

Bureau de dépôt Bruxelles X – EK Documenta
Ne paraît pas en juillet

Année 11 – Numéro 17
4 octobre 2000

Sommaire

Bail

L'influence des réglementations d'ordre public sur la validité des contrats..... 1

Urbanisme en Région flamande

Le nouveau décret flamand de l'aménagement du territoire (II)..... 4

Impôts directs

La réduction du précompte immobilier pour improductivité perd progressivement de sa substance (I)..... 7

Moniteur belge

Revue du Moniteur belge du 20 septembre au 2 octobre 2000..... 10

Indexer son loyer

Tableau d'indexation : l'indice santé de septembre 2000 13

Forum interactif

Vos remarques ou suggestions, vos communications 14

Bail

L'influence des réglementations d'ordre public sur la validité des contrats

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 œuvre de certaines activités ou projets. Un jugement rendu le 30 décembre 1999 par le juge de paix de Wavre nous donne l'occasion d'y insister, cette décision indiquant en l'espèce clairement que toute violation des dispositions régionales qui exigent un permis de location entraîne la nullité absolue du bail.

L'incidence en matière de bail des dispositions relatives au permis de location : le jugement du 30 décembre 1999

collectifs et petits logements individuels (studios, kots, etc.) à titre de résidence principale doit obtenir préalablement un permis de location.

Bref rappel de la législation relative au permis de location

On sait qu'en Région wallonne, le propriétaire qui souhaite donner en location des logements

Les logements en question doivent répondre à une série d'exigences minimales de sécurité et d'habitabilité et ce n'est qu'à cette condition que le permis peut être obtenu.



Ces diverses dispositions sont maintenant intégrées dans le nouveau Code wallon du logement, présenté dans le numéro 4 du 17 février 1999 de la présente revue.

Les faits du jugement du 30 décembre 1999

Les faits de la cause dans le cadre du jugement du juge de paix de Wavre du 30 décembre 1999 [publié dans Les Echos du Logement, 1999, n°4 et 5, p.92, avec une note, et dans la Revue de droit immobilier, 2000/6, à paraître, avec une note de B. HUBEAU] sont les suivants.

En date du 30 octobre 1998, le sieur Rosseuw prend en location un studio situé à Wavre et appartenant à la société Allitem Trade.

Le 16 mars 1999, il est averti par le service de l'urbanisme de la ville de Wavre que ladite société n'est pas en possession d'un permis de location pour ce studio.

En mai 1999, la mère du sieur Rosseuw indique verbalement à la société propriétaire que son fils va quitter les lieux en juin 1999, ce que le sieur Rosseuw confirme par écrit le 10 juin 1999.

Le 7 juin 1999, la société Allitem Trade obtient le permis de location manquant.

Devant le juge de paix, le sieur Rosseuw demande avant tout que la nullité du bail soit reconnue pour contrariété à une norme d'ordre public, à savoir celle qui impose un permis de location préalablement à la mise en location. Quant au propriétaire, il réclame la condamnation du sieur Rosseuw à lui payer la somme de 168.490 BEF à titre d'arriérés de loyers, d'indemnité de résolution et de dégâts locatifs.

Le contenu de la décision

Dans son jugement, le juge de paix de Wavre commence par rappeler que la disposition régionale qui exige un permis de location préalable « est une norme à laquelle il convient de reconnaître un caractère d'ordre public, puisqu'elle touche à la défense d'un intérêt d'ordre général ».

Il constate ensuite que, au moment de donner le studio en location, la société Allitem Trade ne disposait pas du permis de location.

L'article 6 du Code civil stipule que « *On ne peut déroger, par des conventions particulières, aux lois qui intéressent l'ordre public et les bonnes mœurs* ». De même, suivant l'article 1131 du même Code, « *L'obligation (...) sur une cause illicite, ne peut avoir aucun effet* » et, suivant l'article 1133, « *La cause est illicite, quand elle est prohibée par la loi, quand elle est contraire aux bonnes mœurs ou à l'ordre public* ».

