

EDITIONS KLUWER	LETTRE D'INFORMATION BIMENSUELLE
AVENUE LOUISE 326, BOITE 56	A L'USAGE DES PROFESSIONNELS
1050 BRUXELLES	DU SECTEUR IMMOBILIER, DES GEOMETRES,
TEL 0800/16868	ARCHITECTES ET NOTAIRES

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

Année 12 – Numéro 1  
17 janvier 2001

## Sommaire

### Urbanisme en Région wallonne

Installations fixes soumises à permis  
d'urbanisme en Région wallonne..... 1

### Fiche technique

La dégradation des matériaux pierreux par les  
micro-organismes ..... 4

### Assurance

La Cour d'arbitrage confirme la présomption de  
responsabilité du locataire ..... 6

### Droits d'enregistrement

La vente d'un immeuble à plusieurs acheteurs :  
l'usufruit à l'un et la nue-propriété à l'autre ..... 7

### Moniteur belge

Revue du Moniteur belge du 12 décembre 2000  
au 15 janvier 2001 ..... 9

### Brèves et échos du marché

#### Indexer son loyer

Tableau d'indexation : l'indice santé de  
décembre 2000 ..... 13

#### Forum interactif

Vos remarques ou suggestions, vos  
communications ..... 14

## Urbanisme en Région wallonne

### Installations fixes soumises à permis d'urbanisme en Région wallonne

*De nombreux actes et travaux sont soumis à permis d'urbanisme en Région wallonne. Il n'est cependant pas toujours extrêmement facile de déterminer quand un acte est ou non soumis à permis. Souvent, les questions les plus délicates se posent à propos de l'implantation d'une installation fixe. Nous nous proposons de faire ici brièvement le point sur ce concept.*

#### Rappel de l'article 84 du CWATUP

Suivant l'article 84, § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), « nul ne peut, sans un permis d'urbanisme (...), construire, ou utiliser un terrain pour le placement d'une ou de

*plusieurs installations fixes ; par « construire ou placer des installations fixes », on entend le fait d'ériger un bâtiment ou un ouvrage, ou de placer une installation, même en matériaux non durables, qui est incorporé au sol, ancré à celui-ci ou dont l'appui assure la stabilité, destiné à rester en place alors même qu'il peut être démonté ou déplacé ».*



### **Distinction entre bâtiment, ouvrage et installation fixe**

Suivant les travaux préparatoires de l'article 44 de la loi organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme du 29 mars 1962, texte qui a été repris tel quel par le CWATUP en ce qui concerne la question qui nous occupe ici, une distinction peut être opérée entre le bâtiment, l'ouvrage et l'installation.

Le bâtiment est défini comme étant la construction servant au logement de l'homme, de l'animal ou des choses.

L'ouvrage est défini comme étant la construction non destinée au logement, placée et produite sur place par l'ouvrier et non amenée sur place entièrement préfabriquée. Ainsi, un mur ou un pont constituent en principe des ouvrages.

L'installation est définie comme étant l'objet placé à l'endroit où il doit rester mais qui n'y est pas produit. A ce titre, une pompe à essence, une palissade et un abri préfabriqué constituent des installations.

La distinction entre ces trois types d'acte importe cependant peu, à tout le moins dans le cadre de l'article 84, § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, du CWATUP, puisque ce dernier les soumet tous les trois à permis d'urbanisme.

### **Notion d'installation fixe**

Ce qui importe plus dans cette disposition, c'est le qualificatif de « fixe » qui est accolé au concept d'installation : le placement d'une installation n'est soumis à permis d'urbanisme que si cette installation peut être qualifiée de « fixe ».

Reste à déterminer quand une installation est fixe et quand elle est mobile. Quels critères sont à cet égard d'application ? C'est ce que nous tentons d'examiner brièvement ci-après.

### **Critère du type de matériaux utilisés**

Le critère du type de matériaux utilisés pour l'installation que l'on entend implanter importe en réalité peu.

