

# Table des matières

## **La vente d'immeubles et les contraintes du droit administratif**

Jean BOURTEMBOURG

**Introduction** 5

Chapitre 1

**La vente d'immeubles et les contraintes  
en matière d'urbanisme** 9

Chapitre 2

**L'ordonnance du 13 mai 2004  
relative à la gestion des sols pollués** 11

Section 1. L'objectif poursuivi 11

Section 2. Les terrains concernés 12

Section 3. La procédure d'inscription 13

Section 4. La reconnaissance de l'état du sol : définition 14

Section 5. Quand la reconnaissance doit-elle être réalisée ? 15

Section 6. Qui doit réaliser la reconnaissance ? 16

Section 7. L'étude de risque 17

Section 8. Les mesures de gestion du site 17

Section 9. Les sanctions 18

Section 10. L'évaluation 18

Chapitre 3

**L'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à  
l'assainissement des sols pollués** 19

Section 1. L'objectif poursuivi 19

Section 2. Obligation d'information du cédant d'un droit réel 20

Section 3. Inventaire de l'état du sol 21

Section 4. La procédure d'alimentation de l'inventaire du sol	23
Section 5. La reconnaissance de l'état du sol	23
Section 6. La reconnaissance de l'état du sol : définition	23
Section 7. L'obligation de traitement de la pollution du sol	24
Section 8. L'étude détaillée et l'étude de risque	25
Section 9. Mesures de gestion du risque et assainissement	26
Section 10. Recours	26
Section 11. Sanctions	26
Section 12. Exclusion du champ d'application de l'ordonnance de certaines aliénations de droits réels	27

#### Chapitre 4

<b>Le réseau Natura 2000 en Région wallonne</b>	29
---	----

#### Chapitre 5

<b>Le droit de préemption</b>	33
-------------------------------	----

Section 1. Pourquoi un droit de préemption en matière d'urbanisme?	33
Section 2. Quels sont les actes visés par le droit de préemption?	35
Section 3. Comment le régime est-il mis en œuvre?	35
Section 4. L'obligation de déclaration	36
Section 5. La mise en œuvre du droit par son titulaire	37
Section 6. Les sanctions	38

<b>Quelques réflexions en guise de conclusions</b>	41
--	----

## **La multiplication des intervenants dans la construction immobilière et leurs responsabilités**

André DELVAUX

<b>Introduction</b>	45
---------------------	----

#### Chapitre 1

<b>Choix du schéma des relations contractuelles</b>	47
---	----

Section 1. L'autonomie contractuelle	47
--------------------------------------	----

Section 2. La sous-traitance imposée	48
<b>Chapitre 2</b>	
<b>Responsabilité contractuelle</b>	55
Section 1. Principe de la responsabilité pour faute	55
Section 2. Devoir de conseil	56
A. Devoir de réaction face aux options, voire aux injonctions, du maître d'ouvrage et des auteurs de projet	59
B. Variation dans l'intensité de l'obligation de conseil	60
Section 3. Limite de compétence et décharge de responsabilité	61
Section 4. Réception-agréation et sa portée individuelle	63
<b>Chapitre 3</b>	
<b>Responsabilité extracontractuelle</b>	65
Section 1. Responsabilité du commettant (article 1384, alinéa 3, du Code civil)	65
A. Notion de commettant	65
B. Sous-traitance	66
C. Prêt de main d'œuvre	67
D. Travail intérimaire	68
E. Mise à disposition d'un engin avec son conducteur	69
F. Société momentanée	70
Section 2. Responsabilité du gardien de la chose (article 1384, alinéa 1 <sup>er</sup> , du Code civil)	71
A. Garde du chantier et/ou des engins	71
B. Signalisation des chantiers	73
<b>Chapitre 4</b>	
<b>Imputabilité de la responsabilité</b>	75
Section 1. Principe : imputabilité à chacun selon sa faute	75
Section 2. Pluralité de responsables	76
A. Pluralité de concepteurs : architecte, ingénieur, promoteur, entrepreneur et fabricant	76
B. Pluralité d'exécutants : entrepreneur(s), sous-traitant(s), voire promoteur	77
C. Fautes « concurrentes » des contrôleurs	78
Section 3. Contrôle réciproque, mais pas équivalent, des fautes	78

