

**LE CODE BRUXELLOIS DE L'URBANISME ET DE
L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET LA
RESPONSABILITÉ ÉVENTUELLE
DE L'AGENT IMMOBILIER COURTIER À CE SUJET**

Joël van YPERSELE

Chargé de cours à l'I.S.U.R.U.
Avocat associé au barreau de Bruxelles (Wéry)
Rue du prince royal 85 - 1050 Ixelles
Tel. 02.511.64.25- Fax. 02.514.22.31
Courriel : j.vanyperselle@wery.com

Table des matières

INTRODUCTION

PARTIE I RAPPEL DE QUELQUES PRINCIPES

Chapitre I Les éléments constitutifs de la situation urbanistique d'un immeuble

Chapitre II Les plans d'affectation du sol

Chapitre III Les règlements d'urbanisme

Chapitre IV Les permis de lotir

Chapitre V Les permis d'urbanisme

Chapitre VI Les mesures de protection du patrimoine immobilier

Chapitre VII Les sites d'activité inexploités

Chapitre VIII Le droit de préemption

Chapitre IX Les infractions urbanistiques

PARTIE II QUELQUES OBLIGATIONS SPÉCIFIQUES D'INFORMATION EN MATIÈRE D'URBANISME

Chapitre I. Publicité à l'occasion de la vente

Chapitre II. Mentions obligatoires dans les actes sous seing privé

1. Vente – location pour plus de neuf ans – emphytéose et superficie- division d'un terrain non bâti non soumis à permis de lotir
 - a. Le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme
 - b. Le bien n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat:
2. Vente – location pour plus de neuf ans – emphytéose et superficie dans la périmètre d'un lotissement
3. Vente relative à un immeuble faisant l'objet d'une mesure de protection du patrimoine

Chapitre III La responsabilité civile de l'agent immobilier en cas de publicité, de renseignements ou de déclaration inexacts ou incomplets

PARTIE III QUELQUES QUESTIONS PARTICULIÈRES SUSCEPTIBLES D'INFLUENCER LA SITUATION URBANISTIQUE D'UN IMMEUBLE

Chapitre 1. Légalité de la division d'une maison d'habitation en appartements

1. L'exigence d'un permis d'urbanisme *rationae materiae*
2. L'exigence d'un permis d'urbanisme *rationae temporis*
3. Le Code du logement

Chapitre II. Légalité des changements d'affectation

1. Situation avant le 10 juin 1975
2. Le règlement général sur la bâtisse de l'Agglomération bruxelloise du 21 mars 1975 (entré en vigueur le 10 juin 1975)
3. L'ordonnance du 29 août 1991
4. L'ordonnance du 23 novembre 1993
5. L'ordonnance du 18 juillet 2002
 - a. Souplesse dans les zones réservées principalement aux activités économiques

b. Maintien d'un contrôle les zones affectées aux fonctions faibles ou dispersées dans le tissu urbain

Chapitre III. Légalité des affectations de professions libérales accessoires au logement

Chapitre IV. La responsabilité de l'agent immobilier en cas de situation urbanistique irrégulière

Introduction

1. Le droit de l'urbanisme prend une place de plus en plus importante dans la vie de l'agent immobilier. En sa qualité de professionnel de l'immobilier, l'agent doit prendre tous les renseignements relatifs à la situation urbanistique du bien et en informer les candidats acquéreurs ou locataires.

La situation urbanistique d'un immeuble dépendait, il y a peu, de différents textes législatifs. Dans un but de simplification, le législateur bruxellois a intégré la plupart des textes législatifs ayant une incidence sur la situation urbanistique des biens immeubles en un seul Code : le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT).^[1]

2. En un premier temps, il nous a paru nécessaire de rappeler quelques grands principes contenus dans le CoBAT ainsi que les éléments essentiels à prendre en considération pour évaluer la situation urbanistique d'un immeuble (PARTIE I).

Nous examinerons ensuite les obligations d'information spécifiques en matière d'urbanisme qui sont susceptibles d'intéresser l'agent immobilier dans le cadre de sa mission et d'engager sa responsabilité (PARTIE II).

Nous aborderons enfin quelques spécificités du droit de l'urbanisme bruxellois de nature à influencer de façon significative la situation urbanistique d'un bien et auxquelles l'agent immobilier sera particulièrement attentif (PARTIE III).

Seront ainsi successivement examinés les problèmes de division d'un immeuble de logement en appartements (Chapitre 1), les problèmes de légalité de l'affectation d'un immeuble (chapitre 2) et les problèmes de légalité des affectations de professions libérales accessoires à un logement (chapitre 3). Ces questions sont essentielles, notamment sur le plan de la responsabilité civile et pénale de l'agent immobilier (chapitre 4).

Partie I Rappel de quelques principes

Chapitre I Les éléments constitutifs de la situation urbanistique d'un immeuble

4. Dans le cadre du devoir d'information et de conseil de l'agent immobilier, la question de la situation urbanistique d'un immeuble est essentielle.

Ainsi jugé que « *La situation urbanistique d'un terrain justifie une attention toute particulière de la part de l'agent immobilier d'autant qu'il fait partie " des personnes qui, en raison de leur profession ou de leur activité, offrent en vente ou en location vendent ou donnent en location des immeubles.. " qui à ce titre sont soumises à des sanctions pénales plus lourdes. En sa qualité de professionnel de l'immobilier, l'agent doit prendre tous les renseignements relatifs à la situation urbanistique du bien et en informer les candidats acquéreurs.* »^[2]

En effet, la constructibilité d'un terrain, la légalité de l'affectation et la régularité des constructions

érigées constituent généralement des éléments déterminants du consentement des parties.

5. En pratique, les informations sur la situation urbanistique d'un immeuble peuvent être obtenues sans difficulté auprès de l'administration en introduisant une demande de renseignements urbanistiques.^[3]

6. Les principaux éléments à prendre en considération pour examiner la situation urbanistique d'un bien sont les suivants.

1. En ce qui concerne les affectations qui peuvent être autorisées

- a. le plan régional d'affectation du sol ;
- b. le plan particulier d'affectation du sol;
- c. le permis de lotir.

2. En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction est soumis

- a. le plan régional d'affectation du sol ;
- b. le plan particulier d'affectation du sol ;
- c. le permis de lotir ;
- d. le règlement régional d'urbanisme ;
- e. le règlement communal d'urbanisme.

3. En ce qui concerne la légalité de l'affectation existante d'un immeuble construit

- a. les permis d'urbanisme ;
- b. la situation existante de fait légalement acquise.

4. Autres éléments

- a. le classement ou l'inscription du bien sur la liste de sauvegarde ou l'inscription du bien dans le périmètre de protection d'un bien classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde ;
- b. le classement du bien en réserve naturelle ou en site Natura 2000 ;
- c. le périmètre de préemption ;
- d. le plan d'expropriation ;
- e. l'inventaire des sites d'activités inexploités ;
- f. le périmètre de revitalisation de quartier, etc...

Chapitre II Les plans d'affectation du sol

7. Les plans d'affectation du sol déterminent les affectations autorisées pour les parcelles reprises dans le périmètre qu'ils couvrent. Ils peuvent également contenir une série d'autres prescriptions, dont des prescriptions relatives à l'implantation et au volume des constructions.^[4]

Le plan régional d'affectation du sol (PRAS) couvre tout le territoire régional et est adopté par le Gouvernement.^[5]

Le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) couvre tout ou partie du territoire communal. Il est

adopté par le Conseil communal.^[6] Il complète et précise le PRAS.

8. Les plans d'affectations ont force obligatoire et valeur réglementaire.^[7] Cela signifie que les autorités administratives sont tenues de les appliquer dans les décisions qu'ils adoptent, et qu'il ne peut y être dérogé que dans les cas et selon les formes définies par le législateur.

9. Les plans d'affectation du sol n'ont pas d'effet rétroactif : les situations légalement implantées avant leur entrée en vigueur peuvent être maintenues. On notera à cet égard que le plan régional d'affectation du sol du 3 mai 2001 va plus loin : il contient une clause de sauvegarde qui permet aux situations légalement implantées avant l'entrée en vigueur du plan de faire l'objet de travaux de transformation, de démolition- reconstruction et même d'accroissement, malgré que ces travaux ne soient pas conformes aux restrictions contenues dans les prescriptions particulières du plan.^[8]

10. Le PPAS est, dans la hiérarchie des normes, inférieur au PRAS.^[9] Il en résulte que le PPAS ne peut pas déroger au PRAS, sauf à titre toute à fait exceptionnel.^[10] Il en résulte également que le PPAS existant non conforme au PRAS adopté postérieurement doit être considéré comme implicitement abrogé par lui.^[11]

Chapitre III Les règlements d'urbanisme

7. Les règlements d'urbanisme déterminent les prescriptions relatives à l'environnement urbain (caractéristiques des constructions et de leurs abords, normes minimales d'habitabilité des logements, normes d'isolation thermiques, normes relatives aux voiries et leurs abords, normes en matière de publicité et d'enseignes,...).^[12]

Les règlements régionaux d'urbanisme couvrent tout ou partie du territoire régional et sont adoptés par le Gouvernement.^[13]

Les règlements communaux d'urbanisme couvrent tout ou partie du territoire communal et sont adoptés par le Conseil communal.^[14]

9. A l'instar des plans d'affectation du sol, les règlements d'urbanisme ont force obligatoire et valeur réglementaire et n'ont pas d'effets rétroactifs à l'égard des situations légalement acquises avant leur entrée en vigueur.

10. Le règlement communal d'urbanisme est, sur le plan de la hiérarchie des normes, inférieur au règlement régional d'urbanisme. Les règlements communaux ne peuvent déroger au règlement régional d'urbanisme. Ce dernier abroge les dispositions non conformes des règlements communaux existants.^[15] Il importe peu que cette abrogation soit intervenue de façon explicite ou implicite.^[16]

Les dispositions non conformes des règlements communaux existants à l'entrée en vigueur du règlement régional d'urbanisme doivent dès lors être considérées comme devenues inexistantes à cette date. Il en résulte que lorsqu'une autorité saisie d'une demande de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir est confrontée à une contradiction entre une disposition du règlement

régional d'urbanisme et une disposition d'un règlement communal d'urbanisme, elle doit appliquer exclusivement la disposition du règlement régional d'urbanisme.

11. Les prescriptions des règlements d'urbanisme ne sont d'application que dans la mesure où elles ne sont pas contraires aux prescriptions réglementaires des plans d'affectation du sol en vigueur.^[17]

Il en résulte tout d'abord, que les auteurs de plans ne doivent pas tenir compte des restrictions des règlements d'urbanisme lors de l'élaboration d'un plan d'affectation du sol.

Il en résulte également qu'une autorité saisie d'une demande de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir ne peut faire application des prescriptions d'un règlement d'urbanisme lorsque celles-ci sont contraires aux prescriptions réglementaires d'un plan d'affectation du sol. Il importe peu à cet égard que le plan considéré ait été adopté avant ou après le règlement régional d'urbanisme.

Chapitre IV Les permis de lotir

10. Est soumis à permis de lotir préalable, le fait:

- de diviser un bien
- en créant un ou plusieurs lots
- afin de vendre, louer pour plus de neuf ans, céder en emphytéose^[18] ou en superficie^[19] au moins un de ces lots, ou offrir un de ces modes de cession pour au moins un de ces lots,
- en vue de la construction d'une habitation ou du placement d'une installation fixe ou mobile pouvant être utilisée pour l'habitation.^[20]

11. Le permis de lotir contient un plan d'alignement, un plan de délimitation des parcelles, des prescriptions relatives notamment aux affectations (ex. logement unifamilial, petit commerce accessoire au logement, voirie, etc...) et à l'habitabilité, la stabilité, la salubrité, aux servitudes.

12. Le permis de lotir a valeur réglementaire, à l'instar des plans d'affectation du sol. Il n'a pas d'effets rétroactifs à l'égard des situations légalement acquises avant son entrée en vigueur

Le permis de lotir autorise la division en lots. S'il ne dispense pas de l'obligation d'obtenir un permis d'urbanisme préalable avant la mise en œuvre de la construction de chaque lot, le permis de lotir donne toutefois un droit à obtenir un permis d'urbanisme qui lui est conforme. En raison du droit qu'il confère, le permis de lotir ne sera pas implicitement abrogé en cas de non conformité aux plans supérieurs. Le permis de lotir peut cependant être modifié, selon une procédure spécifique, par PPAS.

13. Le permis de lotir peut être périmé. Deux hypothèses de péremption se présentent.

Si le permis de lotir n'implique pas l'ouverture/modification/l'élargissement de voiries, il est périmé pour sa partie restante (non vendue) si 1/3 des lots n'est pas vendu dans les 5 ans de la délivrance du permis de lotir

Si le permis de lotir implique l'ouverture/modification/l'élargissement de voiries, le permis est périmé si dans les 5 ans, les travaux et charges d'urbanisme imposées n'ont pas été exécutés ou si les garanties financières couvrant ces charges d'urbanisme n'ont pas été fournies dans ce délai.

