige (art. 84 de l'ordonnance organique).

L'infraction

Le fait d'effectuer un acte soumis à permis de bâtir - ici l'abattage d'un arbre remarquable - sans disposer préalablement de ce permis constituait sans conteste, en application de l'art. 66, ancien, du Code wallon, une infraction d'urbanisme. Il en va exactement de même sur base de l'art. 154, nouveau, du C.W.A.T.U.P.

Absence de cause de justification de l'infraction

Les prévenus invoquaient leur bonne foi et leur absence totale de connaissance de l'obligation d'obtenir un permis de bâtir dans ce cas (sur les causes de justification dans le cadre d'une infraction d'urbanisme, voy. L.I. n° 16, 3 septembre 1997).

□ Revue du Moniteur Belge du 6 au 16 mai 1998

- Arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 1998 portant création d'agences immobilières sociales (*M.B.*, 6 mai 1998, p. 14388).
- Arrêté du Gouvernement flamand du 17 mars 1998 portant la subvention des travaux de rénovation rurale (*M.B.*, 17 mai 1998, p. 14517).
- Arrêté du Gouvernement wallon du 30 avril 1998 relatif au taux réduit sur les droits de succession en cas de transmission d'entreprises (*M.B.*, 13 mai 1998, p. 15109).
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 novembre 1997 relatif à l'expropriation de terrains sur le territoire de la commune d'Anderslecht (*M.B.*, 13 mai 1998, p. 15159).
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 5 mars 1998 concernant les normes de qualité et de sécurité pour la location de logements meublés (*M.B.*, 15 mai 1998, p. 15430). □

Le tribunal correctionnel de Huy rejette fermement leurs moyens, en rappelant que le fait de ne pas avoir connaissance d'un texte légal ou réglementaire ne peut être constitutif de bonne foi et qu'il appartient à tout fermier normalement prudent de connaître les obligations légales auxquelles il est tenu ou, à tout le moins, de s'en informer auprès de personnes compétentes.

Ce disant, le tribunal correctionnel va dans le même sens qu'une ancienne décision du Tribunal correctionnel de Marche-en-Famenne du 8 février 1985, qui avait sanctionné relativement lourdement, pour violation du Code forestier, l'auteur de l'abattage d'un chêne bornant des limites de parcelles, en remarquant qu'il appartenait à cet auteur de s'informer avant et non après l'abattage.

Mesure de réparation directe

Le fonctionnaire délégué régional de l'urbanisme demandait la condamnation de W. et D. à opérer une remise en état des lieux, par la plantation à l'emplacement de l'ancienne aubépine d'un groupe d'aubépines équivalent à la projection au sol de ladite aubépine. Le tribunal accède à sa demande, en accordant à W. et D. un délai d'un an pour s'exécuter volontairement, faute de quoi ils seront tenus de payer une astreinte de 500 F par jour de retard et le fonctionnaire délégué pourra procéder à l'exécution forcée de la mesure, à leurs frais.

La peine

Dans le jugement ici commenté, le Tribunal de Huy refuse d'accéder à la demande des prévenus de suspendre le prononcé de la condamnation, ce qui leur aurait permis de ne pas voir ladite condamnation figurer dans leur casier judiciaire. Il considère en effet qu'il ne convient pas de banaliser et minimiser le type de comportement dont les prévenus se sont rendus coupables.

En conséquence, sous réserve de l'application du sursis, W. et D. sont condamnés à une amende de 60 000 F ou 3 mois d'emprisonnement subsidiaire.

☞ *Le Tribunal correctionnel de Huy a manifestement entendu tirer parti du caractère préventif de la condamnation pénale. En d'autres termes, il a voulu "faire un exemple". Il est en*

Zoom sur... le code de conduite

Dans le cadre de l'acte unique européen et eu égard aux responsabilités qui incombent aux administrateurs de biens (et également aux courtiers) du fait du rôle civil, économique et social qui leur est dévolu, les principes d'une éthique et d'une déontologie communes aux professionnels de toutes les associations membres de la Confédération européenne des administrateurs de biens (C.E.A.B.) ont été adoptés tout récemment.

Probité, modération,...

Outre les principes généraux de probité, de modération, de prudence, de conscience professionnelle, de protection et de promotion des intérêts de ses mandants, et sans entrer dans les détails, l'administrateur de biens ne peut pas, en partie ou en totalité, acquérir ou faire acquérir par un proche ou un organisme quelconque dans lequel il détiendrait une participation, un bien immobilier pour lequel une mission de gestion lui aura été confiée, sauf à en informer son mandant.

Devoir d'information

L'administrateur de biens devra informer l'acquéreur de sa position en cas de mise en vente d'un bien qui lui appartient, en tout ou en partie. Il ne pourra exercer de mission d'évaluation ou d'expertise d'un bien dans lequel il possède ou envisage d'acquérir des intérêts, sauf à en faire état dans son rapport d'évaluation ou d'expertise.

(°°°)

effet vraisemblablement temps que tout un chacun prenne conscience des importantes contraintes que génère une législation protectrice du cadre de vie, dont la population réclame souvent l'adoption sans en être parfaitement consciente.

Michel Delnoy
Avocat au barreau de Liège

□ Professions immobilières

Vers l'harmonisation européenne

Courtiers immobiliers et administrateurs de biens (gérants, syndicats de copropriété et régisseurs d'immeubles) poursuivent la lente progression vers leur intégration européenne. Après avoir passé en revue, dans notre numéro précédent, les normes européennes de formation et d'accès à la profession, nous faisons aujourd'hui le point sur d'autres matières qui font l'objet d'âpres discussions aujourd'hui pour aboutir à court terme à une harmonisation européenne.

Echange de stagiaires

Un groupe de travail de la Confédération des administrateurs de biens est en train de mettre sur pied un système d'échange de stagiaire et d'en fixer les modalités. La principale difficulté dans ce domaine réside dans le fait que le stage n'existe pas en tant que tel dans certains pays comme l'Italie, par exemple.

Quoi qu'il en soit, les principes généraux, d'ores et déjà acceptés, par les pays membres de l'U.E. seraient les suivants :

- l'échange se ferait sur la base d'accords bilatéraux entre associations professionnelles nationales membres de la Confédération européenne des administrateurs de biens (C.E.A.B.);
- le maître de stage devrait être agréé par la C.E.A.B.;
- l'échange de stage devrait figurer dans les programmes de formation nationaux;
- le stage serait de trois mois maximum;
- sélection des candidats sur base de leurs motivations pour faire un stage à l'étranger et de leur connaissance de la langue du pays;
- les frais de déplacement seraient à charge du pays d'origine du stagiaire;