

Table des matières

Liste des principales abréviations	3
Introduction	5
§1. Présentation du sujet.....	5
1. Relations entre le droit public et le droit privé : bref aperçu. ...	5
2. Polices administratives et vente immobilière : intérêt de la recherche.	6
3. Influence des polices administratives sur la vente immobilière : présentation.	8
§2. Délimitation du sujet	9
4. Première limitation : étude des polices administratives.	9
5. Deuxième limitation : étude de la vente immobilière.	11
6. Troisième limitation : étude du droit belge.	13
§3. Méthodologie	15
7. Rejet de l'étude comparative systématique. Information comparative.	15
§4. Compétence des régions et droit civil	16
8. Système de répartition des compétences : rappel des principe.	16
9. Autonomie régionale et droit civil.	17
10. Rapports entre les compétences.	19
11. Compétence des régions et sanctions contractuelles.	20
12. Limites à la compétence des régions : application du principe de proportionnalité.	23
§5. Plan de la thèse	25
13. Explication du plan de la thèse.	25
14. Concours et cumul des moyens d'action.	26

Titre préliminaire.....	29
Contraintes de police et vente immobilière : essai de classification	29
15. Objet du titre préliminaire.	29
16. Présentation des critères de distinction.	29
17. Limites des critères présentés.	30
18. Division.	31
Section 1. Situations où le législateur établit une interdiction	33
19. Division.	33
20. Objectif visé par le législateur.	33
21. Interdiction substantielle et dérogation.	33
22. Interdiction substantielle et vente immobilière : illustrations.	34
.....	
.....	
§2. Contraintes de police et interdiction procédurale	35
23. Interdiction procédurale et autorisation : caractéristiques de l'autorisation.	35
24. (suite) - Objectif visé par le législateur.	36
25. Régime d'autorisation et vente immobilière.	37
26. Illustration : le permis de lotir ou d'urbanisation.	37
27. Interdiction procédurale et déclaration : caractéristiques de la déclaration.	39
28. Illustration : la notification de la vente d'un « terrain à risque ».	39
.....	
29. (suite) - Précisions à propos du droit wallon.	41
Section 2. Situations où le législateur n'établit pas d'interdiction.....	43
30. Polices administratives et obligations d'information.	43
31. Absence d'uniformité.	44
32. Division.	45
§1. Aménagement du territoire et urbanisme	45
a) <i>Division soumise à permis de lotir ou d'urbanisation : acte de division</i>	<i>45</i>
33. Origine : la loi du 22 décembre 1970.	45
34. Existence d'un permis de lotir ou d'urbanisation : aperçu dans les trois régions.	45
35. Vente d'un lot issu d'une division : aperçu dans les trois régions.	46
b) <i>Division non soumise à permis de lotir ou d'urbanisation : notifications préalables</i>	<i>46</i>
36. Origine : la loi du 22 décembre 1970.	46
37. Notifications préalables : aperçu dans les trois régions.	47
c) <i>Permis d'urbanisme et certificat d'urbanisme</i>	<i>47</i>
38. Origine : la loi du 22 décembre 1970.	47
39. Droit wallon.	47

40. Droit bruxellois.	48
41. Droit flamand.	49
d) Destination urbanistique.....	49
42. Origine : la loi du 29 mars 1962. Evolution.	49
43. Destination urbanistique : bref aperçu dans les trois régions.	49
e) Politique foncière (droit de préemption et plan d'expropriation).....	50
44. Déclaration d'intention d'aliéner : renvoi.	50
45. Information de l'acquéreur : aperçu dans les trois régions.	50
f) Infraction d'urbanisme et mesure de réparation.....	51
46. Publicité hypothécaire.	51
47. Obligation complémentaire : droit flamand.	51
g) As-builtattest.....	52
48. As-builtattest : droit flamand.	52
49. Déclaration d'achèvement et de conformité des travaux : droit wallon.	53
§2. Protection du patrimoine.....	54
50. Droit wallon.	54
51. Droit bruxellois.	54
52. Droit flamand.	54
§3. Protection de la nature.....	55
53. Droit wallon.	55
54. Droit bruxellois.	55
55. Droit flamand.	56
§4. Performance énergétique des bâtiments.....	56
56. Notion de certification.	56
57. Le certificat P.E.B.	57
§5. Gestion des sols pollués.....	58
58. Droit flamand : la <i>bodemattest</i>	58
59. Droit bruxellois : l'attestation du sol.	59
60. Droit wallon : consultation de la banque de données de l'état du sol.	59
§6. Contrôle de l'installation électrique.....	60
61. Remise d'un procès-verbal de contrôle.	60
§7. Dossier d'intervention ultérieure.....	61
62. Le dossier d'intervention ultérieure.	61

PARTIE I.