Il y a lieu d'être attentif au fait que les règles de péremption décrites ci-dessus diffèrent sensiblement des dispositions transitoires applicables aux permis de lotir délivrés avant l'entrée en vigueur de la loi du 22 décembre 1970.^[21]

Chapitre V Les permis d'urbanisme

14. Le législateur définit les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme préalable. L'article 98, §1 du CoBAT définit une série d'actes et travaux nécessitant permis d'urbanisme préalable.

Ces actes et travaux sont définis de façon générique : construire, transformer, démolir, reconstruire, changer de destination, modifier le relief du sol,

15. Tous les actes et travaux que le législateur soumet à permis d'urbanisme préalable ne nécessitent cependant pas nécessairement de permis d'urbanisme. Le Gouvernement est habilité à établir une liste des actes et travaux qui en raison de leur minime importance ne requièrent pas de permis d'urbanisme.

La matière est actuellement régie par l'arrêté du Gouvernement du 12 juin 2003 déterminant notamment les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme.

16. Un règlement d'urbanisme peut imposer un permis d'urbanisme pour d'autres actes et travaux que ceux énumérés par le législateur pour autant qu'ils n'aient pas été exonérés de permis par le Gouvernement en raison de leur minime importance.

Le règlement régional d'urbanisme ne contient aucune liste de ce type. Par contre, plusieurs règlements ou projets de règlements communaux d'urbanisme contiennent de telles listes.

Ces listes devront être actualisées en tenant compte des récentes évolutions législatives et réglementaires, afin qu'elles :

- ne fassent pas double emploi avec les actes et travaux que le législateur soumet déjà à permis d'urbanisme;
- tiennent compte des modifications que le Gouvernement a apporté à la liste des actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme en raison de leur minime importance.

17. Le permis d'urbanisme donne le droit de mettre en œuvre les actes et travaux qu'il autorise sous deux réserves.

Il ne peut porter atteinte aux droits civils des tiers. Ainsi un permis d'urbanisme ouvrant des jours et des vues contraires au Code civil demeure régulier mais ne peut être mis en œuvre sans qu'une servitude de jour ou de vue n'ait été concédée par le propriétaire du fond concerné.

Par ailleurs, le permis d'urbanisme se périmé dans les cas suivants :

1. la réalisation du permis n'a pas été entamée de façon significative dans les deux ans de la délivrance du permis ou, lorsqu'il s'agit de travaux de construction, de transformation et de reconstruction, les travaux d'édification du gros œuvre n'ont pas été commencés dans les deux ans de la délivrance du permis;
2. les charges d'urbanisme n'ont pas été mises en œuvre dans les deux ans de la délivrance du permis;
3. les travaux ont été interrompus pendant plus d'un an.^[22]

Chapitre VI Les mesures de protection du patrimoine immobilier

18. Le législateur a prévu trois niveaux de protection du patrimoine immobilier, à savoir l'inscription à l'inventaire du patrimoine immobilier, l'inscription sur la liste de sauvegarde et le classement. Par ailleurs, les immeubles inscrits sur la liste de sauvegarde ou classés peuvent être entourés d'une zone de protection.

19. L'inscription à l'**inventaire du patrimoine immobilier** a des effets essentiellement limités à la procédure d'instruction des demandes de certificat et de permis d'urbanisme et de lotir : « *Toute demande de permis d'urbanisme, de permis de lotir ou de certificat d'urbanisme se rapportant à un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier est soumise à l'avis de la commission de concertation. La Commission royale des monuments et des sites n'est consultée qu'à la demande de la commission de concertation.* »^[23]

Le Gouvernement dresse, tient à jour et publie au moniteur belge un inventaire du patrimoine immobilier. Il le fait d'initiative ou sur proposition de la Commission royale des monuments et des sites ou du collège des bourgmestre et échevins de la commune où le bien est situé. Les immeubles inscrits sur la liste de sauvegarde ou classés sont automatiquement inscrits à l'inventaire.^[24]

L'inscription d'un bien à l'inventaire produit ses effets à dater de la publication, par mention, au Moniteur belge. Dans l'attente de la publication au moniteur belge de cet inventaire, tous les monuments et ensembles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 sont, à titre transitoire, considérés comme inscrits d'office dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région jusqu'à la publication de cet inventaire.^[25]

20. L'inscription sur la **liste de sauvegarde** et le **classement** ont des effets beaucoup plus contraignants à l'égard des droits du propriétaire.

Le propriétaire d'un bien relevant du patrimoine immobilier inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé a l'obligation de le maintenir en bon état et de respecter les conditions particulières de conservation qui auraient été prescrites.^[26]

En outre, un permis d'urbanisme préalable est requis pour « *entreprendre ou laisser entreprendre des actes et travaux ayant pour objet la restauration, la réalisation de fouilles ou la modification de l'aspect de tout ou partie d'un bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé ou en cours d'inscription ou de classement ou de procéder au déplacement d'un tel bien.* »

^[27]

Enfin, toute demande de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir relative à un bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé ou en cours d'inscription ou de classement est instruite par le fonctionnaire délégué^[28] qui ne peut délivrer le permis que sur l'avis conforme de la Commission royale des monuments et des sites. ^[29] Inversement, le fonctionnaire délégué, ou sur recours, le Collège d'urbanisme et le Gouvernement peuvent s'écarter des conditions imposées par le Service d'incendie et d'aide médicale urgente lorsqu'elles portent atteinte à l'intérêt patrimonial d'un

immeuble classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde ou en cours de classement ou d'inscription. [\[30\]](#)

21. En matière de classement, on observera également qu'il est interdit :

- 1° de démolir en tout ou en partie un bien relevant du patrimoine immobilier classé;
- 2° d'utiliser un tel bien ou d'en modifier l'usage de manière telle qu'il perde son intérêt;
- 3° d'exécuter des travaux dans un tel bien en méconnaissance des conditions particulières de conservation ;
- 4° de déplacer en tout ou en partie un bien relevant du patrimoine immobilier classé, à moins que la sauvegarde matérielle du bien l'exige impérativement et à condition que les garanties nécessaires pour son démontage, son transfert et son remontage dans un lieu approprié soient prises. [\[31\]](#)

Les servitudes qui procèdent des dispositions législatives ou réglementaires relatives à la police de la voirie et des constructions ne sont pas applicables aux biens relevant du patrimoine immobilier classés si elles peuvent entraîner une violation des interdictions prédécrites. [\[32\]](#) Cela concerne notamment les servitudes découlant des prescriptions des plans d'affectation du sol, des règlements d'urbanisme et des permis de lotir.

22. Le classement et l'inscription sur la liste de sauvegarde sont initiés par le Gouvernement, soit d'initiative, soit sur proposition de la Commission royale des monuments et sites, soit à la demande du collège des bourgmestre et échevins de la commune où le bien est situé, à la demande d'une association sans but lucratif ayant pour objet la sauvegarde du patrimoine et qui a recueilli les signatures de cent cinquante personnes âgées de dix-huit ans au moins et domiciliées dans la Région ou à la demande du propriétaire.

[\[33\]](#)

Le Gouvernement prend l'arrêté d'inscription ou de classement du bien relevant du patrimoine immobilier au plus tard dans les deux ans à compter de la publication au Moniteur belge ou de la notification au propriétaire, si elle est antérieure, de l'arrêté ouvrant la procédure d'inscription ou de classement. Passé ce délai, la procédure est caduque. [\[34\]](#)

23. L'arrêté portant inscription sur la liste de sauvegarde ou classement est obligatoire dès le jour de sa publication, par mention, au Moniteur belge ou à partir de la notification de cette décision à l'égard des autorités et personnes à qui l'arrêté doit être notifié. [\[35\]](#)

Tous les effets de l'inscription sur la liste de sauvegarde et du classement s'appliquent aux biens relevant du patrimoine immobilier qui font l'objet d'une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde ou de classement, pendant la durée de cette procédure et à partir de la publication au Moniteur belge de la décision du Gouvernement d'entamer cette procédure ou à partir de la notification de cette décision si elle est antérieure, jusqu'à l'issue de cette procédure. [\[36\]](#)

24. L'arrêté de classement ou d'inscription sur la liste de sauvegarde peut définir autour des immeubles inscrits sur la liste de sauvegarde ou classés une **zone de protection** en fonction des exigences de la protection des abords du patrimoine immobilier.

La zone de protection a des effets essentiellement limités à la procédure d'instruction des demandes de certificat et de permis d'urbanisme et de lotir. Dans la zone de protection, tous les actes et travaux de nature à modifier les perspectives sur le bien relevant du patrimoine immobilier ou à partir de celui-ci sont soumis à l'avis de la Commission royale des monuments et des sites ainsi qu'à l'avis de la commission de concertation.^[37]

Chapitre VII Les sites d'activité inexploités

25. Le législateur a voulu «éviter l'apparition ou de faire disparaître des chancre urbains dont l'origine est due à la disparition d'une activité en permettant à leur propriétaire ou en les obligeant à les remettre sur le marché immobilier en vue de leur réaffectation. Le projet d'ordonnance vise aussi à redynamiser l'activité économique dans la Région de Bruxelles-Capitale en évitant que des biens dont la destination naturelle est d'être affectés à une activité ne restent inexploités.»^[38]

26. A cette fin, la Régie foncière dresse et tient à jour un **inventaire des sites d'activité inexploités** situés sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale. Elle propose au Gouvernement l'inscription du bien à l'inventaire, d'initiative ou sur proposition de la commune où est situé le bien.

Avant de proposer au Gouvernement l'inscription la Régie notifie préalablement son intention au propriétaire du site. Celui peut alors faire connaître à la Régie ses observations au sujet de l'inscription et, le cas échéant, il les accompagne d'une proposition détaillée de réhabilitation du site, si celle-ci est nécessaire, et de sa réaffectation de nature à justifier, le cas échéant, la non inscription du site à l'inventaire des sites d'activité inexploités.

La décision d'inscription à l'inventaire des sites d'activité inexploités est, ensuite, prise par le Gouvernement dans l'année de la notification au propriétaire de la proposition d'inscription. A défaut de décision dans ce délai, la procédure devient caduque. Dans les trente jours suivant l'inscription d'un site à l'inventaire des sites d'activité inexploités, le Gouvernement notifie sa décision, par lettre recommandée à la poste, au propriétaire, à la Régie et à la Commune où le bien est situé.^[39]

27. Deux types de mesures sont prévues à l'égard des sites inscrits à l'inventaire de sites d'activités inexploités : la première est relative à la réhabilitation ou la réaffectation des chancres existants, tandis que la seconde prévoit des mesures taxatoires dissuasives destinées à sanctionner le propriétaire restant inactif.

28. Le propriétaire d'un site inscrit à l'inventaire des sites d'activité inexploités doit procéder à la **réhabilitation**^[40], si elle est nécessaire, et à la **réaffectation**^[41] du site.

Le législateur prévoit une aide et une assistance par la Régie foncière au propriétaire en vue de mettre au point un projet de réhabilitation et d'accomplir les démarches nécessaires à l'obtention des autorisations requises. Un comité d'accompagnement peut être mis en place en cas d'opération complexe.

Afin de faciliter la mise en œuvre des projets de réhabilitation ou de réaffectation, le législateur prévoit la possibilité de modifier un plan particulier d'affectation du sol (PPAS) qui ne serait pas compatible avec les affectations projetées par le projet de réhabilitation et de réaffectation d'un site inscrit à

l'inventaire.

De même, afin d'éviter les concurrences stériles entre niveaux de pouvoir, les permis devant être délivrés pour ces sites le sont au niveau régional, soit, d'une part, par le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale pour les aspects urbanistiques et, d'autre part, par l'IBGE pour les aspects environnementaux.

29. Les sites inscrits à l'inventaire des sites d'activité inexploités font l'objet d'une **taxation** par la Région de Bruxelles-Capitale.^[42] Elle s'élève de 8 à 12 euros/m² selon la taille du site d'activité inexploité.^[43] Cette taxe annuelle est particulièrement dissuasive : gageons qu'elle incitera les propriétaires concernés à accepter de collaborer avec la Régie à la réhabilitation ou la réaffectation du site.

La taxe est suspendue à l'égard des sites ne nécessitant pas ou plus de réhabilitation, à l'égard des sites pour lesquels un permis d'urbanisme a été accordé en vue de réaliser des travaux devant permettre leur réaffectation pour autant que les travaux aient été entamés de manière significative et à l'égard des sites pour lesquels le coût raisonnablement estimé pour leur réhabilitation excède 75 % de la valeur vénale du site après réhabilitation, et pour autant que le propriétaire ne soit pas responsable des causes qui nécessitent la réhabilitation du site.^[44]

Une exonération peut également être obtenue à la demande du propriétaire lorsqu'il s'agit d'un site dont la réhabilitation ou la réaffectation est rendue impossible en raison d'une décision de l'autorité publique pour des motifs d'utilité publique autres que ceux poursuivis par Titre VI du présent Code ou dans des cas de force majeure, indépendants de la volonté du propriétaire empêchant celui-ci de procéder aux travaux nécessaires à la réhabilitation d'un site en vue de sa réaffectation.^[45]

30. Lorsqu'il résulte des renseignements urbanistiques que l'immeuble est repris à l'inventaire des sites d'activité inexploités, l'agent immobilier veillera à l'indiquer aux parties, ainsi que les conséquences financières qui y sont liées.