A. Fondements	78
B. Responsabilité à l'égard du maître d'ouvrage, mais non exonération du fautif	79
Section 4. Obligation <i>in solidum</i>	81
Chapitre 5	
<b>Responsabilités selon les missions</b>	83
Section 1. L'architecte	83
A. Mission de synthèse	83
I. Choix des matériaux, procédés techniques et risques de l'innovation	84
II. Définition de performances	85
B. Contrôle de l'exécution des travaux	85
I. Principe et fondements	85
II. Contenu de la mission de contrôle de l'exécution des travaux	86
C. Responsabilité résiduaire pour les tâches confiées à des spécialistes	87
I. Interdiction de se décharger de la responsabilité décennale	87
II. Légalité de la délégation de tâches spécialisées	87
III. Décharge partielle de responsabilité	88
Section 2. L'entrepreneur	89
A. Défauts d'exécution	89
B. Défauts de conception	89
I. Vices du sol et des fondations	91
II. Inadéquation des matériaux	91
III. Dégradation aux câbles et canalisations	92
Section 3. Maître d'ouvrage en cas d'immixtion	93
Section 4. Entrepreneur spécialiste	94
Section 5. Sous-traitant	95
Section 6. Ingénieur	96
Section 7. Le promoteur	98
Section 8. Le coordinateur sécurité et santé	99
A. Particularités de l'intervention du coordinateur influençant la responsabilité	99
I. Intervention obligatoire	99
II. Contenu de la mission légale	101
III. Pouvoirs du coordinateur	103

IV. Exercice de la fonction de coordinateur: incompatibilité et statut	103
B. Qualification des obligations du coordinateur	105
C. Responsabilité contractuelle	106
I. Détermination du cocontractant du coordinateur	106
II. Liberté contractuelle limitée	107
III. Absence de responsabilité du coordinateur par rapport aux ouvrages réalisés	108
D. Responsabilité quasi délictuelle	109
Section 9. Conseiller en performance énergétique des bâtiments	110
A. Nouvel intervenant	110
B. Mission	111
C. Interférences avec l'architecte auteur de projet	111
Chapitre 6	
<b>Responsabilité pénale</b>	113
Section 1. L'imputation de l'infraction	113
A. L'imputation aux personnes physiques	113
B. L'imputation aux personnes morales	115
Section 2. Identité entre faute pénale et faute civile, et conséquences	115
A. Infractions à des règlements administratifs	116
I. L'architecte	116
II. L'entrepreneur général, l'entrepreneur principal ou ses sous-traitants	117
B. Les accidents de chantier	118
I. L'architecte	118
II. L'entrepreneur	119
C. Infractions à la loi du 4 août 1996 sur le bien-être des travailleurs et à ses arrêtés d'exécution	120
Chapitre 7	
<b>Actions et recours</b>	123
Section 1. Action contre l'agent d'exécution	123
Section 2. Action du maître d'ouvrage contre un sous-traitant	124
A. Sur une base extracontractuelle	124
B. Sur une base contractuelle	125
Section 3. Délai pour agir, prescription et portée individuelle de toute interruption	128
ANTHEMIS	285

A. Délai pour agir	128
B. Portée de l'interruption de la prescription quant aux parties mises en cause et aux griefs invoqués	129
Section 4. Aménagements conventionnels	129
A. Clauses exonératoires ou limitatives de responsabilité	129
B. Clauses de garantie	132
C. Clauses relatives à l'obligation <i>in solidum</i>	133
D. Clauses relatives au transfert des responsabilités et au délai pour agir	134
<b>Considérations finales</b>	135

