



□ Indice santé

Décembre 1998

L'indice santé, pour le mois de décembre 1998, s'élève à 123,84 points en base 1988 et 102,71 en base 1996. □

□ Indice des prix à la consommation

Décembre 1998

L'indice des prix à la consommation, pour le mois de décembre 1998, s'élève à 102,62 points en base 1996, 125,95 points en base 1988, 170,38 points en base 1981 et 262,40 points en base 1974-75. □

□ Taux d'intérêt de retard

Un arrêté royal du 14 octobre 1998 modifiant le taux de l'intérêt pour retard dans le paiement des marchés publics de travaux, de fournitures et de services est publié dans le *M.B.* du 27 octobre 1998.

L'arrêté prévoit que le taux à prendre en considération, du 1^o octobre 1998 au 1^o mars 1999, s'élève à 6 %. □

□ Indice ABEX

L'indice Abex, valable à partir du 1^o janvier 1999, s'élève à:
– 480 points. □

☛ *Pour donner lieu à une réduction d'impôt, il n'est plus nécessaire que les amortissements de capital se rapportent à un emprunt conclu auprès d'une entreprise belge ou d'un établissement belge d'une entreprise étrangère. Cet assouplissement n'est toutefois pas applicable à l'assurance de solde restant dû. Cette dernière doit toujours être contractée en Belgique*

B. Mariscal
Deloitte & Touche

□ Urbanisme

Modifier l'utilisation/la destination d'un bâtiment, en Région wallonne

En cas de modification d'utilisation ou de destination d'un bâtiment, en Région wallonne, quand un permis d'urbanisme est-il requis ? Pour l'essentiel le permis d'urbanisme doit être sollicité lorsque l'on souhaite poser certains actes et travaux concrets: construire, placer une installation fixe, transformer un bâtiment, modifier sensiblement le relief du sol,... Il existe cependant un cas dans lequel un permis d'urbanisme est requis alors qu'aucun acte «matériel» de construction n'est posé: celui de la modification d'utilisation/destination d'un bâtiment. Quel est l'état actuel de la législation sur ce point en Région wallonne ? Tel est l'objet des quelques lignes qui suivent.

La modification de destination/d'utilisation dont il est ici question peut éventuellement résulter, à titre d'exemple, de l'affectation à usage de dancing d'un bâtiment anciennement agricole ou de l'établissement dans un immeuble d'habitation d'une petite surface commerciale («superette»), sans que des travaux de transformation soumis à permis d'urbanisme ne soient réalisés.

3 critères pour la modification d'utilisation

Le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (art. 41, § 1er, 9^o ancien du CWATUP) soumettait à permis d'urbanisme le fait de modifier l'utilisation d'un bâtiment.

Zoom sur ...**Modification d'utilisation/destination en Région de Bruxelles-Capitale**

On ne pourrait ici faire un commentaire approfondi de la législation bruxelloise relative à la question examinée.

On se borne donc à remarquer que l'article 84, § 1er, 5° de l'ordonnance organique de la planification de l'urbanisme évite soigneusement d'aborder le délicat problème du choix entre le concept de modification de *destination* et celui de modification d'*utilisation*.

Elle impose un permis aussi bien en matière de modification de *destination* que de modification d'*utilisation* et définit tant l'*utilisation* que la *destination*:

- la première correspondant à «l'*utilisation existante de fait d'un bien non bâti ou d'un ou de plusieurs locaux d'un bien bâti*»
- et la seconde à «la *destination d'un bien non bâti ou d'un ou de 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 visée à l'article 2 (PRD, PRAS, PCD, PPAS)*». □

Le soin de définir le concept de modification et d'utilisation avait été attribué au Gouvernement wallon, qui devait établir une liste de modifications d'utilisation soumises à permis de bâtir en respectant un triple critère: impact sur l'espace environnant, fonction principale du bâtiment et répercussions économiques et sociales de la modification d'utilisation.