Chapitre VIII Le droit de préemption

31. Le législateur a souhaité empêcher la spéculation immobilière qui se ferait au détriment des pouvoirs publics par l'annonce d'une ou plusieurs interventions d'utilité publique dans un périmètre défini.

A cette fin, le Gouvernement peut déterminer des périmètres dans lesquels certains pouvoirs publics^[46] disposent non seulement d'un droit de préemption^[47] mais également d'un droit d'expropriation.^[48]

32. L'arrêté instaurant le périmètre soumis au droit de préemption fixe la durée de celui-ci, laquelle ne peut excéder un terme de sept ans à dater de sa publication au Moniteur belge. Le Gouvernement peut, dans les mêmes conditions que celles prévues pour son établissement, proroger une seule fois pour une durée maximale de cinq ans, l'arrêté établissant le périmètre soumis au droit de préemption, modifier celui-ci ou l'abroger.^[49]

33. Les droits de préemption et le pouvoir d'expropriation ne peuvent être exercés que pour une ou plusieurs des causes d'utilité publique suivantes qui ont justifié l'arrêté définissant le périmètre de préemption:

1. réaliser des équipements d'intérêt collectif et de service public relevant des compétences de la Région de Bruxelles-Capitale;
2. lutter contre les immeubles abandonnés et insalubres ;
3. sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé ;
4. réaliser des logements de type social.[\[50\]](#)

Le droit de préemption s'applique à toutes les aliénations, à titre onéreux, de la pleine propriété d'immeubles ou parties d'immeubles bâtis ou non bâtis, sous réserve d'un nombre non négligeable d'exception rendant le contournement du droit de préemption relativement aisé.[\[51\]](#)

34. Toute convention, écrite ou verbale portant sur une aliénation soumise au droit de préemption est irréfragablement réputée conclue sous condition suspensive de non-exercice du droit de préemption.[\[52\]](#) La réalisation d'une aliénation en violation du droit de préemption d'un pouvoir préemptant ouvre le droit à une action en nullité à chaque titulaire lésé du droit de préemption. Cette action se prescrit un an à partir de la date d'enregistrement de l'acte d'aliénation du bien concerné [\[53\]](#)

35. Lorsqu'il résulte des renseignements urbanistiques que l'immeuble est soumis au droit de préemption, l'agent immobilier veillera à l'indiquer aux parties, ainsi que les conséquences qui y sont liées afin de permettre aux parties d'envisager, le cas échéant, la formule la plus adaptée pour l'opération envisagée. C'est toutefois au notaire qu'il appartient de procéder aux notifications légales permettant aux pouvoirs publics concernés d'exercer leur droit de préemption.

Chapitre IX Les infractions urbanistiques

36. Outre les infractions rappelées ci-dessus en matière de publicité à l'occasion de la vente, parmi les principales infractions urbanistiques, dont celles susceptibles d'intéresser les agents immobiliers directement ou à titre de complice, figure le fait :

1. d'exécuter les actes et les travaux sans permis d'urbanisme ou de lotir préalable ou postérieurement à la péremption du permis;
2. de poursuivre des actes et de maintenir des travaux exécutés sans permis ou au-delà de la durée de validité du permis ou encore après l'annulation de celui-ci ;
3. d'enfreindre de quelque manière que ce soit les prescriptions des plans particuliers d'affectation du sol, des permis d'urbanisme ou de lotir et des règlements d'urbanisme ou de réaliser une publicité en matière de vente non conforme ;
4. d'effectuer des travaux relatifs à un immeuble classé ou en cours d'inscription en violation des interdictions y relatives (démolition, utilisation ou changement de destination de manière telle qu'il perde son intérêt, méconnaissance des conditions particulières de conservation, déplacement).[\[54\]](#)

37. On observera qu'est notamment incriminé le maintien de travaux irréguliers. Ceci a deux implications concrètes.

L'infraction urbanistique consistant au maintien de travaux irrégulier est imprescriptible, aussi longtemps que la situation infractionnelle n'aura pas cessée, soit par la démolition des ouvrages litigieux, soit par la délivrance d'un permis de régularisation, lorsqu'une telle régularisation s'avère possible.

L'infraction naît non pas uniquement dans le chef de celui qui est à l'origine des travaux irréguliers,

mais également dans le chef de ceux qui sont étrangers à ces travaux mais les maintiennent : ainsi, l'acquéreur d'un immeuble irrégulier pourra être pénalement poursuivi pour le fait de maintenir des travaux irréguliers qu'il n'a pourtant pas réalisés.

38. On observera également que le fait d'enfreindre « *de quelque façon que ce soit* » les prescriptions des plans particuliers d'affectation du sol, des permis d'urbanisme ou de lotir et des règlements d'urbanisme constitue une infraction pénale.

Cette règle est applicable à l'égard des actes et travaux nécessitant un permis préalable, comme à l'égard des actes et travaux ne nécessitant pas de permis préalable, sous réserve toutefois que les prescriptions réglementaires des plans particuliers d'affectation du sol, des permis de lotir et des règlements d'urbanisme n'ont pas d'effet rétroactif à l'égard des situations légalement acquises avant leur entrée en vigueur.

Il résulte de la règle précitée que la délivrance d'un permis en infraction de ces plans, permis et règlements ne met pas le titulaire de ce permis à l'abri de poursuites pénales. Certes, l'erreur invincible de droit est exonératoire de la responsabilité pénale. Tel sera le cas si le titulaire du permis ne pouvait pas raisonnablement savoir que son permis était irrégulier. Toutefois, dès qu'il a connaissance de l'irrégularité de son permis, le titulaire du permis devient auteur de l'infraction de maintien de travaux irrégulier et peut dès lors être poursuivi.

39. Les peines diffèrent selon que l'on a affaire à un particulier ou un professionnel. Les peines sont en principe de huit jours à trois mois et d'une amende de 2,50 à 7.500 EUR^[55] ou d'une de ces peines seulement.

Toutefois les peines sont de quinze jours à six mois d'emprisonnement et de 500 à 15.000 EUR^[56] d'amende ou de l'une de ces peines seulement, « *lorsque les coupables des infractions définies à l'article 182 sont des personnes qui, en raison de leur profession ou de leur activité, achètent, lotissent, offrent en vente ou en location, vendent ou donnent en location des immeubles, construisent ou placent des installations fixes ou mobiles. Il en est de même pour ceux qui interviennent dans ces opérations.* » Les agents immobiliers tombent assurément dans cette catégorie.

40. Outre les pénalités et sans entrer dans le détail, retenons que le législateur a prévu trois mesures de remise en état possibles :

- a) la remise en état des lieux ou la cessation de l'utilisation abusive : ce sera le cas si l'ensemble des travaux sont établis en violation d'un plan particulier d'affectation du sol, d'un permis de lotir ou d'un règlement.
- b) l'exécution d'ouvrages ou de travaux d'aménagement : si en vue de faire disparaître l'infraction, des travaux d'aménagements suffisent, le tribunal peut ordonner l'exécution d'ouvrages ou de travaux d'aménagements.
- c) le paiement d'une somme représentative de la plus-value acquise par le bien suite à l'infraction : cette dernière mesure ne se conçoit que lorsque l'ensemble des travaux sont conformes aux plans directement opposables, aux permis de lotir et règlements d'urbanisme.^[57]

Le choix de l'une de ces mesures appartient au fonctionnaire délégué et au collège des bourgmestre et échevins, car il s'agit d'un choix d'opportunité urbanistique qu'il n'appartient pas au juge de trancher. Le commun accord du fonctionnaire délégué et du collège des bourgmestre et échevins est requis dans les cas b et c.

Le droit des tiers lésés est subordonné quant à la mesure de remise en état au choix opéré par le fonctionnaire délégué et le collège des bourgmestre et échevins. Ce n'est qu'en cas d'inertie de ces

autorités, que le tiers lésé peut solliciter auprès du tribunal la mesure de remise en état qui lui paraît souhaitable et justifié.

41. On observera enfin qu'à la demande des acquéreurs ou des locataires, le tribunal peut annuler aux frais du condamné, leur titre d'acquisition ou de location, sans préjudice du droit à l'indemnisation à charge du coupable.^[58]

Partie II Quelques obligations spécifiques d'information en matière d'urbanisme

42. L'agent immobilier a un devoir général de conseil et d'information qui l'accompagne tout au long de sa mission. ^[59] Dans son devoir de conseil, l'agent immobilier agit en bon père de famille et se fait assister, si nécessaire, par un expert.^[60]

Il est impossible d'énumérer toutes les hypothèses dans lesquelles ce devoir d'information et de conseil doit s'exercer, en particulier compte tenu de la diversité des interventions possibles de l'agent immobilier.

Le droit de l'urbanisme impose cependant quelques obligations spécifiques d'information susceptibles de s'appliquer aux agents immobiliers dans l'exercice des diverses missions qui peuvent lui être confiées.

Chapitre I. Publicité à l'occasion de la vente

43. « Toute personne qui, pour son compte ou à titre d'intermédiaire, met en vente, offre en location, offre en emphytéose ou en superficie un bien immobilier, doit indiquer, sans équivoque, dans la publicité y relative la destination urbanistique la plus récente et la plus précise de ce bien, en utilisant la dénomination prévue aux différents plans d'affectation du sol et, le cas échéant, en se conformant à l'article 95 (en cas de lotissement)^[61]. Elle doit également faire mention de l'existence d'un droit de préemption accordé en vertu de l'ordonnance du 18 juillet 2002 relative au droit de préemption. »^[62]

De même « dans toute publicité faite à l'occasion d'une vente d'un bien inscrit sur la liste de sauvegarde, (classé, ou faisant l'objet d'une procédure d'inscription ou de classement), l'officier instrumentant et toute personne qui, pour son compte ou à titre d'intermédiaire, met en vente, sont tenus de faire mention de l'inscription de ce bien sur la liste de sauvegarde du patrimoine immobilier (de son classement ou de l'ouverture d'une procédure d'inscription ou de classement). »^[63]

44. On observera que toute publicité non-conforme au prescrit légal constitue une infraction pénale^[64], sauf en ce qui concerne l'omission de la mention relatives aux mesures de protection du patrimoine.^[65] Outre que cette infraction est susceptible d'entraîner la responsabilité pénale de l'agent

immobilier, elle est également susceptible d'entraîner sa responsabilité civile lorsque le manquement constaté a causé à autrui un dommage.

45. Les mentions obligatoires à indiquer en cas de bien repris dans le périmètre d'un lotissement ou dans un périmètre soumis à droit de préemption ou de bien inscrits sur la liste de sauvegarde ou classés ou en cours d'inscription ou de classement ne posent guère de difficultés. Ces informations peuvent être obtenues sans difficulté auprès de l'administration communale en introduisant une demande de renseignements urbanistiques.^[66]

46. La mention relative à la « *destination urbanistique la plus récente* » peut être sujette à interprétation.

La plupart des auteurs s'accordent sur le fait que la destination qui doit être indiquée dans la publicité est l'affectation prévue au moment de la conclusion de la convention par les plans d'aménagement et qui est indiquée dans les renseignements urbanistiques.^[67]

On observera que cette disposition vise à « *lutter efficacement contre la modification illégale des affectations* ». En effet, « *la connaissance de la destination urbanistique du bien avant la vente est un élément essentiel permettant de se retourner contre le vendeur en cas de tromperie ou de dol.* »^[68]

Partant, la notion de « *destination urbanistique la plus récente* » pourrait également être interprétée comme étant la « *dernière affectation légale autorisée* » dans l'immeuble. L'agent immobilier y sera, à tous le moins, particulièrement attentif lorsque l'affectation existante de l'immeuble ne correspond pas aux affectations prévues par les plans d'aménagement. Un tel cas figure peut se présenter, soit parce que l'affectation existante a été établie antérieurement à l'entrée en vigueur du plan, soit parce qu'elle ne nécessitait pas de permis d'urbanisme, soit encore parce qu'elle a fait l'objet d'un permis d'urbanisme dérogoratoire, soit enfin parce qu'elle est irrégulière.