En effet, l'article 84, § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, indique expressément que les matériaux utilisés pour la conception de l'installation peuvent être non durables, sans pour autant que cela ne dispense de permis le placement de cette installation.

A titre d'exemple, le fait que du bois non spécialement traité soit utilisé ne permet pas en soi de faire échapper le placement d'une installation à l'obligation d'obtenir préalablement un permis d'urbanisme.

### **Critère du rapport avec le sol**

Le critère du rapport que l'installation entretient avec le sol ne peut pas plus être considéré comme le critère déterminant du caractère fixe ou mobile de l'installation.

En effet, le texte a retenu tant l'incorporation que l'ancrage au sol ou même le simple appui au sol assurant la stabilité. Il vise également les installations qui peuvent être démontées ou déplacées.

A titre d'exemple, suivant la jurisprudence constante de la Cour de cassation, le placement d'un panneau publicitaire sur un mur relève du concept d'installation fixe dans la mesure où l'ancrage au sol dudit panneau se réalise par le biais du mur.

Un simple appui au sol suffit, ce qui implique que, en principe, toutes les installations sont visées sur base de ce critère. Tel est le cas d'un véhicule. Tel est également le cas, de manière moins caricaturale, d'un bungalow déposé sur des blocs de béton, même s'il peut être enlevé du sol et changé de place sans être « arraché » du sol auquel il n'est pas fixé : l'absence d'ancrage au sol ne suffit pas pour faire échapper l'installation au champ d'application du permis d'urbanisme.

### **Critère du rapport avec le temps**

Suivant la doctrine et la jurisprudence traditionnelles, le rapport avec le temps ne constitue pas plus le critère déterminant de l'installation fixe.

Elles indiquent, en se basant sur le fait que le texte légal vise même les installations qui peu-



vent être déplacées ou démontées et celles qui sont en matériaux non durables, que ce n'est pas parce que l'installation est faite pour durer ou qu'elle est en place depuis un certain temps qu'elle est nécessairement fixe au sens du Code. Le permis peut être requis alors même que le bien ne doit en principe demeurer sur place qu'un laps de temps relativement court. L'idée de permanence est exclue de la définition de l'installation fixe.

Ainsi, à titre d'exemple, des containers peuvent être déposés sur un terrain et laissés sur place pendant plusieurs mois sans qu'il soit nécessairement question de les qualifier d'installations fixes.

Nous reviendrons cependant sur ce critère dans un instant.

### **Critère de la destination à rester en place**

En principe, aucun des critères dont il vient d'être question ne permet de déterminer, chacun seul, quand une installation est fixe au sens du Code et quand elle ne l'est pas.

Le seul critère qui doit être pris en compte est celui de la « destination à rester en place ». Dans ce sens, une installation ne serait fixe que lorsque le responsable de son placement a l'intention de la maintenir en place.

L'intention de l'auteur de l'acte est à découvrir par le juge sur base d'un faisceau d'indices concordants révélateurs. Le juge doit vérifier, sur base des éléments dont il dispose, quelle a été l'intention de l'auteur du placement de l'installation.

A cet égard, les critères dont il a été question ci-dessus peuvent servir d'indices.

Ainsi, s'il est clair à la fois que l'installation est en matériaux durables, qu'elle est ancrée dans le sol et qu'elle est demeurée sur place pendant un long laps de temps, le juge aura sans doute tendance à considérer qu'il s'agit d'une installation fixe et qu'un permis d'urbanisme était requis.

Il existe cependant bien d'autres indices susceptibles d'être utilisés par le juge (v. ci-après les exemples dans la jurisprudence).

Le critère de la destination à rester en place repose la question du rapport avec le temps.

En effet, « rester en place » et « intention de maintenir en place » posent nécessairement la question : pendant combien de temps ? En effet, pour prendre un exemple extrême, une automobile est toujours « destinée à rester en place » un certain temps au moins à l'endroit où on la gare...

