



KLUWER
EDITORIAL

IMMOBILIER

KLUWER EDITORIAL

KOUTERVELD 2

1831 DIEGEM

TEL 02/719 15 11

LETTRE D'INFORMATION BIMENSUELLE

A L'USAGE DES PROFESSIONNELS

DU SECTEUR IMMOBILIER, DES GEOMETRES,

ARCHITECTES ET NOTAIRES

Bureau de dépôt Vilvoorde 1

Numéro 11 – 21 mai 1997

Ne paraît pas en juillet

8e année

Sommaire

- 1 Amende et emprisonnement pour infraction : qui est visé ?
- 3 Expertise immobilière : mettre fin aux confusions
- 6 Responsabilité décennale écoulée : chercher le responsable
- 7 Revue du Moniteur Belge du 1er au 16 mai 1997
- 8 Les dangers de la donation
- 8 Guide des valeurs immobilières 1997
- 9 L'immobilier face aux dernières mesures fiscales
- 10 T.V.A. : travaux immobiliers réalisés pour son activité économique
- 11 Emprunt hypothécaire : préférez l'assurance-épargne

□ Urbanisme en Région wallonne

Amende et emprisonnement pour infraction : qui est visé ?

L'art. 66 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (C.W.A.T.U.P.) sanctionne lourdement ceux qui violent certaines prescriptions d'urbanisme, notamment lorsqu'il y a construction ou lotissement sans permis, en violation du permis délivré ou en violation d'un plan particulier d'aménagement (P.P.A.) ou d'un règlement d'urbanisme. Tous les responsables de l'infraction, qu'ils aient agi comme auteurs, coauteurs ou complices, sont punissables.

Le maître de l'ouvrage

La 1ère personne punissable est naturellement celui qui a réalisé lui-même les travaux pour son propre compte ou celui pour compte de qui les travaux ont été réalisés (maître de l'ouvrage). Il ne s'agit pas nécessairement du propriétaire : locataire, titulaire d'un droit de superficie ou d'emphytéose, lotisseur, promoteur, ... Si l'auteur de l'infraction est un professionnel de l'immobilier (achat, lotissement, offre en vente ou en location, vente, location et construction d'immeubles, et placement d'installations fixes), l'amende ou l'emprisonnement sont sensiblement plus importants que s'il ne l'est pas : la 1ère peut monter jusqu'à 4 000 000 F et le second jusqu'à 6 mois.

L'architecte

De plus en plus, la jurisprudence sanctionne pénalement l'architecte qui est intervenu dans la construction d'un bâtiment illégal, en considérant qu'il est au premier plan responsable du respect des prescriptions urbanistiques existantes, et qu'il lui revient d'exiger la démolition des travaux effectués en violation des dispositions légales en la matière ou, à défaut, de renoncer à la poursuite de sa mission. La responsabilité pénale de l'archi-

Zoom sur...

le notaire...

Certaines obligations spéciales incombent au notaire dans le cadre du C.W.A.T.U.P., notamment dans le cadre des actes de vente, de location pour plus de 9 ans, de constitution d'emphytéose ou de superficie (ART. 41, §5) et dans le cadre des divisions de biens non soumises à permis de lotir (ART. 53, §2). La violation par le notaire de ces dispositions l'expose directement à l'amende et à l'emprisonnement (ART. 66). Le notaire peut également être poursuivi pour sa participation à d'autres infractions d'urbanisme. On pense ici spécialement aux divisions de bien soumises à permis de lotir et réalisées sans ce permis ou à de telles divisions réalisées en violation d'un P.P.A. S'il intervient dans l'acte de vente, le notaire doit être considéré comme ayant participé à l'infraction commise par le lotisseur.

... l'agent immobilier et...

A cet égard, on peut raisonner de même en ce qui concerne l'agent immobilier qui sert d'intermédiaire entre le lotisseur et les acheteurs.

... le géomètre-expert immobilier

Par ailleurs, lorsque, dans le cadre d'une vente, le géomètre-expert immobilier dresse les plans destinés à la transcription, il se doit également de vérifier si l'opération de mutation est couverte par le permis *ad hoc*. Il devra également respecter les réglementations en vigueur non seulement lorsqu'il matérialise les données du plan annexé au permis mais également lorsqu'il dirige des travaux. □

te est notamment et surtout engagée lorsqu'il accepte l'exécution de travaux sans permis de bâtir préalable. On notera par ailleurs ici que, dans le cadre de la convention le liant au maître de l'ouvrage, l'architecte a le devoir de conseil qui incombe à tout spécialiste vis-à-vis du non-expert, notamment quant à la nécessité d'obtenir l'autorisation administrative requise. Le client, constatant la faute de l'architecte, pourrait dès lors solliciter en justice la mise à néant de ladite convention.