La question de la légalité des affectations existantes est d'une rare complexité en Région de Bruxelles-Capitale. Cette question est abordée dans un chapitre ultérieur qui y est entièrement consacré. Retenons à ce stade qu'en cas de doute sur la légalité de la destination de l'immeuble, lorsque l'agent immobilier introduit auprès de la Commune une demande de renseignements urbanistiques, il signalera qu'il souhaite en outre avoir la confirmation de la légalité de l'affectation de l'immeuble en joignant tous les documents utiles permettant à l'autorité de statuer en connaissance de cause.^[69] En effet, le formulaire de renseignements urbanistiques permet désormais d'obtenir l'information sur le fait qu'un changement d'utilisation s'est opéré sans commettre d'infraction. Il est cependant exigé du demandeur qu'il produise à l'appui de sa demande la preuve de l'utilisation habituelle du bien et, ce, par toutes voies de droit.^[70]

La confirmation portée par le formulaire de renseignements urbanistiques ne constitue toutefois pas un titre urbanistique attribuant rétroactivement au bien l'affectation attestée, de manière telle que cette affectation serait acquise de droit pour l'avenir et qu'elle serait comme telle transmissible. Elle peut toutefois utilement être invoquée par l'agent immobilier en cas de contestations ultérieures pour exclure ou, à tous le moins, limiter sa responsabilité si elle devait être mise en cause de ce fait.

Chapitre II. Mentions obligatoires dans les actes sous seing privé

47. Il arrive fréquemment que l'agent immobilier soit amené à proposer à son client un projet de compromis sous seing privé. Il sera alors particulièrement attentif aux obligations d'informations suivantes.

1. Vente – location pour plus de neuf ans – emphytéose et superficie-division d'un terrain non bâti non soumis à permis de lotir

48. L'acte sous seing privé relatifs à une vente ou une location pour plus de neuf ans, d'un immeuble bâti ou non bâti, ou relatifs à la constitution d'emphytéose ou de superficie doivent contenir « *la déclaration du vendeur, du bailleur ou du constituant indiquant soit que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu soit à défaut de ce permis ou de ce certificat, qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84, § 1^{er}. Il indique en outre qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 84, § 1^{er}, ne peuvent être effectués sur le bien, objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.*»^[71]

Les actes sous seing privé translatifs ou déclaratifs de propriété, de jouissance, d'emphytéose ou de superficie, à l'exception des actes constatant un bail à ferme, contiennent la même déclaration en cas de division d'un bien non bâti qui ne fait pas l'objet d'un permis de lotir.^[72]

49. Outre le rappel du principe de l'obtention préalable du permis d'urbanisme, l'acte doit indiquer la déclaration du vendeur, du bailleur ou du constituant, indiquant :

- soit que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme, laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu,
- soit, à défaut de ce permis ou de ce certificat, qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux soumis à permis d'urbanisme.

50. Le législateur ne précise pas celui qui a la charge d'insérer la déclaration du vendeur, du bailleur ou du constituant lors de la passation de l'acte sous seing privé. Lorsque le vendeur, le bailleur ou le constituant désignent un mandataire pour la rédaction de l'acte sous seing privé, c'est à lui qu'incombera l'obligation d'insérer la déclaration considérée.^[73] A cet égard, les agents immobiliers seront particulièrement attentifs au respect de cette obligation.

Sauf à admettre que le devoir général de conseil de l'agent immobilier contient un devoir d'investigation, ce dernier n'est pas tenu de vérifier les déclarations des parties qu'il fait acter, à moins que le contractant n'en fasse la demande expresse à l'agent immobilier^[74] ou que ces déclarations ne concordent pas avec les données en sa possession, dont les renseignements urbanistiques qui lui auront été délivrés à sa demande par les autorités communales.

51. Le législateur distingue deux types de déclarations, selon que le bien a ou non fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu.

a. Le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme

52. La *ratio legis* de la disposition commentée telle qu'elle résulte des travaux préparatoires est d'informer le cocontractant des possibilités futures de construction et non de la légalité des constructions achevées.^[75]

De ce point de vue, on peut se demander si la déclaration du vendeur concerne uniquement les permis d'urbanisme qui ont été délivrés mais qui n'ont pas encore été **totalem**ent mis en œuvre au jour de l'acte, ainsi que les certificats d'urbanisme non périmés au jour de l'acte qui laissent prévoir qu'un tel permis pourrait être délivré, dans la mesure où seuls ces permis et certificats donnent au cocontractant la certitude de pouvoir effectuer sur l'immeuble l'un des actes et travaux soumis à permis d'urbanisme.^[76]

Une interprétation évolutive du texte permettrait d'exiger que la déclaration du vendeur porte également sur les permis d'urbanisme totalement mis en œuvre, à l'instar de ce qui est prévu en Région wallonne^[77]. Une interprétation en ce sens permettrait, en effet, au cocontractant d'être informé de la légalité des constructions et affectations des immeubles qui font l'objet de l'acte.

Dans la mesure où le maintien de constructions ou d'affectations irrégulières constitue une infraction continue qui n'est pas susceptible d'être couverte par la prescription, on ne saurait que recommander aux agents immobilier, sur base de leur devoir de conseil, – à défaut d'un devoir d'investigation relatif à la régularité des actes et travaux faisant l'objet de l'acte - d'inviter le vendeur, le bailleur ou le constituant à établir une déclaration relative à la régularité des actes et travaux déjà érigés.

53. Par ailleurs, en cas de permis partiellement mis en œuvre, il est utile d'inviter le déclarant à fournir des précisions sur les risques de péremption du permis suite, notamment, à des interruptions de chantiers.

54. Enfin, la déclaration du vendeur, du bailleur ou du constituant qui doit figurer dans l'acte sous seing privé ne doit pas reprendre les décisions de refus de permis d'urbanisme^[78]. Toutefois, le devoir général d'information des parties à une convention impose, semble-t-il, au vendeur, bailleur ou constituant d'informer son cocontractant d'un éventuel refus de permis d'urbanisme lorsque le vendeur, le bailleur ou la constituant sait que cette information est déterminante ou, à tout le moins, importante pour le cocontractant compte tenu de ses intentions déclarées.^[79]

b. Le bien n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat:

55. A défaut de permis d'urbanisme ou de certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu, l'acte sous seing privé mentionnera la déclaration du vendeur, du bailleur ou du constituant selon laquelle il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux soumis à permis d'urbanisme.

2. Vente – location pour plus de neuf ans – emphytéose et superficie dans la périmètre d'un lotissement

56. Lors de la passation d'un acte sous seing privé de vente, de location pour plus de neuf ans, d'emphytéose ou de superficie, portant sur un lot compris dans un lotissement dûment autorisé, le

vendeur, le bailleur ou le cédant donne connaissance :

- de l'acte de division ;
- du cahier des charges du lotissement ;
- des dispositions du permis de lotir ainsi que, le cas échéant, des dispositions modificatives.^[80]

Il en est fait mention dans l'acte de vente, de location, d'emphytéose ou de superficie, ainsi que de la date du permis de lotir. L'acte mentionne également qu'aucun des actes et travaux soumis à permis d'urbanisme, ne peuvent être effectués sur le bien, objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Le législateur n'indique pas qui a la responsabilité de communiquer et insérer ces mentions. Comme indiqué *supra*, lorsque le vendeur, le bailleur ou le constituant désignent un mandataire pour la rédaction de l'acte sous seing privé, c'est à lui qu'incombera l'obligation d'insérer les déclarations considérées.

3. Vente relative à un immeuble faisant l'objet d'une mesure de protection du patrimoine

57. Le législateur dispose qu' « *en cas de transfert d'un bien relevant du patrimoine immobilier, l'officier instrumentant est tenu de recueillir auprès des administrations communales les informations relatives à l'inscription éventuelle de ce bien sur la liste de sauvegarde (à son classement ou à l'ouverture d'une procédure d'inscription ou de classement). Il fait mention de cette inscription dans l'acte constatant le transfert.* »^[81]

A première vue, cette obligation ne s'adresse qu'à l'officier instrumentant lors de la passation de l'acte authentique. Toutefois, cette obligation semble concerner également « *toute personne mettant en vente, pour son compte ou à titre d'intermédiaire* » dans la mesure où la violation de cette obligation semble pénalement sanctionnée dans leur chef.

Ainsi, « *constitue une infraction (...) l'officier instrumentant ou toute personne mettant en vente, pour son compte ou à titre d'intermédiaire, qui lors du transfert d'un bien relevant du patrimoine immobilier inscrit sur la liste de sauvegarde, classé ou faisant l'objet d'une procédure de classement, omet de mentionner conformément à l'article 217, les qualifications dans l'acte constatant le transfert.* »^[82]

Chapitre III La responsabilité civile de l'agent immobilier en cas de publicité, de renseignements ou de déclaration inexacts ou incomplets

58. Outre le cas particulier de la responsabilité pénale de l'agent immobilier en matière de publicité évoqué *supra*, la responsabilité civile contractuelle ou extra-contractuelle de l'agent immobilier peut être engagée en cas de publicité, de renseignements ou de déclaration inexacts ou incomplets.

Pour apprécier la responsabilité d'un courtier ou d'un agent immobilier vis-à-vis des personnes qu'il contacte, il faut se placer au moment où il leur présente l'opération et non au moment où cette opération se solde par un succès ou un échec. Les agents immobiliers ne sont pas responsables de la bonne exécution finale de la convention qu'ils ont contribué à faire conclure à leur intervention, sauf si cette

inexécution est imputable en partie à leur faute.^[83]

59. Il ne suffit pas d'une information inexacte ou incomplète pour que son auteur engage sa responsabilité. Il faut établir dans son chef l'existence d'une faute en relation causale avec le dommage subi.

60. La jurisprudence n'aborde la responsabilité des intermédiaires, dont celle de l'agent immobilier, généralement qu'à l'occasion de l'annulation de l'opération.^[84] Leur responsabilité ne semble que rarement appréhendée de façon autonome au sort de l'opération, ce qui peut amener à des confusions conceptuelles.

Ainsi jugé à propos d'un notaire ayant omis de mentionner la destination urbanistique d'un bien, que sa responsabilité n'est pas engagée au motif que l'acquéreur est tenu d'agir avec prudence surtout lorsque de l'acquisition du bien dépend l'exercice de la profession.^[85]

Une telle décision semble opérer une confusion entre l'erreur inexcusable dans le chef de l'acquéreur, qui constitue un obstacle à l'annulation de la vente, et l'erreur de l'acquéreur –fut-elle inexcusable- qui concourt avec celle du notaire à la réalisation du dommage dont l'acquéreur se prévaut.

L'erreur inexcusable de l'acquéreur constitue un obstacle à l'annulation de la vente mais pas nécessairement un obstacle à l'obtention de dommages et intérêts à charge du notaire à due concurrence de l'importance de sa faute dans la réalisation du dommage allégué.

61. En sa qualité de professionnel de l'immobilier, l'agent doit prendre tous les renseignements relatifs à la situation urbanistique du bien et en informer les candidats acquéreurs.^[86]

La responsabilité civile du courtier immobilier ne peut toutefois être engagée dès lors qu'il a eu recours à tous les moyens en son pouvoir pour s'enquérir des renseignements concernant l'opération qu'il a eu, de surcroît, tout lieu de croire exacts, eu égard aux sources dont ils provenaient.

Le courtier immobilier n'a pas l'obligation de garantir la réalité et l'exactitude des renseignements fournis aux acheteurs qui ne sont pas dispensés de s'en assurer eux-mêmes sur place ou par des investigations, en particulier lorsque le cocontractant a un niveau élevé d'instruction.^[87]

Toutefois, sans avoir l'obligation de procéder à des vérifications minutieuses telles celles qui s'imposent au notaire chargé de la passation d'un acte authentique de vente, il ne peut être admis qu'un agent immobilier professionnel ne prenne aucune précaution et se base exclusivement sur les affirmations (mêmes confirmées par écrit) de ses mandants.

Les agents immobiliers ont le devoir de tenir compte du fait que leurs mandants n'ont pas toujours les connaissances nécessaires et la compréhension de situations juridiques dont les agents immobiliers doivent disposer eux mêmes et qu'ils ne peuvent, de bonne foi ou non, ignorer.^[88]

62. Il en résulte à première vue que la responsabilité de l'agent immobilier ne semble pas être engagée si les renseignements inexacts qu'il fournit proviennent des renseignements urbanistiques délivrés par les autorités communales qui s'avèrent ultérieurement inexacts, dans la mesure où il peut raisonnablement avoir foi en la source d'où ils proviennent.

De même, l'agent immobilier n'a pas l'obligation de contrôler et vérifier les déclarations faites par les parties, en particulier lorsqu'elles disposent d'un degré d'instruction élevé. Toutefois, il informera préalablement les déclarants sur la portée de leur déclaration, notamment en leur posant toutes questions utiles nécessaires à l'établissement de déclarations conformes aux objectifs poursuivis par le législateur.

L'agent immobilier ne peut toutefois se contenter de ces seules déclarations. Il devra notamment vérifier si celles-ci concordent avec les informations qui sont à sa disposition et en particulier avec les renseignements urbanistiques qu'il a obtenus auprès des autorités communales. En cas de discordance, il en informera les parties et, préalablement à tout engagement, effectuera ou, le cas échéant, fera effectuer par une personnes spécialisée, des recherches complémentaires.

