

Table des matières

Les troubles de voisinage et les autorisations administratives	7
<i>Laurent DELMOTTE et Marie-Cécile FLAMENT</i>	
Section 1. Propos introductifs	7
Section 2. Les troubles de voisinage : notions et consécration légale dans le livre 3 du Code civil	8
§ 1. De la responsabilité pour faute à une responsabilité sans faute	8
§ 2. Les éléments constitutifs de la théorie	10
A. Une responsabilité sans faute, qui sanctionne un déséquilibre entre deux fonds voisins	10
B. L'auteur et la victime du trouble	12
C. L'imputabilité du trouble	15
D. Une obligation de compenser un déséquilibre qui ne s'assimile pas (nécessairement) à une réparation intégrale	16
E. Aspects procéduraux (avant l'entrée en vigueur de la loi du 4 février 2020)	18
§ 3. La consécration légale de la théorie dans le livre 3 du Code civil	20
A. L'article 3.101 du Code civil : une consécration partielle de solutions existantes et quelques précisions	21
B. Du point de vue procédural : le juge de paix devient le juge (unique ?) des troubles du voisinage	22
C. Une (vraie ?) nouveauté : l'action préventive de l'article 3.102 du Code civil	23
Section 3. Les troubles de voisinage et les autorisations administratives	25
§ 1. Au stade de l'instruction d'une demande d'autorisation	26
A. Permis d'environnement	26
B. Le permis d'urbanisme	29
C. Les critères d'appréciation des troubles de voisinage	34

§ 2. Au stade de l'autorisation	36
A. Contenu du permis	36
B. Effet des permis et droits des tiers	39
C. La motivation des permis	39
§ 3. Le Conseil d'État	41
A. Contrôle de la motivation	42
B. Pouvoir d'appréciation souverain : l'erreur manifeste d'appréciation	43
Section 4. Le juge judiciaire face aux actes et activités autorisés et la marge d'appréciation de l'administration qui intervient après une décision judiciaire	45
§ 1. L'autorisation administrative illégale	46
§ 2. L'exploitation ou les constructions régulièrement autorisées	47
Conclusion générale	61

Autorisations urbanistiques et droits civils des tiers : état de la question 65

Fabrice EVRARD et Gaëtan VANHAMME

Section 1. Rappel des principes – Les textes légaux et réglementaires	66
§ 1. En Région wallonne	67
§ 2. En Région de Bruxelles-Capitale	68
Section 2. La jurisprudence administrative	70
§ 1. En Région wallonne	70
A. Considérations générales	70
B. Examen de la jurisprudence en fonction du droit civil invoqué	73
§ 2. En Région de Bruxelles-Capitale	78
A. Évolution de la jurisprudence dans le temps	78
B. Examen de la jurisprudence en fonction du droit civil invoqué	81
Section 3. Regards croisés sur quelques questions choisies	87
§ 1. La qualité du demandeur de permis	87
§ 2. Limites de la compétence du Conseil d'État	88
§ 3. Quelle attitude doit adopter une autorité administrative ?	89

§ 4. <i>Quid</i> du défaut d'informations données à l'autorité ?	90
§ 5. Le cas particulier des permis d'urbanisation et de lotir	90
Conclusion	91
Les règles de la copropriété en droit de l'urbanisme	93
<i>Sophia AZZOUG, Yoël BITTON et Mathias DERUYVER</i>	
Introduction	93
Section 1. Rappel des règles et principes en matière de copropriété forcée	94
§ 1. Historique et cadre légal de la copropriété	94
§ 2. Cadre légal de la copropriété forcée	95
§ 3. Acte de base, règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur	96
§ 4. La personnalité juridique de la copropriété	98
§ 5. Les organes de l'Association des copropriétaires	98
A. Le syndic	98
B. L'assemblée générale, son organisation et ses règles de prise de décision	100
§ 6. Les actions en justice	103
A. L'action en annulation et en réformation des décisions de l'assemblée générale (abus de majorité)	104
B. L'action en rectification de la répartition des quotes-parts	106
C. L'action en abus de minorité	107
Section 2. Incidence des règles de copropriété dans le cadre d'une problématique urbanistique	108
§ 1. Travaux privatifs au sein de copropriétés forcées d'immeubles ou groupes d'immeubles bâtis	108
A. Travaux privatifs : quels cas exigent l'approbation de l'assemblée générale ?	108
B. Démarches préalables	110
C. Notification préalable de l'introduction d'une demande de permis	110
D. Les permis d'urbanisme : délivrance sous réserve des droits civils des tiers	111