L'entrepreneur

Un raisonnement comparable peut être tenu vis-à-vis de l'entrepreneur, spécialement lorsqu'il exécute des travaux non conformes au permis délivré. Il lui incombe de travailler sur base de plans approuvés par l'autorité.

Propriétaire qui n'est pas maître de l'ouvrage

Dans l'hypothèse où l'infraction a lieu par le placement d'une installation fixe ou mobile, le propriétaire, même s'il n'est pas le maître de l'ouvrage, peut se voir appliquer une sanction pénale s'il en a eu connaissance et qu'il l'a accepté ou toléré. Il est également fort probable qu'il puisse être condamné sans même avoir eu connaissance du placement dès lors que, dans des circonstances identiques, tout autre propriétaire normalement diligent et prudent en aurait eu connaissance.

Par contre, le propriétaire ne sera en principe pas poursuivi devant le tribunal correctionnel si l'infraction résulte d'un autre acte soumis à permis, comme par exemple: érection, démolition ou transformation d'un bâtiment, déboisement, modification du relief du sol, établissement d'un dépôt de véhicules usagés. Il existe cependant des décisions de justice en sens contraire. Le propriétaire prendra donc toutes ses précautions.

L'acheteur

Celui qui acquiert un bien construit illégalement peut également être poursuivi devant le juge correctionnel, dans la mesure où l'art. 66 du C.W.A.T.U.P. ne sanctionne pas uniquement l'exécution de travaux infractionnels mais également leur *maintien*. Encore faut-il cependant qu'il ait connaissance du caractère illégal de la construction. Il sera notamment censé en avoir connaissance par la transcription à la conservation des hypothèques.

Zoom sur...

le titulaire d'un permis irrégulier

Celui qui a bâti sur base d'un permis de bâtir qui est ensuite annulé par le Conseil d'Etat doit être considéré comme ayant construit sans permis, dans la mesure où l'arrêt d'annulation a un effet rétroactif: le titulaire du permis est censé ne jamais l'avoir eu.

Si, par contre, le permis n'est pas annulé par le Conseil d'Etat mais que son irrégularité est constatée par un autre juge, le permis subsiste dans l'ordre juridique et la construction peut sans doute être considérée comme ayant été érigée avec permis.

Dès lors, en principe, l'auteur de la construction ne peut être poursuivi pour avoir construit sans permis. Cependant, dans la plupart des cas, l'irrégularité du permis constitue également une infraction en soi. Ainsi, à titre d'exemple, la violation d'un P.P.A. constitue en soi une infraction, qu'un permis ait été délivré ou non.

Si le permis délivré est irrégulier du fait d'une violation du P.P.A., l'auteur de la construction peut être poursuivi pour avoir construit en violation du P.P.A. Si, par contre, l'irrégularité du permis découle d'une violation du plan de secteur, le titulaire du permis ne peut pas être poursuivi. En effet, la violation des plans de secteurs ne constitue pas en soi une infraction au sens de l'article 66 du C.W.A.T.U.P. □

ques d'une citation en justice dirigée contre les auteurs de l'infraction, et par la mention de la décision de condamnation en marge de cette transcription. On notera ici que l'art. 67, §4, du C.W.A.T.U.P. octroie expressément à l'acheteur qui acquiert un bien construit illégalement une action en annulation de l'acte de vente, en sus d'éventuels dommages et intérêts.

☞ *Si le professionnel fait preuve de prudence en s'entourant des conseils requis pour éviter de participer à une infraction d'urbanisme, il ne doit pas s'alarmer. D'une part, les poursuites ne sont pas légion et, d'autre part, le prévenu dispose de moyens de défense qui consistent notamment à invoquer l'une ou l'autre cause de justification, sur lesquelles nous pourrions revenir ultérieurement.*

M. Delnoy
 Avocat (Loeff, Claeys, Verbeke)

□ Expertise immobilière

Mettre fin aux confusions

Avant d'examiner ce que devrait être un «expert en matière immobilière», il convient d'abord de situer globalement le contenu et la complexité de l'ensemble des matières immobilières.

Expertise immobilière à but technique

Il s'agit de déterminer les qualités intrinsèques d'un terrain à bâtir, la qualité du sol et du sous-sol, le degré de pollution, de réaliser l'implantation d'immeuble, la géométrie et la déformation des constructions, l'établissement d'alignements, les calculs de stabilité des ouvrages, vérifier et contrôler les mises en œuvre, calculs et levés topographiques dans toutes applications à la construction et contrôle des terrassements,...

Expertise immobilière à but descriptif

Cette expertise vise l'établissement de constats d'état des lieux avant et après travaux, l'état des lieux locatifs à l'entrée de locataires, l'état des lieux pour saisie-description judiciaire, la description de dommages,...