

Zoom sur... l'avis des géomètres-experts

Notre article sur l'inscription de certains géomètres-experts auprès de l'I.P.I. ne manquera pas d'entraîner des prises de position. Epinglons déjà celle de M. Vanderlinden, Président de la Commission Electorale d'installation de l'institut des géomètres-experts.

«Les géomètres-experts immobiliers (jurés actuellement) ont de tout temps et certainement depuis plus d'un siècle pratiqué l'activité des agents immobiliers. C'est une tradition pour de nombreux professionnels.

Les géomètres-experts ont toujours eu une déontologie écrite qui n'a, à ce jour, posé aucun problème ni conduit à de quelconques difficultés, bien au contraire. La réputation de notre profession n'est plus à faire, elle est à parfaire.

Les géomètres-experts immobiliers bruxellois ont introduit un recours devant le Conseil d'Etat contre l'I.P.I. Le Conseil d'Etat ne s'est à ce jour par encore prononcé.

Les agents immobiliers I.P.I. n'ont à ce jour aucune déontologie contraignante. Ce critère contraignant est essentiel. Le ministre aurait répondu à l'I.P.I. qu'en attendant l'approbation de la déontologie et sa publication au Moniteur, ce serait la déontologie des associations requérantes qui seraient d'application. Il doit en être de même pour notre profession et j'ai fait le nécessaire pour obtenir une réponse de notre ministre. J'ai déposé avant les vacances l'avant-projet d'A.R. pour la déontologie des géomètres-experts jurés au cabinet du ministre des P.M.E. Ce document est à l'examen.» □

☛ *Les géomètres-experts jurés I.P.G. qui souhaitent effectuer des opérations relevant des activités d'agent immobilier doivent pour le moment être membres de l'I.P.I. En vertu de la loi-cadre du 1er mars 1976 (réglementant la protection du titre professionnel et l'exercice des professions intellectuelles prestataires de services), les membres et stagiaires sont tenus de payer leurs cotisations annuelles. Cette disposition vaut pour tous les membres, donc aussi pour les géomètres-experts inscrits à l'I.P.I.*

S. Verhaeghe

□ Infractions d'urbanisme

Quelles causes de justification devant le juge pénal?

Ainsi qu'on a pu le voir dans un précédent numéro (n° 11 du 21 mai 1997), tous les responsables d'une infraction d'urbanisme, auteurs, coauteurs ou complices, sont passibles de sanctions pénales, spécialement lorsqu'il s'agit de professionnels de la construction. Celui qui est cité à comparaître devant un juge correctionnel est cependant susceptible de faire valoir divers moyens de défense. La réaction des magistrats face à ces arguments est mitigée. Nous aurons l'occasion de revenir plus en détail sur certains aspects de cet article prochainement.

La bonne foi

Invoquer le fait d'avoir été de bonne foi au moment de la construction ne peut jamais en soi suffire. Il convient d'invoquer des circonstances particulières, que les magistrats examinent en appliquant le critère du "bon père de famille": le prévenu a-t-il agi comme "toute personne raisonnable et prudente qui se serait trouvée dans la même situation"? A cet égard, ils tiennent compte de l'activité professionnelle du prévenu et un professionnel de la construction sera nécessairement jugé plus sévèrement qu'un simple particulier.

Les difficultés économiques

En principe, le juge n'a pas égard aux difficultés économiques auxquelles le prévenu a été confronté et qui sont naturellement susceptibles d'expliquer, à titre d'exemple, une violation des



Zoom sur...

la complexité de la législation applicable

En principe, le prévenu ne peut invoquer la complexité du droit applicable pour tenter d'excuser l'infraction qu'il a commise. Il lui revient en effet, comme tout bon père de famille, de s'informer de l'état du droit auprès de personnes spécialisées.

Un professionnel de la construction est par ailleurs naturellement censé être lui-même au fait des dispositions qui s'imposent à l'exercice de sa profession.

En tout état de cause, il ne paraît pas possible d'invoquer cet argument lorsque l'infraction consiste en une violation des conditions du permis de bâtir demandé par le prévenu qui s'est, de ce fait, engagé à le respecter.