Cette liste se retrouve à l'article 195/6 ancien du code. Il s'agissait, pour l'essentiel, de toute modification d'utilisation qui affecte la fonction principale du bâtiment telle qu'elle résulte de sa conception ou de son aménagement, et qui a pour conséquence que le bâtiment soit le lieu de développement:

- soit d'une activité de commerce ou de service dans une zone du plan secteur autre qu'une zone de service;
- soit d'une activité communautaire ou de service public dans une zone du plan secteur autre qu'une zone d'équipement communautaire et d'utilité publique;
- soit d'une activité culturelle ou récréative dans une zone du plan secteur autre qu'une zone de service ou d'équipement communautaire et d'utilité publique;
- soit d'une activité artisanale ou de PME dans une zone du plan secteur autre qu'une zone artisanale ou de PME.

Aujourd'hui: modification de *destination*

Depuis l'entrée en vigueur, le 1er mars 1998, du décret du Parlement wallon du 27 mars 1997 modifiant le CWATUP, l'article 84, § 1er, 6° nouveau du CWATUP soumet à permis d'urbanisme le simple fait de modifier la *destination* d'un bâtiment.

Sans pouvoir ici s'étendre sur la différence concrète qui peut exister entre le concept d'*utilisation* et celui de *destination*, on doit nécessairement remarquer que les deux concepts sont différents. Le législateur wallon a sciemment recouru dans l'article 84, § 1er nouveau (qui soumet la modification de *destination* à un permis) à un concept différent de celui de l'article 41, § 1er ancien du code (qui soumettait la modification d'*utilisation* à un permis).



□ Un code de déontologie pour les agents immobiliers

Sur la proposition du ministre des PME, Karel Pinxten, le Conseil des ministres de ce vendredi 22 janvier 1999 a approuvé 2 projets d'arrêtés royaux relatifs à un code de déontologie et à un règlement de stage pour les agents immobiliers.

Ils visent à renforcer l'image de la profession et à mieux protéger le consommateur; ils devraient être publiés d'ici quelques semaines.

L'Institut professionnel des agents immobiliers (IPI) les négociait depuis fin 1995.

Les organisations professionnelles à l'origine de la mise sur pied de l'IPI, UPI et CIB, avaient bien leurs codes, «*mais celui qui voulait passer outre, n'avait qu'à quitter l'organisation*».

Grâce à ce véritable, et incontournable, code, l'Institut va disposer de l'outil nécessaire pour se construire une nouvelle image, notamment dans ses rapports avec les chambres de notaires...

Les prescriptions déontologiques seront complétées par des directives émanant de l'IPI, que le ministre approuvera ensuite.

L'agent immobilier, selon le nouveau code de déontologie, se devra, bien sûr, d'adopter un comportement honorable.

(°°°)

Définition de la modification de *destination* ?

Suivant l'article 84, § 1er, 6° nouveau, la modification de *destination* - à l'instar de la modification d'*utilisation* dans l'ancien CWATUP - doit faire l'objet d'une définition par le Gouvernement wallon.

Or, la liste des modifications d'utilisation soumises à permis de bâtir, l'article 195/6 ancien, a été reprise dans le nouveau code sous le numéro 271. Doit-on dès lors considérer que cette liste constitue la définition prévue pour la modification de *destination* dans l'article 84, § 1er, 6° nouveau du code ? Nous ne le pensons pas, et ceci pour 3 raisons.

D'une part, l'article 271 nouveau (c'est-à-dire l'article 195/6 ancien) se réfère expressément lui-même au concept de modification d'*utilisation* et non à celui de modification de *destination*. On ne voit pas pourquoi, alors que l'article 84, § 1er nouv. parle de modification de *destination*, on pourrait faire recours pour la définition de ce concept, à une disposition qui entendait définir la modification d'*utilisation* dans l'ancien code.

D'autre part, la liste de l'article 271 nouveau (195/6 ancien) a été établie, on l'a dit ci-dessus, sur base de 3 critères fixés par le législateur dans l'article 41, § 1er ancien. Or l'article 84, § 1er, 6° nouveau donne mandat au Gouvernement wallon de définir la modification de *destination* sur base de 2 critères seulement: l'impact sur l'espace environnant et la fonction principale du bâtiment. En d'autres termes, le critère des répercussions économiques et sociales de la modification d'*utilisation*, sur base duquel l'article 271 nouveau (195/6 ancien) avait été élaboré, ne peut plus désormais constituer un critère de définition de la modification de *destination*. La liste de l'article 271 n'est donc plus adaptée aux exigences du législateur.