FORMATION DE LA VENTE

ET CONTRAINTES DE POLICE 63

63. Plan de la partie I. 63

Titre premier.

Annulation de la vente 64

64. Plan du titre premier. 64

Chapitre 1.

Application de la théorie générale des obligations..... 65

65. Plan du chapitre. 65

Section 1. Licéité de la vente 66

66. Division. 66

§1. Règles d'ordre public, règles impératives et contraintes de police..... 66

67. Division. 66

a) Incidence des lois d'ordre public sur le contrat..... 66

68. Aperçu. 66

a.1. Application de la nullité absolue 66

69. La nullité absolue : aperçu du régime procédural. 66

a.2. Application des adages 71

70. « Nemo auditur suam propriam turpitudinem allegans » : portée de l'adage. 71

71. « In pari causa turpitudinis cessat repetitio » : domaine d'application de l'adage. 72

72. (suite) - Portée de l'adage. 73

73. (suite) - Critères d'application de l'adage. 74

b) Nature des contraintes de police 75

74. Les règles d'ordre public. 75

75. Les règles impératives. 76

76. Critère de la distinction : la nature de la norme dépend de l'intérêt qui est protégé par celle-ci. 77

77. Difficultés de la distinction : la multiplicité des intérêts protégés par une même règle de droit. 79

78. Corollaire : l'existence d'une sanction pénale n'est pas, en soi, déterminante de la nature de la règle de droit dont elle sanctionne la violation. 81

§2. Violation des règles d'ordre public et contraintes de police.....	83
79. Division.	83
<i>a) Exigence de licéité de l'objet</i>	83
<i>a.1. Notion</i>	83
80. Le caractère ambigu de l'objet.	83
<i>a.2. Objet illicite</i>	87
81. Présentation de la question.	87
82. Première thèse : prise en compte exclusive de la conception étroite de l'objet.	87
83. (suite) - Critique de la première thèse.	88
84. Deuxième thèse : prise en compte exclusive de la conception étendue de l'objet.	89
85. (suite) - Critique de la deuxième thèse.	91
86. Troisième thèse : prise en compte conjointe des conceptions étroite et étendue de l'objet.	92
87. Vente immobilière et infraction d'urbanisme : position de la doctrine.	94
88. (suite) - Analyse.	95
<i>b) Exigence de licéité de la cause</i>	100
<i>b.1. Notion</i>	100
89. Présentation.	100
<i>b.2. Cause illicite</i>	101
90. La licéité de la cause s'identifie à la doctrine des mobiles.	101
91. Conditions de la sanction de la cause illicite : le mobile illicite doit avoir été déterminant.	103
92. (suite) - Le mobile illicite ne doit pas nécessairement avoir été commun aux parties contractantes.	104
93. Proximité entre la cause et l'objet.	106
94. Distinction entre la cause et l'objet.	107
§3. Violation des règles impératives et contraintes de police	108
95. Division.	108
<i>a. Rappel des principes</i>	109
96. Formalisme et vente immobilière : renvoi.	109
97. Les sanctions du formalisme d'information.	109
98. (suite) - Nullité textuelle v. nullité prétorienne.	110
99. Inobservation d'une règle de forme et nullité prétorienne : exposé de la thèse dominante.	111
100. (suite) - Absence d'automaticité de la sanction.	112