De la réunion de ce divers éléments, le juge de paix conclut que « *la violation de la disposition décrétales entraîne donc la nullité absolue du bail* », ce qui implique que « *celui-ci est censé n'avoir jamais existé et que chacune des parties soit replacée dans la situation initiale* ».

La conséquence en est drastique pour le bailleur, ici la société Allitem Trade : les loyers doivent être restitués depuis le début de la durée de validité du bail. Pour le locataire, la conséquence est moindre puisqu'il est virtuellement impossible de faire en sorte qu'il n'ait jamais occupé les lieux : il les a occupés et on ne peut revenir dessus.

Sur cette base, qui est condamné à quoi ? La société Allitem Trade est condamnée à restituer au sieur Rosseuw l'intégralité des loyers payés, à savoir 48.000 BEF, tandis que le sieur Rosseuw doit verser le montant de 49.490 BEF pour dégâts locatifs et indemnité d'indisponibilité pour réparations. Quant aux frais de justice, chacun est condamné à supporter les siens.

En bref, donc, le propriétaire, qui réclamait plus de 150.000 BEF, en reçoit royalement ... 1.500. Si le locataire n'avait pas causé de dégâts locatifs, on remarque que la conséquence du non respect de la législation relative au permis de location aurait été la suivante : le propriétaire aurait été condamné à rembourser à son locataire l'intégralité des loyers perçus sans recevoir quoi que ce soit en contrepartie !

Nous ne tenons pas à analyser ici en profondeur les effets de l'annulation d'un bail dans ce type de circonstances et les restitutions réciproques



qui sont susceptibles de s'y attacher. Il n'est en effet pas certain que l'entière des loyers versés doivent être restitués par le bailleur, même s'il s'agit là de la sanction la plus efficace pour l'inciter à respecter les dispositions d'ordre public. Notre confrère B. Louveaux aura certainement l'occasion de revenir sur cette question ultérieurement. Nous renvoyons donc le lecteur à cet article à venir.

Autres exemples de dispositions d'ordre public ayant une incidence fondamentale en matière contractuelle

Les dispositions relatives au permis de location ne sont pas les seules à avoir une incidence aussi importante sur la validité des contrats de location. D'autres contrats sont d'ailleurs également susceptibles d'être concernés : en réalité, tout contrat généralement quelconque se doit de respecter les dispositions législatives et réglementaires d'ordre public, comme le sont en principe, à titre d'exemple, toutes celles qui imposent des autorisations administratives préalablement à la mise en œuvre d'un projet.

Les **dispositions relatives à l'aménagement du territoire et l'urbanisme** constituent un bel exemple à cet égard. Elles sont clairement d'ordre public et leur contenu influence sans conteste la validité des contrats dont l'objet est susceptible de tomber dans leur champ d'application.

Ainsi, **l'affectation donnée à un bien** par un contrat de bail peut violer la destination qui est donnée à ce bien par le ou les plans d'aménagement (plan de secteur, plan régional d'affectation du sol, plan communal d'aménagement, plan particulier d'affectation du sol). Tel est le cas, par exemple, si le bail prévoit l'affectation de l'immeuble loué à usage de bureaux alors que le plan d'aménagement applicable réserve la parcelle concernée à la résidence et exclut les bureaux.

Le contenu d'un contrat de bail est également susceptible de violer **l'obligation d'obtenir préalablement un permis d'urbanisme**. Il peut par exemple s'agir, pour conserver le même exemple, d'un changement d'affectation du bien

loué par rapport à celle qu'il avait avant : le contrat de bail prévoit une affectation à titre de bureaux alors que l'immeuble servait auparavant de logement. Or, à certaines conditions, la modification de l'utilisation et/ou de la destination d'un bien est soumise, tant en Région wallonne qu'en Région de Bruxelles-Capitale, à permis d'urbanisme préalable. Dès lors, le fait de ne pas disposer d'un tel permis avant la conclusion du contrat de bail pourrait avoir comme conséquence la nullité de ce contrat.