Par ailleurs, au cours des travaux préparatoires du décret du 27 novembre 1997, il a clairement été demandé au Ministre de l'Aménagement du Territoire si le Gouvernement allait définir plus avant le concept de modification de *destination* et le Ministre a répondu par l'affirmative. En confirmant qu'une définition du concept de modification de *destination* devait encore être élaboré (dans le futur), le Ministre a bien indiqué que la liste de l'article 271 nouveau (195/6 ancien) n'était plus d'actualité et qu'il n'existait pas de définition du concept de modification de *destination*, au jour de l'adoption du décret du 27 novembre 1997 modifiant le CWATUP.

(°°°)

Il est désormais, en outre, responsable de tout acte posé dans l'exercice de sa profession, et sera tenu de contracter une police d'assurance spécifique.

Sur ce point, nous vous renvoyons aux numéros 23, du 16 décembre 1998, et 1, du 6 janvier 1999, de votre lettre *Immobilier*, dans lesquels Y. Beckers (*Thilly Van Eessel*) analysait en détail la police d'assurance responsabilité civile de l'agent immobilier, contractée par les organisations professionnelles (UPI et CIB).

Cette assurance a été négociée en conformité avec l'avant-projet de code de déontologie. Il faudra vérifier qu'elle restera conforme à l'arrêté royal définitif.

Votre lettre *Immobilier* ne manquera pas de vous informer sur cet aspect de la question...

L'agent immobilier devra également consacrer un nombre d'heures suffisant au «*recyclage de ses connaissances professionnelles*» (25 ou 28 h./an).

Lors de la vente d'un bien immobilier ou d'un fonds de commerce, les sommes reçues devront être versées sur un compte séparé, le client bénéficiant des intérêts.

L'agent ne pourra recevoir d'autres rémunérations ou avantages que ce qui a été convenu, les honoraires étant fixés par écrit entre l'agent et le client (l'IPI pourrait publier des directives à ce sujet).

(°°°)

☛ *A l'heure actuelle, le Gouvernement n'a toujours pas adopté d'arrêté établissant la liste des modifications de destination soumises à permis d'urbanisme. En d'autres termes, il n'existe actuellement aucune définition modification de destination. Il en résulte clairement que celui qui souhaite aujourd'hui procéder à une modification de destination de son bâtiment – quelle que soit la nature de cette modification – ne doit nullement solliciter, en Région wallonne, un permis d'urbanisme (sauf à supposer, naturellement, qu'un autre acte soumis à permis d'urbanisme soit posé, comme par exemple une transformation intérieure). Ceci tant que l'arrêté du Gouvernement Wallon fixant la liste dont il a été question ci-dessus n'est pas publié au Moniteur Belge...*

M. Delnoy,
Avocat (Loeff, Claeys, Verbeke)

□ Séminaire

Nouveau «*Monopoly*» commercial belge

La journée d'étude du mercredi 10 février 1999, sous la présidence de Monsieur T. Behiels (administrateur délégué, CODIC), sera organisée sur le thème: *Le nouveau «Monopoly» commercial belge*.

La réflexion y sera portée autour des sujets suivants:

- Tour d'horizon des grands projets de développements commerciaux en cours ou en gestation en Belgique;
- Principales artères commerciales, shopping centers et localisations périphériques: évolution récente des loyers, des prix et des pas-de-porte;
- Quels sont les localisations les plus demandées et celles qui perdent de la valeur ?
- Le développement du Fun Shopping en Belgique;
- La vision d'un retailer pionnier sur l'évolution du commerce en centre-ville et les stratégies d'implantation commerciale;
- Quel sera notamment l'impact du PRAS sur l'implantation de nouvelles grandes surfaces à Bruxelles ?
- Quelles sont les grandes tendances en matière de critères de délivrance des permis socio-économiques ? Evolution récente et perspectives;