Le critère du rapport avec le temps constituera donc souvent le principal indice de détermination de la destination à rester en place.

### **Jurisprudence**

On peut extraire de l'importante jurisprudence relative à la question ici examinée que

- une caravane-friterie est soumise à permis d'urbanisme si elle ne prend pas seulement appui sur deux roues mais aussi sur un certain nombre de briques et de blocs de béton afin d'assurer sa stabilité et si elle est raccordée au réseau d'électricité ;
- des bungalottes sont visées par le permis d'urbanisme dès lors que, entre autres, elles prennent appui sur des blocs de béton qui assurent la stabilité et qu'il y a un aménagement en vue de raccordements aux réseaux d'électricité, d'eau potable, d'évacuation des eaux usées ;
- ont également été qualifiés d'installations fixes soumises à permis d'urbanisme : une installation de pompage, un revêtement en béton, une voie ferrée, des égouts, une véranda attenante à une caravane résidentielle, etc.

### **Exceptions et extensions au champ d'application de l'article 84**

Pour être certain qu'une installation qui peut être qualifiée de fixe est soumise à permis



d'urbanisme, il faut encore vérifier si elle n'est pas dispensée par le Code.

Il se peut également qu'un règlement d'urbanisme soumette expressément une installation particulière à permis d'urbanisme.

Dans les numéros 21, 22 et 23 (de novembre et décembre 1999) de la lettre Immobilier, nous avons indiqué comment il convenait de raisonner pour s'assurer qu'un acte est soumis ou non au permis d'urbanisme, en tenant compte des dispenses de permis et des règlements d'urbanisme. Nous renvoyons ici à cet texte.

*Savoir si la construction d'un bâtiment est soumise ou non à permis d'urbanisme est relativement aisé. Il n'en va pas de même en ce qui concerne le placement d'une installation fixe. C'est ce qui explique la très importante jurisprudence qui s'est développée sur la question. Cette dernière laisse la place à des interprétations multiples. Faut-il rappeler à cet égard que celle de l'administration n'est pas nécessairement celle qui doit être retenue ?...*

✉ M. Delnoy  
Avocat au Barreau de Liège

## Fiche technique

### La dégradation des matériaux pierreux par les micro-organismes

*La plupart du temps, les salissures des matériaux de construction ne sont considérées que sous leur aspect inesthétique. Or, elles ne constituent que la partie visible de développements biologiques qui peuvent conduire à la perte de fonctionnalité de matériaux ou d'éléments de construction. Les micro-organismes, responsables de la dégradation des façades et des toitures, sont soit des bactéries, des algues, des champignons et, pour les plus visibles, des lichens et des mousses.*

#### Rôle des bactéries

Le développement de la microflore bactérienne est à l'origine du développement des organismes précités.

Les bactéries liées au cycle :

- de l'azote dissolvent les liaisons calcaires et entraînent une perte de résistance et une dégradation des matériaux pierreux ;
- du soufre dissolvent également les éléments calcaires.

Dans les bétons alliés aux sulfates, elles induisent des phénomènes d'expansion provoquant une désagrégation plus ou moins importante du matériau jusqu'à la corrosion des armatures.

#### Les algues

Les algues, parmi lesquelles on distingue les algues bleues, vertes, brunes ou rouges, prolifèrent dans des endroits complètement ou partiellement humides. Sur les façades exposées à l'ouest et au nord, en raison de la luminosité et de l'humidité qui y règne, les algues, dans la plupart des cas sont autotrophes, c'est-à-dire qu'elles produisent elles-mêmes la nourriture dont elles ont besoin !

Les algues constituent d'abord une nuisance esthétique mais entraînent également la solubilisation du calcaire ainsi que la formation de gypse, lequel produit une altération physique du matériau, le rendant ainsi plus sensible aux cycles de gel et de dégel.