Une modification d'affectation de l'immeuble loué peut également, dans certains cas, s'opposer au contenu d'un permis d'urbanisme préalablement délivré, qui visait une autre affectation que celle prévue au bail. Dans une telle hypothèse, la nullité du contrat pourrait également être constatée.

Ce qui précède n'est donné qu'à titre d'exemples. Il y en a bien d'autres. Ainsi, la nullité d'un contrat d'architecte peut être prononcée s'il porte sur la rédaction de plans non conformes aux prescriptions d'un permis de lotir. De même, on a déjà vu annulée la vente d'un bien comportant un chalet non couvert par un permis d'urbanisme.

Il existe par ailleurs bien d'autres dispositions d'ordre public susceptibles d'influencer la validité des contrats que celles relatives au permis de location ou à l'aménagement du territoire :

- la nullité d'un contrat d'entreprise peut être prononcée lorsque ce contrat est **contraire aux lois qui réglementent l'exercice d'une profession** (par exemple, celles qui réglementent l'accès à la profession d'entrepreneur, ou celles qui concernent la protection du titre et de la profession d'architecte) ;
- la nullité d'un contrat de vente peut être prononcée si ce contrat a été établi en **contrariété avec les dispositions légales relatives aux pratiques de commerce** ;
- la nullité d'un contrat de vente d'immeuble peut être prononcée en cas de **violation des dispositions de la loi Breyne** ;



- la nullité d'un contrat de jeu qui porte sur un jeu autre que d'adresse ou de sport peut être prononcée car **un tel contrat s'oppose à une interdiction d'ordre public** ;
- un bail peut être déclaré nul en raison de sa **contrariété avec les normes de protection contre l'incendie** ;
- il en va de même d'un bail conclu en **violation des dispositions applicables en matière de camping-caravaning**.

La liste qui précède pourrait être allongée considérablement. Elle démontre cependant à suffisance que tout cocontractant, et spécialement le propriétaire d'un immeuble qui souhaite le vendre ou le donner en location, doit, au moment de conclure la convention, être attentif non seulement aux conséquences financières et fiscales de sa signature (ce qui est généralement le premier réflexe de tout un chacun), à ses conséquences en termes de responsabilité (ce qui révèle une attitude sage et prudente, déjà moins répandue), mais également aux dispositions législatives et réglementaires qui régissent la matière et que, la plupart du temps, nul n'est censé ignorer... (mais que beaucoup feignent d'ignorer). Le jugement ici commenté en est la preuve éclatante.

✍ Michel Delnoy
Avocat au Barreau de Liège (Bours & Associés)

Urbanisme en Région flamande

Le nouveau décret flamand de l'aménagement du territoire (II)

Dans le numéro précédent de la lettre d'information Immobilier nous vous présentions le premier volet de notre analyse du nouveau décret flamand de l'aménagement du territoire. Nous donnerons ici un aperçu des deux types de règlements, d'une nouveauté - la taxe sur les bénéfiques résultant de la planification spatiale - et de l'information.

Les règlements

Le décret flamand prévoit deux types de règlements.

Les règlements d'urbanisme (stedenbouwkundige verordeningen)

Ces règlements ont les mêmes objets que leurs pendants wallon et bruxellois et reprennent, en réalité, l'essentiel des dispositions qui existaient déjà sous l'empire de la loi du 29 mars 1962.

On relèvera cependant que le décret flamand prévoit expressément que les règlements d'urbanisme peuvent prévoir « l'obligation de

permis pour certaines modifications de fonctions » (art. 54, 11°).

On sait que cette question continue à faire couler beaucoup d'encre en région bruxelloise, même si des projets de solution du problème sont à l'étude.

La fonction est définie comme « l'utilisation effective d'un bien immeuble ou d'une partie de celui-ci » (art.1, 3°).

On peut donc s'attendre à un développement en région flamande de la problématique liée au changement d'affectation bien connu des praticiens de l'urbanisme en région de Bruxelles-