## Négociation immobilière – L'agent immobilier ou le notaire et son client : un couple sans histoire ?

Jeanne STICHELBAUT

<b>Introduction</b>	139
Chapitre 1	
<b>Le contrat d'intermédiaire conclu entre l'agent immobilier et son client consommateur</b>	141
Section 1. Les sources	141
Section 2. L'application de la L.P.C.C. aux relations contractuelles entre l'agent immobilier et son client consommateur	142
A. Le champ d'application <i>ratione personae</i> de la L.P.C.C.	142
I. Un «vendeur», notion multisémantique	142
II. Un consommateur	143
B. Les obligations issues de la L.P.C.C.	145
I. Bref tour d'horizon	145
II. Le nouvel article 39bis de la L.P.C.C.	146
Section 3. L'application de l'arrêté royal du 12 janvier 2007 aux relations contractuelles entre l'agent immobilier et son client consommateur	152
A. De la stigmatisation des déséquilibres à l'adoption de l'arrêté royal	152
B. L'arrêté royal du 12 janvier 2007 est-il conforme à la Constitution ?	154
C. Le champ d'application de l'arrêté royal du 12 janvier 2007	156
I. <i>Ratione personae</i>	157

II. <i>Ratione materiae</i>	158
III. <i>Ratione temporis</i>	159
D. La naissance du contrat d'intermédiaire	164
I. Nécessité d'un écrit	164
II. Un droit de renonciation généralisé (article 88 de la L.P.C.C. étendu)	165
E. Le contenu du contrat	172
I. Les clauses obligatoires	172
II. Les clauses prohibées	210
F. Un arrêté royal perfectible	215
Section 4. Les sanctions	216
A. Les sanctions visant à endiguer le comportement de l'agent immobilier	217
I. Sanction disciplinaire	217
II. Action en cessation	217
III. Sanction pénale	218
B. Les sanctions à l'égard du contrat	218
I. Responsabilité extracontractuelle ou contractuelle de l'agent immobilier	219
II. L'interprétation la plus favorable au consommateur des clauses ambiguës	220
III. La nullité de la clause... voire du contrat	221
Chapitre 2	
<b>Le contrat de négociation immobilière conclu entre le notaire et son client</b>	241
Section 1. Les sources	241
Section 2. Pour autant qu'elle soit « accessoire », le notaire peut exercer une activité de négociation immobilière	242
A. Le cœur de la problématique	242
B. L'arrêt du 31 janvier 2002 de la Cour de cassation	244
C. Deux assises légales	246
D. Le jugement du 4 avril 2007 du président du tribunal de commerce de Charleroi	246
Section 3. La loi du 2 août 2002 relative, notamment, aux clauses abusives en ce qui concerne les professions libérales	248
A. Le champ d'application <i>ratione personae</i> du chapitre III de la loi du 2 août 2002	249
I. Un titulaire d'une profession libérale	249
ANTHEMIS	287

II. Un client	250
B. Le contrat face aux clauses abusives de la loi du 2 août 2002	251
Section 4. L'arrêté royal du 14 novembre 2006	253
A. Origine de l'arrêté royal du 14 novembre 2006	253
B. Le champ d'application de l'arrêté royal du 14 novembre 2006	253
C. L'intervention autorisée, mais encadrée et limitée, d'un notaire	254
D. Le contrat conclu entre le notaire et son client	256
I. Un contrat écrit	256
II. Les mentions devant figurer au contrat	257
III. Les règles de fond	258
Section 5. Les sanctions	265
A. Les sanctions visant à encadrer le comportement du notaire	265
B. Les sanctions particulières au regard du contrat	265
I. En cas de non-respect de la loi du 2 août 2002	266
II. En cas de non-respect des règles de l'arrêté royal du 14 novembre 2006	266
<b>Conclusion</b>	269
<b>Annexes</b>	
1. Arrêté royal du 12 janvier 2007 relatif à l'usage de certaines clauses dans les contrats d'intermédiaire d'agents immobiliers	270
Koninklijk besluit van 12 Januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars	271
2. Arrêté royal du 14 novembre 2006 portant approbation des règles applicables à la négociation par les notaires de ventes amiables ou judiciaires de biens immeubles	274
Koninklijk besluit van 14 november 2006 tot goedkeuring van regels inzake de bemiddeling door de notarissen betreffende de minnelijke of gerechtelijke verkoop van onroerende goederen	275