<i>b. Règles de forme et contraintes de police</i>	113
101. Nullité textuelle : renvoi.	113
102. Nullité virtuelle : exposé du problème.	113
103. (suite) - La règle de forme violée doit avoir pour finalité de protéger le consentement d'une partie au contrat.	114
104. (suite) - La règle de forme violée doit être érigée en élément de validité du contrat. Illustration : la non communication d'un certificat P.E.B.	114
<i>Synthèse de la section 1.</i>	119
105. Violation des règles d'ordre public et contraintes de police.	119
106. Violation des règles impératives et contraintes de police.	120
Section 2. Vices de consentement.	121
107. Division.	121
§1. L'erreur	122
108. Division.	122
<i>a) Notion</i>	122
109. L'erreur est une « conviction erronée ».	122
110. Erreur et notion d'incertitude.	122
<i>b) Conditions d'application</i>	124
111. Présentation.	124
<i>b.1. Le caractère déterminant de l'erreur</i>	125
112. Notion de substance de la chose : conception objective v. conception subjective.	125
113. Les conséquences de la définition subjective de la substance de la chose.	126
114. Erreur déterminante et caractère à bâtir de l'immeuble vendu.	127
115. Erreur déterminante et infraction d'urbanisme.	130
116. A propos du caractère commun de l'erreur : <i>ratio legis</i> et ambiguïté de la notion.	131
<i>b.2. Le caractère excusable de l'erreur.</i>	132
117. Origine prétorienne et <i>ratio legis</i>	132
118. Contraintes de police et excusabilité de l'erreur : lien avec l'obligation d'information précontractuelle.	134
119. (suite) - Information incomplète.	134
120. (suite) - Information inexacte.	136
<i>b.3. Le caractère contemporain de l'erreur</i>	137
121. La conviction erronée doit se fonder sur une réalité (pré)existante à la formation du contrat.	137
122. Le cas particulier de l'annulation par le Conseil d'Etat d'un permis de lotir : l'arrêt de la Cour de cassation du 6 février 2009.	138

123. (suite) – Les enseignements de l’arrêt du 6 février 2009.	139
124. (suite) – Comparaison avec l’annulation par l’autorité de tutelle de la décision de conclure.	142
§2. Le dol.....	145
125. Division.	145
a) <i>Notion</i>	145
126. Le dol.	145
b) <i>Conditions d’application</i>	146
127. Présentation.	146
b.1. <i>Les manœuvres dolosives</i>	146
128. Existence de manœuvres... (élément matériel).	146
129. ... Qui sont intentionnelles (élément moral).	147
130. ... Et qui sont imputables au cocontractant de la partie qui se trompe.	148
b.2. <i>L’incidence déterminante sur la décision de conclure</i>	149
131. Dol principal v. dol incident.	149
b.3. <i>L’incidence du comportement de la victime du dol</i>	150
132. Thèse dominante : l’erreur consécutive au dol ne doit pas être excusable.	150
133. (suite) – Critiques doctrinales.	151
§3. Sanctions.....	152
134. Division.	152
a) <i>Nullité de la vente</i>	152
135. Erreur et nullité de la vente.	152
136. Dol et nullité de la vente.	153
137. La régularisation du contrat de vente comme obstacle à la nullité ?	153
b) <i>Réparation d’un dommage</i>	156
138. Réparation du préjudice non réparé par la nullité du contrat.	156
.....	156
<i>Synthèse de la section 2.</i>	157
139. Vice de consentement et contraintes de police.	157

Chapitre 2.