§ 2. Gestion des travaux dans les parties communes de l'immeuble	112
A. Travaux sollicités par l'assemblée générale	112
B. Travaux sollicités ou effectués par un copropriétaire	114
C. Infraction urbanistique et copropriété	115
§ 3. Moyens d'action en cas de refus par l'assemblée générale	117
A. Mise à l'ordre du jour du point litigieux pour la prochaine assemblée générale	117
B. Action en annulation des décisions prises lors de l'assemblée générale	118
Section 3. La qualité de l'Association des copropriétaires et son incidence sur l'introduction des recours judiciaires et administratifs	119
§ 1. De la décision de diligenter une procédure	119
§ 2. De l'introduction de la procédure par le syndic	119
§ 3. De l'intérêt à agir	120
Conclusion	121

Le bornage et le droit de l'urbanisme à l'aune du livre 3 du Code civil. Regards croisés : de la théorie à la pratique 123

Lancelot JACOB et Constantin RODRIGUES PEREIRA

Introduction	123
Section 1. Bornage du Code civil, du Code rural et du décret voirie	124
§ 1. Le bornage selon le livre 3 du Code civil	124
A. Réforme du Code civil – Adoption du livre 3	124
B. Clôture et bornage (art. 3.61, § 1 ^{er})	126
C. Hiérarchie des modes de preuve (art. 3.61, § 2)	127
D. Le bornage amiable et le bornage judiciaire (art. 3.61, §§ 3 et 4)	129
E. La transcription (art. 3.61, §§ 3 et 4)	133
F. Le coût du bornage (art. 3.61, § 5)	135
G. L'action en bornage	135
§ 2. Le bornage consacré par le Code rural	139
§ 3. Le bornage de la voirie communale	143
§ 4. Une définition générale du bornage ?	148

Section 2. Potentielles interactions entre bornage et permis d'urbanisme	149
§ 1. Les droits civils des tiers à la lumière de la jurisprudence du Conseil d'État	150
§ 2. Détermination des limites de propriété : utile préalable à toute demande de permis d'urbanisme	152
§ 3. La question du bornage durant l'instruction du permis d'urbanisme	154
§ 4. Mise en œuvre du permis d'urbanisme	156
Conclusion	158
Questions de responsabilité civile des intervenants et des autorités délivrantes dans l'octroi et la mise en œuvre des permis d'urbanisme	161
<i>Charles DEVILLERS et Caroline MARCHAL</i>	
Introduction	161
Section 1. De l'infraction urbanistique à l'action civile	162
Section 2. Rappel des conditions d'application de la responsabilité civile et du concours de responsabilités à l'aune de la réforme du Code civil	165
§ 1. La responsabilité civile contractuelle	166
A. Le droit commun de la responsabilité civile contractuelle au regard du nouveau livre 5 du Code civil	166
B. Le droit des contrats spéciaux à la lumière du projet de nouveau livre 7 du Code civil	168
§ 2. La responsabilité civile extracontractuelle au regard du nouveau livre 6 du Code civil	170
A. La faute extracontractuelle	170
B. Le lien causal entre la faute extracontractuelle et le dommage	171
C. Le dommage	172
§ 3. Le concours de responsabilités	173
Section 3. La responsabilité civile appliquée aux obligations des intervenants et des autorités délivrantes dans l'octroi et la mise en œuvre des permis d'urbanisme	175
§ 1. La responsabilité du maître d'ouvrage	176
A. Définition et rôle du maître d'ouvrage	176

