



KLUWER
EDITORIAL

IMMOBILIER

KLUWER EDITORIAL

KOUTERVELD 2

1831 DIEGEM

TEL 02/719 15 11

LETTRE D'INFORMATION BIMENSUELLE

A L'USAGE DES PROFESSIONNELS

DU SECTEUR IMMOBILIER, DES GEOMETRES,
ARCHITECTES ET NOTAIRES

Bureau de dépôt Vilvoorde 1

Numéro 12 – 17 juin 1998

Ne paraît pas en juillet

9e année

Sommaire

- 1 L'Europe au chevet des riverains
- 2 Les brèves
- 3 Le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur
- 3 T.V.A. et usage privé d'un immeuble professionnel
- 5 Jurisprudence : la responsabilité sans faute
- 8 Revue du Moniteur du 3 au 17 juin 1998
- 9 Impôts directs : revenu cadastral des biens immobiliers
- 10 Pas de déduction de l'indemnité de emploi
- 11 Chaînes de magasins : s'assurer une expansion

□ Entreprises polluantes

L'Europe au chevet des riverains

Dans un arrêt du 19 février 1998, la Cour européenne des droits de l'homme étend le champ d'application de l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme (droit au respect de la vie privée et familiale, du domicile et de la correspondance) en y inscrivant l'obligation pour les Etats de fournir aux riverains d'une usine "à risque" certaines informations essentielles relatives à ladite usine.

Les riverains d'entreprises polluantes ou "à risques" disposent, en droit belge, d'une série de moyens juridiques susceptibles de leur permettre de faire valoir leurs droits, essentiellement à l'encontre de ces entreprises ou de leurs responsables. Ces derniers doivent nécessairement en être conscients, de sorte qu'ils puissent prendre en compte le facteur "environnement" et "voisinage" dans le cadre de leur décision.

Invoquer les droits de l'homme

Il va de soi que certaines actions des riverains sont également susceptibles d'être dirigées contre les autorités administratives, spécialement lorsqu'une faute peut être mise à leur charge, qui est en relation causale avec un dommage environnemental subi par les riverains. L'arrêt rendu par la Cour européenne des droits de l'homme ce 19 février 1998 (*GUERRA ET AUTRES C/ ITALIE*) rappelle que l'art. 8 de la Convention européenne des droits de l'homme peut également être invoqué par des riverains dans l'hypothèse d'un dommage ou d'un risque de dommage environnemental.

L'art. 8, §1er, de la Convention européenne des droits de l'homme stipule: "Toute personne a droit au respect de sa vie privée et familiale, de son domicile et de sa correspondance". Dans un important arrêt du 9 décembre 1994 (*LOPEZ OSTRA C/ ESPAGNE*), la Cour européenne des droits de l'homme avait à connaître d'une station d'épuration d'eaux et de déchets dont la ville avait



□ Les brèves

□ Time-sharing dans l'attente d'une législation

Il y a près de 4 ans que le Parlement européen a adopté une directive concernant la protection des acquéreurs pour certains aspects des contrats de time-sharing (acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers). Cette directive s'applique également aux contrats conclus en Belgique par un acquéreur domicilié dans notre pays. Le conseil des Ministres du 24 janvier 1997 avait adopté un projet de loi. Un parlementaire (*Q.P. N° 335, REPRÉSENTANT CORTOIS, 2 MARS 1998*) souhaitait savoir ce qui retardait la publication de cette loi. D'après le Ministre, des questions forts complexes ont dû faire l'objet d'un examen complémentaire (garanties financières). Ces problèmes sont maintenant résolus et, d'après le Ministre, le projet de loi finalisé sera déposé incessamment à la Chambre. □

□ Exonération de la taxe sur les surfaces professionnelles

D'ici peu, le seuil de l'exonération de la taxe régionale sur les propriétaires de certains immeubles à caractère professionnel dans la Région de Bruxelles-Capitale sera revu. Telle est la décision récemment prise par le Conseil bruxellois. Depuis 1992, cette taxe s'élève à 200 F par m² de surface, tandis que les entreprises industrielles et artisanales étaient exonérées pour les 1 500 premiers m². L'exonération sera portée aux premiers 2 500 m². □

autorisé l'installation sur des terrains lui appartenant et qui avait bénéficié d'une subvention de l'Etat, cette station ayant provoqué des nuisances et des troubles de santé chez de nombreux habitants.

Atteintes à l'environnement

Par cet arrêt, la Cour européenne des droits de l'homme, estimant, d'une part, que des atteintes graves à l'environnement peuvent affecter le bien-être d'une personne et la priver de la jouissance de son domicile de manière à nuire à sa vie privée et familiale, d'autre part, que de telles atteintes avaient eu lieu en espèce, et enfin, que les autorités administratives espagnoles n'avaient non seulement pas pris les mesures nécessaires pour protéger le droit des riverains au respect de leur domicile et de leur vie privée et familiale mais avaient même contribué à prolonger la situation dommageable, avait jugé que l'Etat espagnol avait violé l'art. 8 de la Convention européenne des droits de l'homme et l'avait condamné à verser une indemnité à la requérante.