Partie III Quelques questions particulières susceptibles d'influencer la situation urbanistique d'un immeuble

Chapitre 1. Légalité de la division d'une maison d'habitation en appartements

63. En Région de Bruxelles-Capitale, il arrive fréquemment que des maisons unifamiliales soient divisées en appartements. En cas de commercialisation d'une maison unifamiliale divisée en appartements, l'agent immobilier vérifiera ou fera vérifier préalablement la légalité de la division opérée, soit en s'assurant que celle-ci a fait l'objet d'un permis d'urbanisme, soit en s'assurant que cette division a été légalement établie sans permis d'urbanisme.

1. L'exigence d'un permis d'urbanisme *rationae materiae*

64. Certes, le fait même de la division en appartements n'est pas soumis à permis d'urbanisme. Toutefois, il y a lieu de vérifier concrètement si les travaux de transformation qui ont été nécessaires à la réalisation de cette division sont ou non soumis à permis d'urbanisme.

65. En principe, les travaux de transformation intérieurs sont soumis à permis en vertu de l'article 98 §1er, 2° de CoBAT.

Toutefois, l'arrêté du gouvernement du 12 juin 2003 exonère de permis "le placement d'équipements intérieurs sanitaires, électriques, de chauffage, d'isolation ou de ventilation" pour autant que ces travaux soient conforme à la réglementation urbanistique et qu'ils ne sont pas relatifs à un immeuble classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde ou faisant l'objet d'une procédure de classement ou d'inscription.^[89] Lorsque la division de l'immeuble n'implique pas d'autres travaux de transformation intérieurs que ceux énumérés ci-dessus, aucun permis n'est nécessaire.

En pratique, cette hypothèse se présentera toutefois rarement. La division d'un immeuble de logement unifamilial en appartements impliquera le plus souvent d'autres travaux de transformations intérieurs. Or, dans ce cas, la délivrance d'un permis s'impose.

En effet, l'arrêté du 12 juin 2003 précité précise que les travaux de transformation intérieure (autres que ceux énumérés ci-dessus), ne sont exonérés de permis que s'ils n'impliquent pas la modification du nombre de logements.

66. On observera que l'obtention d'un permis d'urbanisme pour une division d'une maison unifamiliale en logement est généralement examinée avec circonspection, dans un contexte de pénurie de logement de ce type. La politique urbanistique régional est de refuser les divisions à outrance d'immeuble de logements, de veiller à garantir des conditions de logement satisfaisantes et de tenir compte des caractéristiques actuelles du bâti bruxellois (distribution intérieure, trois pièces en enfilade).^[90]

2. L'exigence d'un permis d'urbanisme *rationae temporis*

67. Avant l'arrêté du 12 juin 2003, l'arrêté du 11 janvier 1996 disposait de même, de sorte que depuis son entrée en vigueur le 9 février 1996, les travaux de transformation intérieure relatifs à une maison unifamiliale, autres que ceux relatifs au placement d'équipements intérieurs sanitaires, électriques, de chauffage, d'isolation ou de ventilation, requièrent un permis d'urbanisme lorsqu'ils sont nécessaires à une division en appartements.

68. Avant le 9 février 1996, les travaux de transformation intérieurs étaient exonérés de permis même lorsqu'ils impliquaient une modification du nombre de logements. La seule restriction est que ces logements soient établis en conformité à la législation en vigueur. Il y a dès lors lieu de s'assurer qu'aucun règlement d'urbanisme ou plan d'affectation du sol en vigueur au moment de la division ne restreignait le nombre de logements par immeuble d'habitation et que les logements établis sont conformes notamment aux conditions minimales d'habitabilité applicables à l'époque.

3. Le Code du logement

69. Préalablement à toute commercialisation, il y a lieu de s'assurer que les appartements répondent aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements fixées par l'ordonnance du 17 juillet 2003 instaurant un Code du Logement.

Par ailleurs, pour les petits logements et les logements meublés, on ne perdra pas de vue que leur mise en location est subordonnée à l'obtention préalable d'un certificat de conformité auprès du service d'inspection régionale.

Chapitre II. Légalité des changements d'affectation

70. L'agent immobilier se doit d'être particulièrement attentif à la question de la légalité de l'affectation des immeubles pour lesquels son intervention est sollicitée et informera les parties sur tout problème existant à ce sujet.

En synthèse, deux situations peuvent se présenter :

1. l'utilisation de l'immeuble est conforme à la destination de l'immeuble indiquée dans le permis d'urbanisme. Dans ce cas, il convient uniquement de s'assurer qu'aucune autre affectation n'a été légalement établie dans l'immeuble depuis la délivrance du permis ;
2. l'utilisation de l'immeuble n'est pas conforme à la destination de l'immeuble indiquée dans le permis d'urbanisme, le permis n'indique aucune destination ou l'administration ne trouve trace d'aucun permis d'urbanisme en raison de l'ancienneté de l'immeuble.

Dans la deuxième situation ou dans la première situation, lorsque la vérification révèle une utilisation antérieure légalement établie autre que celle indiquée dans le permis, l'examen de la légalité de l'utilisation de fait de l'immeuble est délicate à opérer.

En principe, l'utilisation de l'immeuble peut être considérée comme légale, aux conditions suivantes :

- elle a été établie à une époque où aucun permis d'urbanisme n'était exigé pour changement d'affectation ;
- elle a été établie en conformité avec le plan particulier d'aménagement ou le permis de lotir en vigueur à l'époque, lorsqu'il en existe un ;
- elle n'a pas été modifiée depuis lors.

La difficulté provient qu'en cette matière, la législation a évolué de façon considérable depuis plus de 30 ans. Cette évolution peut être décrite comme suit.

1. Situation avant le 10 juin 1975

71. Avant le 10 juin 1975, aucun permis n'était exigé pour changement d'affectation. Partant, le principe indiqué ci-dessus trouve pleinement à s'appliquer.

L'agent immobilier conseillera aux parties de constituer un dossier comprenant l'ensemble des documents probants^[91] permettant d'attester que l'utilisation de l'immeuble existe depuis avant le 10 juin 1975 et n'a pas été modifiée depuis lors et d'introduire une demande de renseignement urbanistique en sollicitant de l'administration qu'elle confirme la légalité de la situation existante.

2. Le règlement général sur la bâtisse de l'Agglomération bruxelloise du 21 mars 1975 (entré en vigueur le 10 juin 1975)

72. L'article 2, 2°, G, du Titre 1^{er} du règlement général sur la bâtisse de l'Agglomération bruxelloise du 21 mars 1975, entré en vigueur le 10 juin 1975, disposait :

" Actes et travaux pour lesquels le permis est imposé :

- *l'appropriation d'un ou plusieurs locaux ou encore d'un immeuble bâti en vue de donner une nouvelle affectation à ceux-ci ;*
- *la modification de la répartition intérieure des locaux d'une construction en vue de les affecter à un usage autre que celui de l'habitation "*.

Dès le 1^{er} juillet 1992, une disposition législative est venue remplacer la disposition considérée (v. infra point 3). La difficulté provient de ce que la légalité de l'article 2, 2°, G a été souvent contestée avec succès devant les Cours et Tribunaux à l'égard des changements d'affectation opérés entre le 10 juin 1975 et le 1^{er} juillet 1992.^[92]

Il en a résulté, d'une part, que les communes n'appliquaient pas toutes de façon uniforme la disposition considérée et, d'autre part, que celles qui en faisant application étaient souvent confrontées à des recours visant à en confirmer l'illégalité ou l'inopposabilité.

En pratique, les propriétaires qui avaient changé l'affectation de leur immeuble sans permis d'urbanisme préalable entre le 10 juin 1975 et le 1^{er} juillet 1992 se retrouvaient confrontés à une situation de grande insécurité juridique : de la question de légalité de l'article 2, 2°, G dépendait la légalité de l'affectation de leur immeuble.

73. Le Parlement bruxellois a adopté par ordonnance du 18 juillet 2002 une disposition qui permet de mettre un terme à cette situation confuse.

« Les actes et travaux, accomplis avant le 1er juillet 1992, que l'article 2, 2°, G, du Titre Ier du règlement général sur la bâtisse de l'Agglomération bruxelloise du 21 mars 1975 soumettait à l'obtention d'un permis de bâtir, sans qu'un tel permis n'ait été obtenu, doivent faire l'objet d'un permis d'urbanisme.

Ce permis ne peut être refusé que si les actes et travaux visés à l'alinéa 1^{er} ne sont pas conformes à un plan particulier d'affectation du sol ou à un permis de lotir en vigueur au moment où ils ont été exécutés ou que le demandeur ne parvienne pas à établir que l'affectation ou l'usage du bien n'a pas été modifié depuis le 1er juillet 1992. »^[93]

Sont concernés par la régularisation envisagée les immeubles qui ont fait l'objet d'un changement d'affectation sans permis de bâtir entre le 10 juin 1975, date d'entrée en vigueur de l'article 2, 2°, g du règlement général sur la bâtisse, et le 1^{er} juillet 1992, date de l'entrée en vigueur de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme qui impose, par voie législative, un permis d'urbanisme pour changement d'affectation.

Les propriétaires concernés par cette régularisation devront, pour pouvoir maintenir l'affectation actuelle de leur immeuble, introduire une demande de permis d'urbanisme. Ils accompagneront la demande de permis de la preuve que l'affectation actuelle de leur immeuble existe de façon continue depuis avant le 1^{er} juillet 1992.

Lorsqu'il a été satisfait aux exigences précitées, le permis d'urbanisme sera automatiquement délivré, sans que l'autorité délivrante puisse apprécier l'opportunité du changement d'affectation, ni sa conformité au plan régional d'affectation du sol du 3 mai 2001. La modification législative envisagée constitue, en ce sens, un droit à l'obtention du permis d'urbanisme.

74. Les agents immobiliers conseilleront donc aux parties d'introduire une demande de permis comme indiqué ci-dessus. Ils inviteront toutefois leurs clients à procéder à quelques vérifications préalables.

En effet, ne bénéficient pas de l'opération de régularisation envisagée:

- l'immeuble dont l'affectation n'est pas conforme à un P.P.A. ou à un permis de lotir qui existait déjà au moment du changement d'affectation opéré;
- l'immeuble dont le propriétaire ne parvient pas à démontrer que l'affectation actuelle n'a pas été modifiée depuis le 1^{er} juillet 1992.

Il est donc important, avant d'introduire une demande de permis de régularisation, de vérifier si le changement d'affectation a été effectué à l'époque en conformité avec un P.P.A. ou un permis de lotir et de recueillir les éléments de preuve permettant d'établir que l'affectation actuelle n'a pas été modifiée depuis le 1^{er} juillet 1992.

La première exclusion se justifie par le fait qu'un changement d'affectation effectué en infraction avec un plan particulier d'aménagement ou un permis de lotir constitue une infraction urbanistique spécifique^[94] distincte de celle d'opérer un changement d'affectation sans permis de bâtir préalable.

A notre sens, pourra cependant bénéficier de cette régularisation, le changement d'affectation opéré sans permis en infraction avec un plan particulier d'aménagement ou un permis de lotir, lorsque l'infraction au plan particulier ou au permis de lotir a cessé avant le 1^{er} juillet 1992^[95]. En effet, compte tenu de la motivation de l'exclusion précitée, rien ne permet de justifier pourquoi cette situation

serait traitée différemment de celles qui bénéficient de l'opération de régularisation envisagée.

3. L'ordonnance du 29 août 1991

75. L'article 84, § 1^{er}, 5^o de l'ordonnance du 29 août 1991, entré en vigueur le 1^{er} juillet 1992, imposait, à l'origine, un permis en cas de modification "*de tout ou partie d'un bien en vue d'en changer l'affectation, même si cette modification ne nécessite pas de travaux*".

Cette disposition avait été interprétée par le président du tribunal de Bruxelles comme suit :

"A défaut de définition du 'changement d'affectation', il y a lieu de se référer au plan de secteur de l'agglomération bruxelloise. On ne peut pas considérer que la modification du commerce exercé dans un immeuble ou partie d'immeuble ayant déjà une affectation commerciale constitue un changement d'affectation et nécessiterait un permis préalable".^[96] Il s'agissait, en l'espèce, de la transformation d'un snack-taverne-cabaret en lunapark.

En pratique, le changement d'utilisation d'un immeuble, pour autant qu'il maintienne la même affectation au regard des plans d'affectation du sol, ne nécessitait donc pas de permis.

4. L'ordonnance du 23 novembre 1993

76. L'ordonnance du 23 novembre 1993 a modifié l'article 84, § 1^{er}, 5^o précité, en vue de contrer la jurisprudence précitée. Il soumettait à permis le fait de : « *modifier l'utilisation ou la destination de tout ou de parties d'un bien, même si cette modification ne nécessite pas de travaux* ». ^[97]

Le législateur a, dès lors, instauré une distinction entre, d'une part, « *l'utilisation* » qui correspond à la situation existante de fait et, d'autre part, la « *destination* » et « *l'affectation* » qui sont respectivement prévues par les permis d'urbanisme et les plans d'affectation du sol.

