

**CEAB aisbl**

La Confédération Européenne des Administrateurs de Biens a pour objet scientifique et pédagogique :

- l'étude scientifique des réglementations en vigueur ou à naître susceptibles de concerner directement ou indirectement la gestion et l'administration, l'expertise, la négociation et le conseil en matière de propriété immobilière ;
- l'information et la formation de ses membres sur les questions précitées.

**EPAG aisbl**

Le Groupement européens d'agents immobiliers, a pour objet :

- l'étude de toute législation, réglementation en vigueur dans les pays de l'Union européenne, ainsi que tout projet ou proposition à l'étude, touchant le secteur du conseil et du courtage immobiliers ;
- l'information et la formation des associations membres, notamment pour promouvoir l'amélioration du niveau professionnel utile ;
- d'être l'intermédiaire de ses membres auprès des instances communautaires. □

**Zoom sur****... publication du SDER**

Il a récemment fait l'objet d'une édition sous forme de brochure reliée, en principe disponible sur demande adressée à :

*la Direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine*  
*Rue des Brigades d'Irlande 1*  
*5100 Jambes*

ou via l'e-mail du secrétariat du SDER : [sder@mrw.wallonie.be](mailto:sder@mrw.wallonie.be). □

## Check-list pour les parties à une vente immobilière non réalisée

*Concernant la problématique relative aux droits d'enregistrement lorsque la vente immobilière n'est pas réalisée (voir plus haut), les parties doivent bien garder à l'esprit :*

- *qu'elles sont solidairement tenues à l'égard du fisc pour le paiement des droits d'enregistrement ;*
- *qu'il convient de ne pas signer de compromis de vente à la hâte, car c'est lui qui fixe définitivement leurs droits et obligations, et est le point de départ des délais pour le paiement des droits d'enregistrement ;*
- *que, si la signature de ce compromis doit être rapide, l'insertion d'une condition suspensive permet au candidat acquéreur d'opérer les vérifications indispensables qu'il n'a pas pu effectuer avant le compromis ;*
- *que, dans l'hypothèse où, pour une raison ou pour une autre, le compromis n'est pas suivi d'un acte notarié en bonne et due forme, un accord amiable de résolution n'est certainement pas suffisant pour ne pas être tenu de payer les droits d'enregistrement, pas plus que la ratification judiciaire de leur accord ;*
- *que les deux seules possibilités d'obtenir la restitution des droits consistent en l'annulation (si une cause de nullité existe) ou la résolution de la vente par le juge ;*
- *que la demande en résolution doit, le cas échéant, être introduite dans un délai d'un an à dater du compromis et que l'irrespect de ce délai entraîne la déchéance irrémédiable du droit à restitution des droits d'enregistrement.*

### □ Urbanisme en Wallonie

## Le schéma de développement de l'espace régional

*Dans le numéro 9 du 19 mai dernier, nous faisons une brève présentation du contenu et des effets du SDER. Il ne s'agissait à l'époque que du projet de SDER. On peut désormais parler du SDER définitif.*

Le projet de SDER avait été adopté par le gouvernement wallon en date du 29 octobre 1998, quelques mois après l'entrée en



Faites circuler *Immobilier* auprès de :

- ☛ .....
- ☛ .....
- ☛ .....
- ☛ .....

Kluwer Editorial édite également : L'Immobilier en pratique, Modèles et contrats immobiliers, Questions et Réponses sur ... (Indicateurs immobiliers), le Guide pratique des défauts de construction. Pour en savoir plus, veuillez prendre contact avec notre service clientèle au : (02) 719 16 96.

**Comité de rédaction :** R. Braconnier (Président de l'I.P.I.), D. Collon (Notaire), L. Collon (Moreau Collon de Wilde & Associés, Avocats), M. Delnoy (Avocat au Barreau de Liège), B. Louveaux (Wéry & Associés, Avocats), B. Mariscal (Deloitte & Touche), M. Stricklesse (Architecte) et A.J. Vanderlinden (Géomètre-expert juré I.P.G.).

**Rédaction et coordination :** David Frédérich  
☛ (02) 719 15 35 Fax (02) 719 15 86.  
e-mail : [david.fredrich@wkb.be](mailto:david.fredrich@wkb.be)

**Editeur responsable :** Marc Fodderie,  
Kouterveld 2, 1831 Diegem

**Service clientèle :** Kouterveld 2, 1831  
Diegem ☛ (02) 719 16 96  
Fax (02) 719 15 19 e-mail  
[customer.ke@wkb.be](mailto:customer.ke@wkb.be)

*Imprimé sur un papier non blanchi au chlore*

© 1999, Wolters Kluwer Belgique, Kluwer Editorial, Kouterveld 2, 1831 Diegem ☛ (02) 719 15 11 Fax (02) 719 15 86

La rédaction ne peut être tenue responsable de l'inexactitude des données fournies par des tiers, ni des conséquences qui pourraient découler d'informations erronées ou incomplètes. Aucun extrait de cette publication ne peut être reproduit de quelque manière ou sous quelque forme que ce soit, photocopies ou autres, ni introduit dans une banque de données ou tout système électronique dont il pourra être transféré mécaniquement ou électroniquement, sans autorisation écrite préalable de l'éditeur.

vigueur du nouveau CWATUP, et avait ensuite été soumis à information publique.

En date du 27 mai 1999, le gouvernement wallon a décidé d'adopter définitivement le SDER. Il a fait l'objet d'une publication par extrait au Moniteur belge du 21 septembre 1999.

## Contestation et consultation

Il convient de rester attentif à la date du 21 septembre 1999. En effet, c'est à partir de la publication au Moniteur belge que commence à courir le délai de recours en annulation et en suspension devant le Conseil d'Etat, ce délai ayant une durée de soixante jours. En l'espèce, ce délai de recours vient donc à expiration le 22 novembre 1999, le 20 novembre étant un samedi. Passé ce délai, il ne sera plus possible de demander l'annulation ou la suspension du SDER, même si son contenu pourra encore être contesté de manière incidente et accessoire dans le cadre de litiges dans lesquels il aurait été mis en œuvre.

On ne peut donc trop conseiller à toute personne dont la situation risque d'être affectée par le SDER d'examiner dès aujourd'hui le contenu. On peut notamment penser plus spécialement à certaines communes ou intercommunales, mais également, de manière plus générale, à tout opérateur économique. On a vu, en effet, les effets que le SDER est susceptible d'avoir concrètement.

A supposer qu'un particulier ou une personne de droit public s'estime lésé par le contenu du SDER, il lui reviendra encore d'examiner si le SDER constitue un acte susceptible de recours devant le Conseil d'Etat. Cette question excède manifestement l'objet de la présente information.

☛ *Enfin, en ce qui concerne son contenu, le SDER ne s'écarte pas sensiblement, de manière générale, du projet de SDER. On se reportera dès lors, pour une présentation succincte, au numéro 9 susmentionné.*

M. Delnoy  
Avocat au Barreau de Liège