B.	Recours à un architecte et aux hommes de l'art	177
§ 2.	La responsabilité du propriétaire	178
§ 3.	La responsabilité de l'architecte	179
A.	La mission de l'architecte et ses obligations en matière d'urbanisme	179
B.	L'étendue de la responsabilité de l'architecte	181
§ 4.	La responsabilité de l'entrepreneur	184
A.	La mission de l'entrepreneur et ses obligations en matière d'urbanisme	184
B.	L'étendue de la responsabilité de l'entrepreneur	185
§ 5.	La responsabilité du promoteur immobilier	186
§ 6.	La responsabilité de l'autorité délivrante	187
A.	Le régime de la responsabilité extracontractuelle de l'autorité administrative	187
B.	La voie procédurale alternative : l'indemnité réparatrice du Conseil d'État	191
§ 7.	La responsabilité solidaire ou <i>in solidum</i> des intervenants et le partage de responsabilités	192
	Conclusion	194
 La police de l'urbanisme en matière de contrats de vente et de location immobilières et les bonnes pratiques		197
<i>Guillaume DE SMET et Arnaud DROUGUET</i>		
	Introduction	197
	Section 1. La vente immobilière et le statut urbanistique du bien vendu	198
§ 1.	Le mécanisme des renseignements urbanistiques	198
A.	Région de Bruxelles-Capitale	198
B.	Région wallonne	200
§ 2.	Obligations d'information des parties contractantes et intervenantes à la vente	203
A.	Devoir d'information du vendeur	203
B.	Devoir d'investigation de l'acquéreur	204
C.	Devoir d'information et de conseil du notaire	204

§ 3. Les remèdes en cas de vente d'un immeuble grevé d'une infraction urbanistique	208
A. L'illicéité de l'objet de la vente et sa sanction	208
B. L'obligation de délivrance de chose conforme et les garanties dues par le vendeur	212
Section 2. La location immobilière	216
§ 1. Obligations d'information	216
§ 2. Les conséquences de l'irrégularité urbanistique du bien sur le contrat de bail et les remèdes	217
A. Nullité absolue du contrat de bail	217
B. Résolution du contrat de bail	219
§ 3. Les conséquences de travaux infractionnels réalisés par le locataire	219
Conclusion	220
Urbanisme et médiation : utopie ou réalité ?	221
<i>Briec PETRE et Sophie TURINE</i>	
Propos introductif	221
Section 1. Inconvénients du recours administratif et juridictionnel belge	222
Section 2. Rappel des principes relatifs à la médiation	223
Section 3. Légalité du recours à la médiation en droit de l'urbanisme	226
§ 1. Fondement légal	226
§ 2. Capacité des personnes morales de droit public à transiger	227
§ 3. Limites à la capacité de transiger des personnes morales	228
A. L'ordre public	228
B. Les principes de droit administratif	229
C. Impossibilité de renoncer à un recours avant l'adoption de la décision	231
D. Étendue du mandat	231
E. Transparence administrative	233
Section 4. Saisines récurrentes, dans le contentieux urbanistique, du conciliateur au Québec et du médiateur en France	234
§ 1. État des lieux au Québec	234
A. Changement de zonage ou expropriation <i>de facto</i>	235

B. Maintien des droits acquis	235
C. Refus de délivrance d'un permis de construire	236
§ 2. État des lieux en France	238
A. Cadre légal et données chiffrées	238
B. Critères de sélection des litiges pouvant faire l'objet d'une médiation	241
C. Exemples français	243
Section 5. Points d'attention sur la médiation dans un litige en droit de l'urbanisme	248
§ 1. Objet de la médiation et enjeux	248
§ 2. Délai de médiation réduit	252
§ 3. Réticences des acteurs du litige	257
A. Avocats	257
B. Juges	258
C. Parties	260
Section 6. Choix de la personne du médiateur au regard des particularités propres du droit administratif	261
Conclusion	263
L'impact du droit d'auteur et de la protection des données (RGPD) sur les procédures d'urbanisme	265
<i>Alexandre CRUQUENAIRE, Nicolas DUCHATELET et Fleur LAMBERT</i>	
Introduction	265
Section 1. Les ingrédients	266
§ 1. Les règles relatives à la protection des données à caractère personnel (RGPD)	266
§ 2. Le droit d'auteur	271
§ 3. Aperçu fonctionnel des étapes d'un dossier de demande de permis d'urbanisme	276
A. Bref rappel des dispositions garantissant l'accès du public à l'information	276
B. Aperçu des grandes étapes relatives à la participation du public lors d'une demande de permis	283

Section 2. L'incidence du droit d'auteur et de la protection des données sur les procédures en matière d'urbanisme – Principes en matière d'accès aux documents administratifs	289
§ 1. La réunion d'information préalable	289
§ 2. L'introduction de la demande de permis	291
§ 3. La recevabilité de la demande	295
§ 4. La désignation de l'autorité compétente	295
§ 5. L'avis	296
§ 6. L'annonce de projet et l'enquête publique	296
§ 7. La décision	300
§ 8. Les recours	300
Conclusion	301