En pratique, de nombreuses difficultés d'interprétation relatives au terme "utilisation" surgissent. Il est, en effet, difficile de préciser à partir de quand un changement de l'utilisation existante de fait est ou non soumis à permis d'urbanisme.

Ainsi, s'il est certain qu'une boulangerie (commerce) qui se transforme en boucherie (commerce) nécessite un permis d'urbanisme, qu'en est-il d'une librairie (commerce) se transformant en papeterie (commerce) ou du salon d'une habitation transformé en salle à manger?

5. L'ordonnance du 18 juillet 2002

77. Cette ordonnance maintient l'obligation d'un permis pour les changements de destination mais n'impose un permis pour changement d'utilisation que dans les cas limitativement énumérés par le Gouvernement.

Prenant acte de la difficulté de définir avec précision les changements d'utilisation soumis à permis, le législateur bruxellois a modifié, le 18 juillet 2002, la disposition précitée en vue désormais de ne soumettre les changements d'utilisation à permis d'urbanisme que s'ils sont repris sur une liste arrêtée par le gouvernement.

Désormais, « *est soumis à permis, le fait de :*

- *modifier la destination de tout ou de partie d'un bien même si cette modification ne nécessite pas de travaux;*
- *modifier l'utilisation de tout ou partie d'un bien même si cette modification ne nécessite pas de travaux mais pour autant que cette modification figure sur une liste arrêtée par le Gouvernement. »^[98]*

78. En pratique, les changements de destination indiqués dans le permis ou, en l'absence d'une telle indication, les changements d'affectation au sens des plans d'affectation en vigueur demeurent soumis à permis d'urbanisme. Par contre, les changements d'utilisation ne seront soumis à permis d'urbanisme que s'ils sont repris sur la liste arrêtée par le Gouvernement.

On observera toutefois que les changements d'utilisation impliquant des travaux de transformation intérieure demeurent soumis à permis d'urbanisme. En effet, les travaux de transformation intérieure ne sont exonérés de permis d'urbanisme que s'ils n'impliquent pas de changement d'utilisation, à moins qu'ils se limitent au placement d'équipements intérieurs sanitaires, électriques, de chauffage, d'isolation ou de ventilation, auxquels cas, ils ne nécessitent pas de permis d'urbanisme même lorsqu'ils impliquent un changement d'utilisation.^[99]

79. Le gouvernement a arrêté la liste des changements d'utilisation soumis à permis. L'arrêté du 12 décembre 2002 module cette liste en fonction du zonage du plan régional d'affectation du sol : une souplesse accrue est prévue dans les zones d'activités économiques, tandis qu'un contrôle accru est prévu dans les zones affectées à des fonctions faibles.

Cet assouplissement revêt une importance non négligeable pour le développement des activités économiques, tout en permettant un contrôle strict de compatibilité avec les fonctions faibles de la ville.

a. Souplesse dans les zones réservées principalement aux activités économiques

80. Dans les zones réservées principalement aux activités économiques, les changements d'utilisation (qui n'impliquent pas de changement de destination, ni de travaux de transformation) ne nécessitent pas de contrôle de compatibilité avec les activités de la zone, sauf le cas échéant à travers l'exigence d'un permis d'environnement.

Dès lors, ces changements d'utilisation ne sont pas soumis à permis d'urbanisme, ce qui introduit indéniablement une certaine souplesse pour les activités économiques qui s'y développent.

b. Maintien d'un contrôle des zones affectées aux fonctions faibles ou dispersées dans le tissu urbain

81. Dans les autres zones affectées notamment à des fonctions faibles (logements, espaces verts, ...) ou dispersées dans le tissu urbain (zones d'équipements), un contrôle s'impose afin d'évaluer la compatibilité du changement d'utilisation avec ces fonctions.

L'arrêté prévoit dans ces zones de soumettre trois types de changement d'utilisation à permis:

1. Le gouvernement a entendu maintenir un contrôle sur les affectations du P.R.A.S. définies de façon extrêmement large.

82. Il en va ainsi des « activités productives » qui recouvrent indistinctement les activités industrielles, les activités de production de services matériels, les activités de production de biens immatériels, les activités artisanales.

Il en va également de même des « équipements d'intérêt collectif ou de services publics », qui couvrent indistinctement les équipements de santé, les équipements sportifs, les représentations diplomatiques, les services des pouvoirs locaux, les équipements culturels, les établissements scolaires, les hôpitaux, ...

Les changements d'utilisation au sein de l'affectation « activité productive », de même que les changements d'utilisation au sein de l'affectation « équipement d'intérêt collectif » seront soumis à permis dans les zones considérées. Ainsi, la transformation d'un équipement culturel en ambassade nécessitera un permis, de même que la transformation d'un atelier artisanal pour y abriter des activités de production de biens immatériels.

2. Le gouvernement a entendu maintenir un contrôle des commerces dont la compatibilité avec le logement est généralement problématique.

83. Sont dès lors soumis à permis d'urbanisme, les changements d'utilisation d'immeubles de commerces en vue d'y établir des établissements de restaurants, snacks, débits de boissons, cafés, boîtes de nuit, dancings, salles de jeux, lunaparks, salles de spectacles, vidéothèques, cinémas, salles de spectacles de charme, stations-service, commerces relatifs à des véhicules motorisés, ...

3. Le Gouvernement souhaite protéger l'attractivité des noyaux commerciaux en assurant un équilibre entre commerce de service et commerce de bien.

84. A cette fin, le Gouvernement soumet à permis d'urbanisme le changement d'utilisation des commerces de services (ex. coiffeur) en commerces de biens (ex. vente de détail) et *vice et versa*.

Chapitre III. Légalité des affectations de professions libérales accessoires au logement

85. Il arrive fréquemment que certaines annonces indiquent la possibilité d'établir une profession libérale au rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitation. La plus grande prudence s'impose à ce sujet.

L'agent immobilier veillera à s'assurer soit que la situation a été régulièrement établie, soit qu'une telle situation est susceptible d'être autorisée au regard des plans d'affectation du sol et règlements d'urbanisme applicables, sous peine de voir sa responsabilité éventuellement engagée.

86. Si la situation a fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou si elle a été régulièrement acquise comme indiqué *supra* à propos des changements d'affectation, elle ne pose guère de difficultés.

87. Elle ne posera également pas problème lorsque la situation tombe dans la liste des actes et travaux que le Gouvernement a exonérés de permis en raison de leur minime importance.

Toutefois, cette exonération de permis d'urbanisme n'est valable que si ces activités n'impliquent aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir et ni se rapportent pas à un bien faisant l'objet d'une mesure de protection, ce qu'il y a lieu de vérifier préalablement sur base des renseignements urbanistiques.

Parmi les actes et travaux que le Gouvernement a exonéré de permis d'urbanisme, figurent les professions libérales et autres entreprises de service intellectuel exercé au sein de la résidence principale de celui qui exerce l'activité.^[100]

Cette exonération vise notamment les bureaux d'avocat, de notaire, d'architecte, de comptable, les activités médicales ou paramédicales (psychologue, vétérinaires,...), exercées de manière isolée, sans préjudice du personnel d'exécution, au sein de l'habitation.

Ces activités doivent être exercées de "*manière isolée*": cela n'exclut ni la présence de personnel d'exécution, tels que secrétaires, collaborateurs, ni l'exercice de l'activité en association ou en société.

Le caractère isolé de l'activité est garanti essentiellement par le fait que la superficie de plancher y consacrée doit être égale ou inférieure à 75 m² et doit être l'accessoire de la résidence principale de la personne exerçant l'activité ou d'un des associés ou administrateurs de la personne morale exerçant cette activité.^[101]

On observera que la carte des soldes de bureaux admissibles du P.R.A.S. ne tient pas compte de ce type de bureaux accessoires^[102], de sorte qu'il n'y a pas lieu d'y avoir égard pour vérifier si le changement d'affectation respecte le plan régional d'affectation du sol. De même, l'exonération visée ci-dessus est calquée à bien des égards sur la prescription générale 0.12 du plan régional d'affectation du sol qui énumère les cas dans lesquels tout ou partie d'un logement peut être supprimé en zone d'habitat, en zone de mixité et en zone administrative, ce qui permet d'assurer la cohérence du mécanisme d'exonération de permis mis en place.^[103]

Chapitre IV. La responsabilité de l'agent immobilier en cas de situation urbanistique irrégulière

88. La matière de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire est d'ordre public, de sorte que toute convention qui induit une violation de cette législation doit être considérée comme de nul effet.

Ainsi, une convention qui a pour objet de créer ou de maintenir une situation illégale – telle une affectation ou une division d'immeuble irrégulière- est illicite et peut donc être annulée, les effets de l'annulation remontant en principe à la date de la conclusion du contrat, de sorte que le contrat est censé n'avoir jamais existé.

Il en est ainsi en matière de vente mais également en matière de bail. Il a ainsi été jugé qu'un bail conclu en fraude aux dispositions d'ordre public relatives à l'urbanisme et l'aménagement du territoire entraîne la nullité du contrat et empêche chacune des parties de réclamer la restitution réciproque de leurs prestations.^[104]

89. Lorsque le caractère infractionnel d'une opération résulte des informations qui sont en sa possession, l'agent immobilier refusera de prêter son concours à la conclusion d'une opération établie en infraction à la législation sur l'urbanisme. A défaut, sa responsabilité civile pourra être engagée de même que sa responsabilité pénale lorsque, par son assistance, il se rend complice de l'infraction.

On rappellera à cet égard que la législation sur l'urbanisme prévoit des peines beaucoup plus sévères à l'égard de ceux qui « *en raison de leur profession ou de leur activité achètent, lotissent, offrent en vente ou en location, vendent ou donnent en location des immeubles, construisent ou placent des installations fixe sou mobiles. Il en est de même pour ceux qui interviennent dans ces opérations.* ».^[105]

Ainsi, l'agent immobilier refusera de vendre, et même de louer des appartements procédant d'une division qu'il sait ou doit savoir qu'elle a été établie en infraction à la législation sur l'urbanisme. Il en est de même en cas de vente ou de location d'un immeuble dont l'affectation qui détermine le consentement de l'acquéreur est irrégulière.

90. Dans une telle situation, il invitera le propriétaire à revoir son projet de commercialisation ou à régulariser préalablement la situation.

Ainsi, en cas la location de bureaux dont il s'avère sur base des renseignements à disposition de l'agent immobilier qu'ils sont établis irrégulièrement dans un immeuble de logement, l'agent peut fournir deux conseils à son client. Soit il l'invite à louer son immeuble comme logement, soit il l'invite à solliciter un permis régularisant l'affectation de bureaux préalablement à sa commercialisation lorsque la situation urbanistique de l'immeuble laisse présager la possibilité d'une telle régularisation.

Bruxelles, le 25 mai 2004,

J. van YPERSELE

^[1] Le CoBAT intègre les textes législatifs suivants : loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, l'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier, l'ordonnance du 18 juillet 2002 relative au droit de préemption et l'ordonnance du 18 décembre 2003 relative à la réhabilitation et à la réaffectation des sites d'activité inexploités.

^[2] Liège, 3^{ème} ch., 2 juin 2003, RG/1999/95

[3] Article 174 de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme du 29 août 1991 (art. 275 du CoBAT) et Circulaire ministérielle n° 008 du 17 février 1995 relative à la délivrance des renseignements urbanistiques en application de l'article 174 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme.

[4] Articles 23 et 49 de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme du 29 août 1991 (art. 21 et 41 du CoBAT).

[5] Article 25 de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme du 29 août 1991 (art. 23 du CoBAT).

[6] Article 48 de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme du 29 août 1991 (art. 40 du CoBAT).

[7] Article 5 de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme du 29 août 1991 (art. 28 et 64 du CoBAT).

[8] Prescription générale 0.9 du plan régional d'affectation du sol du 3 mai 2001 ; pour un commentaire de cette disposition, v. J. van YPERSELE, « Le P.R.A.S. : enjeux, principes et particularités », Rev. Dr. Immob., 2001, p.145, n°54.

[9] Art. 49 de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme du 29 août 1991 (art. 41 du CoBAT).

[10] Les conditions de dérogations sont les suivantes :

«1° il ne peut être porté atteinte aux données essentielles du plan régional d'affectation du sol ni aux dispositions de ce plan indiquant les modifications à apporter aux plans particuliers d'affectation du sol;

2° la dérogation doit être motivée par des besoins économiques, sociaux, culturels ou d'environnement, qui n'existaient pas au moment où le plan régional d'affectation du sol a été adopté ou approuvé;

3° il doit être démontré que l'affectation nouvelle répond aux possibilités d'aménagement existantes de fait. » (art. 50 de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme du 29 août 1991- art. 42 du CoBAT).