Application de la législation de police 159

140. Plan du chapitre. 159

Section 1. Nullité de la vente et police de l'urbanisme..... 160

141. Division. 160

§1. Présentation de l'action 160

a) Avant la régionalisation de la matière 160

142. La loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. 160

143. La loi modificative du 22 décembre 1970. 161

b) Après la régionalisation de la matière..... 162

144. Régions wallonne et bruxelloise. 162

145. Région flamande. 163

§2. Régime procédural de la nullité 164

a) Le caractère relatif de la nullité..... 164

146. Application du régime procédural de la nullité relative. 164

147. Prescription de l'action. 166

148. Publicité hypothécaire. 167

b) Rapport avec la théorie générale des obligations..... 168

149. Sanction autonome ou simple rappel du droit commun ? 168

§3. Conditions d'application de la nullité..... 169

a) Nullité, condamnation et mesures de réparation 169

150. Nullité de la vente et condamnation pénale du contrevenant. 169

151. Nullité de la vente et mesures de réparation. 170

b) Nullité et obligations d'information 172

152. Région flamande. 172

153. Régions wallonne et bruxelloise. 173

Synthèse de la section 1..... 174

154. Nullité de la vente et police de l'urbanisme. 174

Section 2. Nullité de la vente et police des sols pollués 175

155. Observation préalable à propos de la police des sols pollués. 175

156. Division. 175

§1. Présentation de l'action.	176
157. Régions flamande et bruxelloise.	176
158. Région wallonne : renvoi.	176
§2. Régime procédural de la nullité.	177
159. Nature de la nullité : caractère relatif de la nullité.	177
160. (suite) - Etendue du droit de critique.	179
161. (suite) - Prescription de l'action.	179
162. Renonciation à la nullité : rappel des principes.	180
163. (suite) - Attestation du sol et renonciation tacite : état de la question.	181
164. (suite) - L'arrêt de la Cour de cassation du 25 mars 2011.	181
165. (suite) - Les enseignements de l'arrêt.	183
166. (suite) - Cession d'un terrain à risque et renonciation.	184
167. (suite) - Cession d'un terrain à risque et renonciation tacite.	185
§3. Conditions d'application de l'action.	186
168. Attestation du sol et conditions d'application de la nullité : exposé de la controverse.	186
169. (suite) - L'arrêt de la Cour de cassation du 24 juin 2010.	189
170. (suite) - Les enseignements de l'arrêt.	191
171. (suite) - La jurisprudence des cours et tribunaux postérieure à l'arrêt du 24 juin 2010.	193
172. Cession d'un terrain à risque et conditions d'application de la nullité : état de la question.	194
173. (suite) - La nécessité de démontrer l'existence d'un intérêt suffisant.	195
<i>Synthèse de la section 2.</i>	196
174. Nullité de la vente et police des sols pollués.	196

Titre second.

Modalisation de la vente197

175. Plan du titre second. 197

Chapitre 1.

Modalisation de la formation de la vente 199

176. Plan du chapitre. 199

Section 1. La promesse de vente 200

177. Division. 200

§1. Définition.....	200
178. La promesse est un contrat préliminaire.	200
179. Promesse unilatérale de vente.	201
180. Promesse synallagmatique de vente : aperçu de la thèse classique.	202
181. (suite) - La technique des « options croisées ».	203
§2. Régime juridique	204
182. Effets de la promesse de vente.	204
183. (suite) - Avant la levée de l'option.	204
184. (suite) - Après la levée de l'option.	206
185. Sanction en cas de méconnaissance de la promesse.	206
186. (suite) - Situation où le tiers est de bonne foi.	207
187. (suite) - Situation où le tiers est de mauvaise foi.	207
Section 2. Promesse de vente et contraintes de police	208
188. Division.	208
§1. Avant la levée de l'option	208
189. Absence de formalisme.	208
§2. Après la levée de l'option.....	209
190. Position du problème.	209
191. La solennisation de la vente par voie contractuelle, une piste de solution ?	209
192.. (suite) - L'arrêt de la cour d'appel d'Anvers du 14 octobre 2013.	210
193. (suite) - Analyse critique.	211
<i>Synthèse du chapitre 1.</i>	<i>214</i>
194. Promesse de vente ou d'achat et contraintes de police.	214
Chapitre 2.	
Modalisation des effets juridiques de la vente.....	215
195. Plan du chapitre.	215
Section 1. La condition suspensive	217
196. Division.	217
§1. Notion	217
a) <i>Définition et distinctions</i>	217
197. Définition.	217
198. Polysémie de la notion de « condition ».	217
199. Caractère incertain de l'événement.	218
200. Obligation v. contrat sous condition.	219

b) <i>Eléments de validité de la condition suspensive</i>	219
201. L'événement mis sous condition ne peut être impossible ou illicite.	219
202. (suite) – Sanction de la condition impossible ou illicite.	220
203. La condition suspensive ne peut être purement potestative.	220
204. (suite) – Condition suspensive potestative et contraintes de police.	221
205. Les éléments constitutifs du contrat ne peuvent faire l'objet d'une condition suspensive.	223
206. L'exécution d'une obligation contractuelle ne peut être mise sous condition.	224
c) <i>Effets de la condition suspensive</i>	225
c.1. <i>Pendente conditione</i>	225
207. Existence du contrat sous condition.	225
208. Régime juridique des obligations <i>pendente conditione</i>.	227
c.2. <i>Eveniente conditione et deficiente conditione</i>	229
209. Présentation.	229
210. <i>Eveniente conditione.</i>	230
211. <i>Deficiente conditione.</i>	231
§2. Condition suspensive et contraintes de police	234
212. Division.	234
213. Autorisation de police. Précision terminologique et exclusion comme critère de distinction.	235
a) <i>Exigence relative à la licéité de l'objet du contrat : le cas du permis de lotir et du permis d'urbanisme</i>	236
214. L'arrêt de la Cour de cassation du 24 février 2011.	236
215. Portée et enseignements de l'arrêt.	238
216. Ratio legis du régime d'interdiction de la vente sans permis de lotir.	238
217. Interdiction de vente sans permis de lotir et régime juridique de la condition suspensive.	240
218. Validité de la vente d'un terrain (et non d'un lot) sous condition suspensive.	241
219. Le cas particulier du permis d'urbanisme : bref aperçu.	242
b) <i>Exigence relative à une condition de validité formelle du contrat : le cas de l'attestation du sol</i>	243
220. L'attestation du sol ou <i>bodemattest</i>.	243
221. <i>Bodemattest</i> et condition suspensive : le cas du droit flamand.	244
222. Attestation du sol et condition suspensive : le cas du droit bruxellois.	246