Dans l'affaire ayant donné lieu à l'arrêt du 19 février 1998 (*GUERRA ET AUTRES C/ ITALIE*), la Cour européenne des droits de l'homme avait à connaître d'une action de riverains d'une usine de production de produits chimiques, qui avait été classée "à haut risque" dans le cadre de l'application de la directive européenne dite "Seveso", et qui avait libéré de grandes quantités de gaz inflammable ainsi que différentes substances chimiques toxiques.

Attente d'informations essentielles

Dans son arrêt, la Cour, examinant si les autorités nationales italiennes avaient pris les mesures nécessaires pour assurer la protection effective du droit des riverains au respect de leur vie privée et familiale et constatant à cet égard que les requérants étaient restés, jusqu'à l'arrêt de la production de l'usine, dans l'attente d'informations essentielles qui leur auraient permis d'évaluer les risques pouvant résulter pour eux et leur proches du fait de continuer à résider sur le territoire de la commune, estime que l'Etat italien a violé l'art. 8 de la Convention européenne des droits de l'homme et le condamne à verser une indemnité à chaque requérant. Il faut en effet préciser qu'un plan d'urgence et des mesures d'information avaient été préparés par le Ministère de l'environnement italien mais que, même

□ T.V.A. et usage privé d'un immeuble professionnel

Lorsqu'un assujetti a acquis un immeuble et l'a entièrement affecté à l'usage d'une activité économique soumise à la T.V.A., mais décide ultérieurement d'en utiliser une partie à des fins privées (autre que la location), doit-il procéder à une révision de la déduction ou à une prestation de service à soi-même (Q.P. N°1215, REPRÉSENTANT FOURNAUX, 28 JANVIER 1998) ?

En supposant que l'immeuble ait été acquis avec application de la T.V.A., entièrement déduite par l'assujetti, c'est à une révision partielle de la déduction opérée initialement qu'il convient de procéder. Il est évidemment nécessaire que le bien immeuble concerné ait été utilisé pour partie aux besoins privés de l'assujetti pendant la période de révision de 15 ans, qui commence à courir le 1er janvier de l'année en cours de laquelle le droit à déduction a pris naissance.

Ce sont donc les règles relatives à la limitation, au rejet ou à la révision des déductions qui s'appliquent lorsqu'un bien initialement affecté à l'entreprise est ensuite utilisé, à des fins étrangères à l'activité économique de l'assujetti, ce qui limite ainsi, en pratique, l'application de l'art. 19, §1er du C.T.V.A. aux situations où il s'agit d'une utilisation temporaire de courte durée, tout à fait occasionnelle ou très irrégulière, de tout ou partie d'un bien normalement destiné à être utilisé en totalité pour une activité économique d'assujetti. □

après l'arrêt de la production, ces éléments n'étaient nullement parvenus à la municipalité compétente, qui n'avait pu les répertuer auprès des riverains.

On peut en conclure que, dans le cadre d'une atteinte ou d'un risque d'atteinte à l'environnement, l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme interdit notamment aux Etats de contribuer au maintien de la situation dommageable et leur impose également de fournir aux riverains les informations essentielles leur permettant d'évaluer les risques liés à leur situation à proximité d'une entreprise à risque. Ainsi, dans le contexte d'entreprises susceptibles de générer des nuisances, ce sont non seulement leurs responsables mais également les autorités administratives qui, pour utiliser une terminologie particulièrement en vogue, doivent adopter une attitude "pro-active".

Michel Delnoy
 Avocat au barreau de Liège

□ Copropriété

Le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur

Dans un premier article, paru dans la lettre précédente, nous avons abordé, outre les principes généraux de la matière de la copropriété, le contenu de l'acte de base. Dans ce second article, nous nous proposons de traiter du contenu des deux autres grands volets des statuts, à savoir les règlements de copropriété et d'ordre intérieur.

Le règlement de copropriété doit comprendre :

- 1° La description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes. En ce qui concerne les droits de chaque copropriétaire, est réputée non écrite toute clause des statuts qui limiterait le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix, à l'exception du syndic qui ne peut être désigné comme mandataire d'un copropriétaire, pour voter à sa place à l'assemblée générale. Un copropriétaire peut parfaitement demander au syndic de gérer son lot (ex. : régler pour le copropriétaire les problèmes nés de l'occupation de l'appartement par un locataire), autre chose est de l'interdiction faite au syndic de prendre part, comme