[11] Deux hypothèses peuvent se rencontrer, soit le plan inférieur autorise ce que le plan supérieur interdit, soit le plan inférieur interdit ce que le plan supérieur autorise.

Lorsque le plan inférieur autorise ce que le plan supérieur interdit, l'abrogation implicite ne fait guère de doute. Il en va ainsi lorsque le plan inférieur prévoit une affectation qui n'est pas autorisée par le plan supérieur postérieur. Il en va de même lorsque le plan inférieur autorise une affectation au-delà des limites prévues par le plan supérieur nouveau.

Par contre, lorsque le plan inférieur est plus strict que le plan supérieur nouveau, l'identification des cas d'abrogation implicite est plus délicate. Dans la mesure où le plan inférieur a, par nature, pour objet de préciser et compléter les plans supérieurs, il est normal qu'il prévoie des prescriptions plus strictes que le plan supérieur.

Ainsi, une zone de protection d'arbres d'un plan particulier d'aménagement n'est pas incompatible avec la zone d'habitat du plan de secteur dès lors qu'elle n'empêche pas la réalisation de la fonction principale de la zone d'habitat du plan de secteur. Il en va de même de zones d'espaces verts, de parcs, de plaines de jeux et de chemins pour piétons dans une zone d'habitat du plan de secteur. De telles affectations secondaires précisent et valorisent l'affectation principale de la zone d'habitat du plan supérieur.

Toutefois, le plan inférieur ne peut, par les restrictions qu'il impose, tenir en échec le plan supérieur. Cela signifie, en d'autres termes, qu'il ne peut, dans les précisions qu'il apporte au plan supérieur, porter atteinte à une donnée essentielle de celui-ci. Est dès lors implicitement abrogé, le plan inférieur qui empêche la réalisation de l'affectation principale de la zone du plan supérieur. Toutefois, lorsque le plan inférieur empêche uniquement la réalisation d'une ou plusieurs affectations accessoires autorisées par le plan supérieur, il ne porte pas atteinte à une donnée essentielle du plan supérieur et n'est donc pas implicitement abrogé.

[12] Articles 164 et 167 de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme du 29 août 1991 (art. 88 et 91 du CoBAT).

[13] Article 164 de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme du 29 août 1991 (art. 88 du CoBAT).

[14] Article 167 de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme du 29 août 1991(art. 91 du CoBAT).

[15] Article 171 de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme du 29 août 1991 (art. 95 du CoBAT).

[16] Doc. Cons. Rég. Brux., Sess. ord., 1993-1994 (A-283/2), p. 24.

[17] Article 170 de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme du 29 août 1991(art. 94 du CoBAT).

[18] *Droit d'emphytéose* : pleine jouissance d'un bien construit ou non appartenant à quelqu'un d'autre,

[19] *Droit de superficie* : droit d'avoir un bâtiment, des ouvrages ou de les ériger sur un terrain appartenant à autrui

[20] Article 89 de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme du 29 août 1991(art. 103 du CoBAT).

[21] Art. 206 de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme du 29 août 1991(art. 328 du CoBAT).

[22] Art. 87 de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme du 29 août 1991 (art. 101 du CoBAT).

[23] Art. 4 de l'ordonnance relative à la conservation du patrimoine immobilier du 4 mars 1993 (Art. 207 CoBAT). On notera cependant que « *Le Gouvernement peut établir la liste des actes et travaux, qui en raison de leur minime importance, sont dispensés de l'avis préalable de la commission de concertation. Les actes et travaux dispensés de l'avis de la commission de concertation sont également dispensés des mesures particulières de publicité.* »

[24] Art. 12 §8 et 27 §9 de l'ordonnance relative à la conservation du patrimoine immobilier du 4 mars 1993 (Art. 216 et 235 CoBAT).

[25] Art. 42 de l'ordonnance relative à la conservation du patrimoine immobilier du 4 mars 1993 (Art.333 CoBAT).

- [26] Art. 11 et 26 de l'ordonnance relative à la conservation du patrimoine immobilier du 4 mars 1993 (art. 214 et 236 CoBAT).
- [27] Art. 84, §1^{er} 11° de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme du 29 août 1991 (Art. 98§1^{er}, 11° CoBAT).
- [28] Art. 139 de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme du 29 août 1991 (Art. 175 CoBAT).
- [29] Art. 141 de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme du 29 août 1991 (Art. 177§2 CoBAT). On observera que le législateur n'exclut pas que sur recours, le collège d'urbanisme et le Gouvernement puissent s'écarter de l'avis de la Commission royale des monuments et sites.
- [30] Art. 152 sexies de l'ordonnance du 29 août 1991 (Art. 193 CoBAT)
- [31] Art. 27 §1^{er} de l'ordonnance relative à la conservation du patrimoine immobilier du 4 mars 1993 (Art. 232 CoBAT)
- [32] Art. 27 §5 de l'ordonnance relative à la conservation du patrimoine immobilier du 4 mars 1993 (Art. 233 CoBAT).
- [33] Art. 7 et 18 de l'ordonnance relative à la conservation du patrimoine immobilier du 4 mars 1993 (Art. 210 et 222 CoBAT). La procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde diffère sur de nombreux points de la procédure de classement.
- [34] Art. 7§7 et 22 de l'ordonnance relative à la conservation du patrimoine immobilier du 4 mars 1993 (art. 210§6 et 226 CoBAT).
- [35] Art. 10 et 25 de l'ordonnance relative à la conservation du patrimoine immobilier du 4 mars 1993 (Art. 213 et 230 CoBAT)
- [36] Art. 15 et 28 de l'ordonnance relative à la conservation du patrimoine immobilier du 4 mars 1993 (art. 219 et 236 CoBAT)
- [37] Art. 29 de l'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier (art. 237 CoBAT) On observera que « *le Gouvernement peut arrêter, après avoir recueilli l'avis de la Commission royale des monuments et des sites, la liste des actes et travaux qui en raison de leur minime importance ne requièrent pas l'avis de la Commission royale des monuments et des sites. Les actes et travaux dispensés de l'avis préalable de la Commission royale des monuments et des sites, sont également dispensés des mesures particulières de publicité et de l'avis de la commission de concertation* ».
- [38] Doc. Parl. Brux., 23 septembre 2003, A-461/1 n° 2002/2003.
- [39] Art. 4 de l'ordonnance du 18 décembre 2003 relative au sites d'activité inexploités (art. 253 CoBAT).
- [40] Par « *réhabilitation* » on entend « *les travaux permettant de reconstituer un espace esthétique et directement apte à être réaffecté ou à faire l'objet de travaux de construction en vue de la réaffectation du site* ».
- [41] Par « *réaffectation* », on entend : « *soit une nouvelle exploitation du site, effective et durable, soit l'offre en vente ou en location effective et active d'un site en état d'être immédiatement et normalement exploité de manière effective et durable* ».
- [42] Art. 8 de l'ordonnance du 18 décembre 2003 relative aux sites d'activité inexploités (art. 286 du CoBAT).
- [43] Art. 9 de l'ordonnance du 18 décembre 2003 relative aux sites d'activité inexploités (art. 284 du CoBAT).
- [44] Art. 20 de l'ordonnance du 18 décembre 2003 relative aux sites d'activité inexploités (art. 295 du CoBAT).
- [45] Art. 21 de l'ordonnance du 18 décembre 2003 relative aux sites d'activité inexploités (art. 296 du CoBAT).
- [46] Les pouvoirs préemptants qui peuvent être désignés par le gouvernement sont les suivants : la Région de Bruxelles-Capitale agissant pour elle-même ou pour et à la demande d'un organisme d'intérêt public régional qui en dépend, les communes de la Région de Bruxelles – Capitale, agissant pour elles-même ou pour et à la demande de leur centre public d'aide sociale, la Société de Développement Régional de Bruxelles, la Société du Logement de la Région Bruxelloise agissant pour elle-même, pour et à la demande d'une société immobilière de service public, ou pour et à la demande du fonds du logement des familles de la Région de Bruxelles-Capital ou la Société Régionale du Port de Bruxelles.
- [47] Le droit de préemption peut se définir comme « *le droit légalement reconnu à son titulaire d'être substitué à tout autre acquéreur en cas de vente d'un bien* ».
- [48] Art. 14 de l'ordonnance du 18 juillet 2002 relative au droit de préemption (Art. 270 CoBAT)
- [49] Art. 5 de l'ordonnance du 18 juillet 2002 relative au droit de préemption (Art. 261 CoBAT)
- [50] Art. 3, 4 et 14 de l'ordonnance du 18 juillet 2002 relative au droit de préemption (Art. 259, 260 et 270 CoBAT)
- [51] Art. 7 de l'ordonnance du 18 juillet 2002 relative au droit de préemption (Art. 263 CoBAT) ; Sont ainsi exclus :les cessions de droits indivis entre coindivisaires et les partages; les aliénations entre conjoints ou cohabitants ainsi qu'entre parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus; les ventes de biens immobiliers considérés comme neufs au regard du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée; les échanges avec ou sans soulte ; les cessions d'immeubles en exécution d'une promesse de vente insérée dans un contrat de leasing immobilier pour autant qu'à la date d'entrée en vigueur de l'arrêté adoptant le périmètre soumis au droit de préemption les visant, ce contrat ait une date certaine; les biens qui font l'objet d'un arrêté décrétant leur expropriation pour cause d'utilité publique;les biens du domaine public ou privé de l'Etat fédéral, des Régions, des Communautés, des Commissions communautaires instituées en vertu du

Titre III de la Constitution et des pouvoirs préemptants ; les transmissions d'immeubles en suite de fusions, scissions, liquidations de sociétés, ainsi que de la vente aux sociétés dont le vendeur ou son conjoint possède seul ou avec des parents ou alliés jusqu'au troisième degré, au moins cinquante pour cent des parts sociales; les aliénations dans les trois ans de la délivrance d'un certificat ou d'un permis d'urbanisme; la constitution d'une rente viagère ; les aliénations faites à l'un des pouvoirs préemptants désignés dans l'arrêté établissant le périmètre soumis au droit de préemption ; l'exercice d'un droit de préemption contractuel né et ayant une date certaine au jour de la publication de l'arrêté déterminant le périmètre soumis au droit de préemption.

[52] Art. 9 de l'ordonnance du 18 juillet 2002 relative au droit de préemption (Art. 265 CoBAT)

[53] Art. 18 de l'ordonnance du 18 juillet 2002 relative au droit de préemption (Art. 274 CoBAT)

[54] Art. 182 de l'ordonnance du 29 août 1991 de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme, art. 37 §1er 1° à 9° ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier et art. 24 de l'ordonnance du 18 décembre 2003 relative aux sites d'activité inexploités qui dispose : « *Constitue une infraction le fait de contrevenir aux dispositions de la présente ordonnance en matière de taxe dans une intention frauduleuse ou à dessein de nuire.* » (art. 300 CoBAT).

[55] A multiplier par les centimes additionnelles (200)

[56] à multiplier par les centimes additionnelles (200)

[57] Article 189 de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme du 29 août 1991 (art. 307 du CoBAT); pour un commentaire de cette disposition ; pour un commentaire de cette disposition, v. B. DELTOUR et Ph. NICODEME, Commentaire systématique de l'O.P.U., Kluwer, Article 189.

[58] Article 190 al. 2 de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme du 29 août 1991 (art. 308 du CoBAT).

[59] V. sur ce point B. LOUVEAUX, La responsabilité de l'agent immobilier », Kluwer, Pratique du droit, p.79, n° 94 et suivants

[60] Art. 7 du Code de déontologie de l'Institut professionnel des Agents immobiliers

[61] Cet article dispose : « *Aucune publicité relative à un permis de lotir ne peut être faite sans mention de la commune où le bien faisant l'objet du permis est situé, de la date et du numéro de permis.* »

[62] Article 181 de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme du 29 août 1991 (art. 281 du CoBAT).

[63] Art. 13 §2 al. 3 de l'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier (art. 217 §2 al.3 du CoBAT) tel que rendu applicable aux classement et aux procédures d'inscription et de classement par l'effet des articles 219, 231 et 236 du CoBAT. Ce texte fut justifié comme suit : « *L'amendement n° 76 de l'Exécutif vise en cas de vente d'un bien inscrit sur la liste de sauvegarde, à imposer la mention de l'inscription non seulement à l'officier instrumentant mais aussi à toute personne mettant le bien en vente pour son compte ou à titre d'intermédiaire. Le Secrétaire d'Etat se réfère à l'article 181 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme.* » (A-165/2 - 92/93, p.51) « *En cas de mise en vente d'un bien inscrit sur la liste de sauvegarde, la publicité doit être générale et non uniquement en rapport avec la qualité d'officier instrumentant. D'ailleurs, l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme le prévoit dans son article 181.* » (A-165/2 - 92/93, p. 152).

[64] Article 182, 3° de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme du 29 août 1991 (art. 300, 3° du CoBAT).