245. (suite) – Opinion personnelle, une vente affectée d’une clause résolutoire expresse.	271
<i>Synthèse du chapitre 2</i>	<i>275</i>
246. Condition suspensive et contraintes de police.	275
247. Condition résolutoire et contraintes de police.	275
<i>Synthèse de la partie 1.....</i>	<i>277</i>
248. Annulation de la vente et contraintes de police.	277
249. Modalisation de la vente et contraintes de police.	278

PARTIE II.

EFFETS DE LA VENTE ET CONTRAINTES DE POLICE 280

250. Plan de la partie II. 280

Titre premier.

Effets de la vente entre parties 281

251. Plan du titre premier. 281

Chapitre 1.

Délivrance et vices cachés 282

252. Plan du chapitre. 282

Section 1. Distinction entre les obligations de délivrance et de garantie ... 283

253. Division. 283

§1. Notions..... 283

254. L'obligation de délivrance (conforme). 283

255. L'obligation de garantie contre les vices cachés. 284

§2. Exposé de la distinction..... 285

256. Aperçu. 285

a) *Premier courant : le critère chronologique*..... 286

257. Présentation. 286

258. (suite) - Critiques formulées à l'égard du critère
chronologique. 287

b) *Second courant : le critère conceptuel*..... 288

259. Présentation. 288

260. (suite) - Critiques formulées à l'égard du critère conceptuel.
..... 288

c) *Position de la Cour de cassation*..... 290

261. L'arrêt de la Cour de cassation du 19 octobre 2007. 290

262. (suite) - Enseignements de l'arrêt du 19 octobre 2007. 291

§3. Intérêt de la distinction..... 293

263. Aperçu. 293

a) *Les conditions de mise en œuvre de l'action* 293

264. Incidence de la gravité du défaut et/ou du manquement. 293

265. Délai d'introduction de l'action. 294

266. Les clauses restrictives de responsabilité du vendeur. 295

b) <i>Les remèdes offerts à l'acquéreur</i>	296
267. Moyens d'action.	296
268. Dommmages et intérêts.	297
Section 2. Délivrance et contraintes de police	299
269. Division.	299
§1. L'aspect matériel de l'obligation de délivrance	299
270. Aperçu.	299
a) <i>Accessoires et contraintes de police</i>	299
271. Le principe <i>Accessorium sequitur principale</i> et l'article 1615 du Code civil.	299
272. La notion d'accessoire.	301
273. (suite) – Lien de dépendance entre l'accessoire et le bien principal.	302
274. Autorisation de police et accessoires du bien immeuble.	304
275. Obligation de délivrance documentaire et accessoires du bien immeuble.	306
b) <i>Sanctions</i>	308
276. Manquement à l'obligation de délivrance : rappel du droit commun.	308
277. (suite) – Sanctions et accessoires du bien vendu.	309
278. (suite) – Formation vs exécution de la vente.	311
§2. L'aspect qualitatif de l'obligation de délivrance.....	312
279. L'exigence de conformité du bien vendu.	312
280. Renforcement de l'aspect qualitatif de l'obligation de délivrance.	312
281. Aperçu.	314
a) <i>Conception restrictive de la notion de conformité : la conformité contractuelle</i>	314
282. Notion de « conformité contractuelle ».	314
283. Non-conformité contractuelle et contraintes de police.	315
284. (suite) – Contraintes de police et avantages déclarés lors de la vente : renvoi.	317
285. (suite) – Défaut de conformité et irrégularité de l'immeuble vendu.	317
b) <i>Conception extensive de la notion de conformité : la conformité fonctionnelle</i>	318
286. Notion de « conformité fonctionnelle ».	318
287. (suite) – Critiques.	319