[65] Il ne fait pas de doute que le législateur bruxellois ait souhaité également sanctionner pénalement l'omission de la mention des mesures de protection du patrimoine lors de la publicité à l'occasion de la vente. Ainsi, le Gouvernement en raison de l'insertion de la disposition commentée (art. 13 §2 al. 3 de l'ordonnance du 4 mars 1993 - art. 217 §2 al.3 du CoBAT) a introduit un amendement au niveau des dispositions pénales au motif suivant : « *L'Exécutif introduit un amendement n° 105 visant à compléter l'article 35, 3° (art. 300, 7° CoBAT) conformément aux modifications apportées à l'article 13 (art. 219 CoBAT)* » Doc. Parl. Brux., A-165/2 - 92/93, p.74 et 168). Toutefois, le texte de l'article 35, 3° de l'ordonnance du 4 mars 1993 (art. 300, 7° CoBAT) tel que modifié par l'amendement considéré n'a trait qu'aux mentions relatives à tout « *acte constatant le transfert de propriété* », ce qui exclut son application aux mentions relatives à la publicité.

[66] Article 174 de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme du 29 août 1991 (art. 275 du CoBAT) et Circulaire ministérielle n° 008 du 17 février 1995 relative à la délivrance des renseignements urbanistiques en application de l'article 174 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme.

[67] v. notamment P. DE DONCKER, « Les informations préalables à la vente d'un bien immobilier » in *L'Urbanisme dans les actes*, Bruylant, p.301.

[68] Doc. Parl. Brux. A-108/2, 90/91, p.259.

[69] Circulaire ministérielle n° 008 du 17 février 1995 relative à la délivrance des renseignements urbanistiques en application de l'article 174 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, point II.

[70] Ainsi, outre la copie de baux enregistrés, l'utilisation d'un immeuble à une affectation donnée peut être corroborée par les données du registre de la population (absence de personnes domiciliées ou domiciliation d'un seul administrateur de la société), par l'absence de déclaration d'impôts des personnes physiques à l'adresse, par la qualification du bien sur la matrice cadastrale, et toutes autres pièces justifiant du caractère non occulte de l'activité.

- [71] Article 85 de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme du 29 août 1991(art. 99 du CoBAT).
- [72] Article 90 de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme du 29 août 1991(art. 104 du CoBAT).
- [73] J. van YPERSELE et B. LOUVEAUX, « Commentaire systématique de l'O.P.U. », Kluwer, art.85 -7.
- [74] V. par identité de motif en ce qui concerne le devoir d'investigation des notaires : L. DELCROIX, Les actes des notaires : les obligations du notaire dans les Régions wallonne et de Bruxelles-capitale, in L'Urbanisme dans les actes, Bruylant, Bruxelles, 1998, p. 653, n° 182.
- [75] Doc. Parl. Sén., **Pasin.**, 1970, p. 2028.
- [76] Voir en ce sens: L. DELCROIX, Les actes des notaires : les obligations du notaire dans les Régions wallonne et de Bruxelles-capitale, in L'Urbanisme dans les actes, Bruylant, Bruxelles, 1998, pp. 616 et 622.
- [77] Article 85 de C.W.A.T.U.P.
- [78] Doc. Parl. Sén., **Pasin.**, 1970, p. 2030.
- [79] Sur le devoir d'information des parties, voir : J.-P. MASSON, Les fourberies silencieuses, note sous Cass., 8 juin 1978, R.C.J.B., 1979, pp. 527 et ss. ; L. DELCROIX, op. cit., p. 636, et nombreuses références citées.
- [80] Article 93 de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme du 29 août 1991 (art. 108 du CoBAT); v. également P.-Y. ERNEUX, L'accès du notaire aux informations qu'il est légalement tenu de procurer aux parties sur le statut juridique des immeubles, in Pratiques notariales et droit administratif, Larcier, Bruxelles, 1998, p.379 et s. ; D. LAGASSE, Commentaire systématique de l'OPU, Kluwer, art. 93 -2
- [81] Art. 13 §2 al. 1 et 2 de l'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier (art. 217 §2 al. 1 et 2 CoBAT), tel que rendu applicable aux classements et aux procédures d'inscription et de classement par l'effet des articles 219, 231 et 236 du CoBAT.
- [82] Art. 37, §1^{er}, 4^{de} de l'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier (Art. 300, 7^o du CoBAT). Il est vrai que la *ratio legis* de ce texte est ambiguë. Le législateur bruxellois a souhaité sanctionner pénalement l'omission de la mention des mesures de protection du patrimoine lors de la publicité à l'occasion de la vente. Ainsi, les termes « toute personne mettant en vente, pour son compte ou à titre d'intermédiaire » ont été insérés dans la disposition commentée en raison de l'insertion de l'art. 13 §2 al. 3 de l'ordonnance du 4 mars 1993 (art. 217 §2 al.3 du CoBAT) relatif à la publicité à l'occasion de la vente et non de l'article 13§2 al. 1 et 2 (art.217§2 al. 1 et 2 du CoBAT). Les travaux préparatoires disposent que « *l'Exécutif introduit un amendement n° 105 visant à compléter l'article 35, 3^o (art. 300, 7^o CoBAT) conformément aux modifications apportées à l'article 13 (art. 217 CoBAT)* » (Doc. Parl. Brux., A-165/2 - 92/93, p.74 et 168). Toutefois, le texte de l'art. 37, §1^{er}, 4^{de} de l'ordonnance du 4 mars 1993 (art. 300, 7^o CoBAT) tel que modifié par l'amendement considéré n'a trait qu'aux mentions relatives à tout «*acte constatant le transfert de propriété* », et non celles relatives à la publicité à l'occasion de la vente.
- [83] Liège, 20^{ème} Ch., 27 mars 2003, RG 2001/RG/60
- [84] v. à propos de la responsabilité du notaire, Gand, 30 mars 1979, Rec. Gén. N°22552; Bruxelles, 24 octobre 1986, cité par C. VANHALEWYN « La responsabilité civile professionnelle du notaire », 1980-89, Altiora, 1991, n°237.
- [85] Civ. Termonde, 25 septembre 1987, Rev. Not. B., 1988, p.535: Il s'agissait de la violation de l'obligation de mentionner la destination urbanistique du bien dans la publicité relative à la vente et non dans l'acte de vente.
- [86] Liège, 3^{ème} ch., 2 juin 2003, RG/1999/95
- [87] Liège, 3^{ème} CH, 8 février 1982, REVUE GENERALE DES ASSURANCES ET DES RESPONSABILITES, 1983, p.10.637. Ainsi jugé : « *Le courtier immobilier n'a pas l'obligation de garantir la réalité et l'exactitude des renseignements fournis aux acheteurs qui ne sont pas dispensés de s'en assurer eux-mêmes sur place ou par des investigations. Jouissant d'une position sociale et d'un niveau d'instruction élevés, les acheteurs ont fait preuve d'imprudence en s'abstenant de se rendre préalablement sur place alors que le courtier leur avait cependant proposé une telle démarche avant la souscription du contrat; Le courtier immobilier ne peut être tenu pour responsable du fait que les sociétés promotrices italiennes n'ont pas mené à bien le chantier. Les acheteurs qui ont spéculé sur un placement leur ayant paru particulièrement rentable, mais dont ils ont sous-estimé le haut risque qu'il comportait, doivent supporter les aléas qui ont compromis le succès escompté. »*
- [88] Bruxelles, 28 janvier 1999, RG 94/AR/3879 : Dans le cas d'espèce, la question de la propriété du bien posait question, celle-ci dépendant ou ayant dépendu d'une succession.
- [89] Art. 5, 1^o de l'arrêté du gouvernement du 12 juin 2003 déterminant les acte set travaux dispensés de permis d'urbanisme.
- [90] Plan régional de développement du 12 septembre 2002– Priorité 3 – point 7 « Mener une politique régionale de lutte contre l'insalubrité, notamment au travers d'un code du logement ».
- [91] La preuve d'une affectation continue avant cette date peut être administrée par toutes voies de droit. Peuvent ainsi être pris en considération les baux enregistrés avant cette date (bail commercial, bail de bureaux,...), mais également le

fait que le siège social ou le siège d'exploitation d'une société était établi avant cette date dans l'immeuble (registre de commerce, annuaire téléphonique et échanges de correspondance de l'époque,...).

[92] La légalité de l'exigence d'un permis de bâtir entre 1975 et 1992 a été souvent contestée avec succès devant le Conseil d'Etat ou les tribunaux de l'ordre judiciaire au motif que l'article 44, §2, de la loi du 29 mars 1962 n'autoriserait pas le règlement générale sur la bâtisse de l'agglomération bruxelloise à soumettre à permis d'autres actes que ceux qu'il a pour objet de réglementer en vertu des articles 59 et 60 de la même loi qui ne traitent aucunement des changements d'affectation (Trib. Civ.Brux., 21 juin 1994, R.G. 1178/92, inédit; T. corr. Brux., 49e Ch., 17 novembre 1995, R.J.I., n°6476; T. corr. Brux., 55e Ch., 22 février 1997, inédit; Conseil d'Etat, 1er décembre 1977, 6 décembre 1978, 17 janvier 1979,...).

Par ailleurs, l'opposabilité de ce règlement a également donné lieu à contestation, au motif que plusieurs communes n'ont pas respecté les modes de publicité fixés par l'arrêté royal du 26 mai 1972, pris sur base de l'article 45, § 2 de la loi du 26 juillet 1971 organisant les agglomérations et les fédérations de communes, qui prévoit notamment: *"les règlements et arrêtés sont affichés dans chaque commune de l'agglomération et de la fédération et insérés au mémorial administratif de la province"* (article 4 de l'arrêté royal du 26 mai 1972). Aussi longtemps que la formalité de publicité n'a pas été accomplie dans la commune, le règlement est inopposable et, donc, non obligatoire (Conseil d'Etat, n° 21269, 21 juin 1981; Conseil d'Etat, n° 21384, 11 septembre 1981, Conseil d'Etat, n° 21936, 26 janvier 1982, Conseil d'Etat, n° 31487, 1er décembre 1988 ; collège d'urbanisme, 19 juin 1995, R.B 69/94/11-95/11, sc Gloires nationales). D'autres jugements ont, au contraire, appliqué, voir confirmé la légalité de l'exigence d'un permis de bâtir pour changement d'affectation entre 1975 et 1992 (Trib. Civ. Brux., 1er octobre 1985, Rev. Comm. 1985, p.200, Trib. Corr. Brux., 3e Ch, 27 novembre 1996, JLMB, 1997, p.1506; Cour d'Appel Brux., 10 juin 1999, inédit).

[93] Article 208§3 de l'Ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme (art. 330§3 du CoBAT).

[94] Article 64 de la loi organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme du 29 mars 1962 applicable à l'époque.

[95] ex. abrogation du plan particulier par le plan de secteur du 28 novembre 1979, péremption ou abrogation du permis de lotir, modification du plan particulier ou du permis de lotir de façon conforme au changement d'affectation opéré.

[96] Civ. Brux. Réf., 5 févr. 1993, *J.L.M.B.* 1993, p.456.

[97] La disposition précitée précise ce qu'on entend par :

'utilisation' : l'utilisation existante de fait d'un bien non bâti ou d'un ou de plusieurs locaux d'un bien bâti ;

'destination' : la destination d'un bien non bâti ou d'un ou plusieurs locaux d'un bien bâti, indiquée dans le permis de bâtir ou d'urbanisme ou, à défaut d'un tel permis ou de précision dans le permis, l'affectation indiquée dans les plans d'affectation du sol.

[98] Art. 84, §1^{er}, 5° de l'Ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme (art. 98§1^{er}, 5° du CoBAT).

[99] Art. 5 de l'arrêté du Gouvernement du 12 juin 2003 déterminant les actes et travaux de minime importance dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune ou de la C.M.R.S. ou de l'intervention d'un architecte.

[100] Article 8 de l'arrêté du Gouvernement du 12 juin 2003 déterminant les actes et travaux de minime importance dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune ou de la C.M.R.S. ou de l'intervention d'un architecte.

[101] v. en ce sens l'avis de la section législation du Conseil d'Etat, L. 31.014/4 du 12 avril 2001 (M.B. du 14 juin 2001, p. 19.773 et s.

[102] Prescription générale 0.14, al.4 ; J. van YPERSELE, « Le P.R.A.S. : enjeux, principes et particularités », Rev. Dr. Immob., 2001, p.155, n° 98 et s.

[103] J. van YPERSELE, « Le P.R.A.S. : enjeux, principes et particularités », Rev. Dr. Immob., 2001, p.151, n°82 et s.

[104] J.P. Ixelles, 2ème canton, 22 avril 1998, Act. Jur. Baux, 1999, p. 108 et Delnoy, M., "La licéité des baux au regard de la police de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme", Act. Jur. Baux, 1999, p. 98.

[105] Art. 188 de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme du 29 août 1991 (art. 306 du CoBAT).