Section 3. Vices cachés et contraintes de police	322
288. Division.	322
§1. Existence d'un vice.....	322
289. La définition conceptuelle du vice.	322
290. La définition fonctionnelle du vice.	322
291. Contraintes de police et notion de vice.	324
§2. Gravité du vice.....	324
292. Le vice de la chose doit être d'une gravité suffisante.	324
293. Contraintes de police et gravité suffisante du vice.	325
§3. Le caractère caché du vice.....	328
294. Seul le vice caché emporte la garantie du vendeur.	328
295. Contraintes de police et caractère caché du vice.	329
§4. L'antériorité du vice.....	330
296. Le défaut doit exister au moment de la formation de la vente.	330
297. Antériorité de l'état infractionnel du bien par rapport au transfert des risques.	332
298. (suite) - Modification de la législation de police.	332
<i>Synthèse du chapitre 1</i>	<i>335</i>
299. Délivrance, vices cachés et contraintes de police.	335
 Chapitre 2.	
Eviction	337
300. Plan du chapitre.	337
 Section 1. Garantie contre l'éviction.....	338
301. Division.	338
§1. Notion	338
302. Objet et fondement.	338
303. Garantie du fait personnel v. garantie du fait des tiers : exposé de la distinction.	338
304. Intérêt de la distinction : trouble de droit v. trouble de fait.	339
§2. Régime de la garantie d'éviction.....	341
305. Aperçu.	341
a) <i>Dualité du régime de sanctions.....</i>	<i>341</i>
306. Garantie incidente v. garantie principale.	341

b) <i>Comparaison avec la garantie contre les vices cachés</i>	342
307. Présentation.	342
308. Champ d'application <i>ratione materiae</i> : bref aperçu.	342
309. Délai d'introduction de l'action : bref aperçu.	343
310. Connaissance personnelle de l'acheteur : bref aperçu.	344
311. Dommmages et intérêts : bref aperçu.	345
312. Clauses restrictives de garantie : bref aperçu.	345
Section 2. Eviction et contraintes de police	348
313. Division.	348
§1. Existence d'un trouble de droit	348
314. Notion de « trouble de droit ».	348
315. Le double objet de la garantie d'éviction : éviction v. charges non déclarées.	348
316. Division.	349
a) <i>Eviction (totale ou partielle) de l'acheteur</i>	349
317. Notion d' « éviction ».	349
318. Eviction et droit de préemption.	350
319. Eviction et infraction d'urbanisme.	351
b) <i>Charges (non déclarées) qui grèvent l'immeuble vendu</i>	354
320. Notion de « charge ».	354
321. (suite) - Distinction avec les vices cachés.	355
322. Charges non déclarées et servitudes : exclusion des servitudes apparentes.	356
323. Charges non déclarées et servitudes : exclusion des servitudes légales.	357
324. (suite) - Notion de servitude et contraintes de police.	358
325. (suite) - Charges non déclarées et contraintes de police.	359
326. (suite) - Tempérament en droit français.	360
327. Charges non déclarées et infraction d'urbanisme.	361
328. Charges non déclarées et avantages déclarés qui se révèlent inexistant.	362
§2. Antériorité du trouble de droit	364
329. Présentation.	364
330. Servitudes ou sujétions d'urbanisme et antériorité du trouble.	365
§3. Actualité du trouble de droit	366
331. Présentation.	366
332. Antériorité du trouble, éviction et charges non déclarées.	367
<i>Synthèse du chapitre 2</i>	368
333. Eviction et contraintes de police.	368

Titre second.	
Effets de la vente à l'égard des tiers	369
334. Plan du titre second.	369
Chapitre 1.	
Inopposabilité au tiers	370
335. Plan du chapitre.	370
Section 1. Notion d'inopposabilité	371
336. Division.	371
§1. Relativité et opposabilité	371
a) <i>Le principe de la relativité du contrat (effets juridiques internes).....</i>	<i>371</i>
337. Aperçu du principe.	371
b) <i>Le principe de l'opposabilité du contrat (effets juridiques externes).....</i>	<i>372</i>
338. Aperçu du principe. Evolution.	372
339. Principe : l'opposabilité opère de plein droit.	375
340. (suite) - Exception au principe de l'opposabilité de plein droit.	375
§2. Inopposabilité	376
a) <i>Définition</i>	<i>376</i>
341. Notion.	376
342. (suite) - Précisions terminologiques.	377
343. Comparaison avec la nullité.	379
344. Domaine d'application : violation de l'ordre public.	379
345. Effets juridiques : validité de l'acte juridique.	381
346. (suite) - Effet absolu ou relatif.	383
347. Mise en œuvre : titularité du droit de critique.	384
348. (suite) - Délai de prescription.	386
349. (suite) - Renonciation à l'action.	387

Section 2. Inopposabilité et contraintes de police	390
350. Division.	390
§1. Présentation des mécanismes	390
a) <i>Cession du permis</i>	390
351. Caractère réel, et cessible, de l'autorisation.	390
352. La cession d'un permis avec charges d'urbanisme.	391
353. Cas particulier : l'information nécessaire de l'autorité administrative.	392
b) <i>La cession d'un terrain « à risque »</i>	394
354. Exclusion du droit wallon.	394
355. Droit flamand : overdracht van risicogronden.	395
356. Droit bruxellois : aliénation d'un droit réel relatif à un terrain inscrit à la catégorie 0 de l'inventaire de l'état du sol.	395
c) <i>Le transfert de l'obligation de traitement de la pollution du sol.</i>	396
357. La procédure accélérée : aperçu.	396
358. Droit flamand : l'article 115 du <i>bodemdecreet</i>.	397
359. Droit bruxellois : l'article 17, §2 de l'ordonnance sols.	397
§2. Sanction civile	398
360. Inopposabilité de la vente : aperçu.	398
361. (suite) - La cession du permis.	398
362. (suite) - La cession d'un terrain à risque.	398
363. (suite) - Le transfert de l'obligation de traitement de la pollution du sol.	400
<i>Synthèse du chapitre 1</i>	401
364. Inopposabilité au tiers et contraintes de police.	401
 Chapitre 2.	
Substitution par le tiers	402
365. Plan du chapitre.	402
 Section 1. Notion de substitution.....	403
366. Définition.	403
367. Droit de préemption v. pacte de préférence : distinction.	404
368. Substitution et droit de préemption.	406
369. Substitution et droit de préférence.	407

Section 2. Substitution et contraintes de police	410
370. Division.	410
<i>a) Le droit de préemption</i>	<i>410</i>
371. Le droit de préemption dans la police de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.	410
372. Etendue du droit de préemption.	412
373. Déclaration préalable d'intention d'aliéner.	413
374. Attitude du bénéficiaire du droit de préemption.	414
375. (suite) - Exercice du droit de préemption.	414
376. (suite) - Renonciation au droit de préemption.	414
<i>b) Méconnaissance du droit de préemption.....</i>	<i>415</i>
377. Aperçu.	415
<i>b.1. Action en nullité et action en substitution</i>	<i>415</i>
378. L'exemple du droit wallon : l'article 180 du CWATUPE.	415
379. (suite) - Critiques.	416
380. Prescription de l'action.	417
<i>b.2. Action en substitution.....</i>	<i>418</i>
381. L'exemple du droit bruxellois : l'article 274 du CoBAT.	418
382. Recevabilité de l'action.	419
383. Prescription de l'action.	419
<i>b.3. Action en substitution ou en dommages et intérêts.....</i>	<i>420</i>
384. L'exemple du droit flamand : l'article 16 du décret flamand du 25 mai 2007 portant harmonisation des procédures relatives aux droits de préemption.	420
385. Action en substitution : recevabilité de l'action.	420
386. (suite) - Effets de la substitution.	420
387. Action en indemnisation.	421
388. Concours de droits de préemption.	422
389. Prescription de l'action.	423
<i>Synthèse du chapitre 2</i>	<i>424</i>
390. Substitution par le tiers et contraintes de police.	424
<i>Synthèse de la partie 2.....</i>	<i>425</i>
391. Effets de la vente entre parties et contraintes de police.	425
392. Effets de la vente à l'égard des tiers et contraintes de police.	426

Conclusion.....427

393. Polices administrative et vente immobilière.	427
394. Retour sur le plan de la thèse.	428
395. Contraintes de police et formation de la vente.	428
396. (suite) - Annulation de la vente.	428
397. (suite) - Modalisation de la vente.	430
398. Contraintes de police et effets de la vente.	431
399. (suite) - Effets entre parties.	432
400. (suite) - Effets à l'égard des tiers.	433
401. Compétence du législateur de police et droit civil.	434

Bibliographie I

Table des matières XXIX