Il reste que, dans certaines circonstances spéciales que le juge apprécie au cas par cas, le prévenu peut se défendre en faisant valoir le caractère *imprécis* de la législation applicable. Ce sera le cas, notamment, si l'ouvrage qui a été érigé sans permis n'était pas repris expressément dans la liste des travaux soumis à permis de bâtir (ARTICLES 41, § 1ER, 192, 195 ET 41, § 2, AL. 3 DU C.W.A.T.U.P.) et qu'il n'existait à l'époque de la construction aucune décision de justice tranchant la question de savoir si l'acte était ou non soumis à permis de bâtir. Dans une telle hypothèse, on peut sans doute considérer que l'auteur de l'acte n'aurait raisonnablement pu imaginer qu'un permis était requis. □

conditions imposées par le permis de bâtir. En principe seulement, car l'argument a déjà été accepté. Le prévenu pourra donc malgré tout tenter de faire valoir des difficultés financières particulièrement importantes auxquelles lui - ou son entreprise - aurait été confronté, mais sans certitude de succès.

Le fait du prince

Dès lors que la violation d'une disposition d'urbanisme résulte d'un ordre émanant de l'autorité, le prévenu ne peut en principe se voir condamné. Ce sera le cas, à titre d'exemple, si le permis de bâtir sur base duquel le prévenu a construit imposait plusieurs voies d'accès et si la suppression de l'une d'entre elles a été par la suite imposée par la commune.

Les renseignements erronés

Il peut arriver que le prévenu ait procédé à la construction infractionnelle après avoir consulté une personne spécialisée, et qu'il s'avère ensuite que le renseignement fourni était en réalité erroné. La Cour de Cassation est souvent extrêmement sévère vis-à-vis du prévenu à cet égard, en refusant même, sauf circonstances exceptionnelles, d'admettre comme cause d'excuse le caractère erroné d'un renseignement émanant d'un architecte, voire ... d'un cabinet d'avocats.

Par contre, il arrive plus fréquemment que le juge excuse le comportement infractionnel du prévenu lorsqu'il s'est fondé sur un renseignement erroné émanant d'une autorité administrative, par exemple l'engagement écrit d'un échevin indiquant l'absence de nécessité d'un permis de bâtir. Mais, à nouveau, tout dépend des circonstances concrètes de la cause et le juge refusera certainement l'argument s'il est convaincu qu'il y a eu concertation préalable entre le prévenu et l'autorité.

L'obtention d'une autorisation administrative

La plupart du temps, le juge consent à ne pas condamner le prévenu qui a effectué une construction conforme au permis de bâtir qui lui a été délivré alors que ce permis n'aurait pu être délivré, par exemple parce qu'un plan particulier d'aménagement, un règlement d'urbanisme ou un permis de lotir s'y opposait. C'est ce que de nombreux magistrats qualifient d'"accompagnement administratif" de l'infraction.

□ Les brèves

□ Indice de variabilité des crédits hypothécaires

La liste des indices de référence de la variabilité des taux d'intérêts des crédits hypothécaires du mois d'août 1997 est composée comme suit :

- 3,478 (indice A);
- 3,689 (indice B);
- 4,180 (indice C);
- 4,384 (indice D);
- 4,705 (indice E).

(M.B., 30 août 1997, p. 22355). □

□ Déduire un «kot» ?

En cette période de rentrée scolaire, il nous a paru intéressant d'épingler une proposition de loi relative à la déduction fiscale pour les étudiants effectuant des études supérieures loin de leur domicile.

Le Ministre des finances s'est déjà déclaré intéressé par cette idée. Il estime toutefois qu'il faudra introduire certaines limitations quant à la hauteur du montant déductible ou à la distance minimale entre le domicile des parents et le kot. Le député estime entre 70 000 et 120 000 F par an ces frais de logement.

La proposition du député Arens devrait être étudiée par la Chambre dans le courant du mois d'octobre. □

La pratique constante de l'administration

Si, à titre d'exemple, le prévenu a réalisé sa toiture en tuiles noires alors que le permis de bâtir lui imposait des tuiles rouges, mais que la plupart des constructions du voisinage ont été érigées sur la base de permis de bâtir imposant des tuiles noires, il arrive régulièrement que les juridictions fassent preuve d'indulgence.

La tolérance

Souvent, le prévenu invoque le fait que de nombreuses constructions semblables à la sienne n'ont pas, elles, fait l'objet de poursuites et que, dans cette mesure, il pouvait raisonnablement considérer que sa construction était licite. De manière générale, les cours et tribunaux refusent ce mode de défense, en considérant qu'"il n'y a pas d'égalité dans l'illégalité" et que l'opportunité des poursuites appartient au pouvoir d'appréciation du Ministère public ou de l'autorité administrative.

Cependant, on a déjà vu certains juges admettre la "tolérance administrative" comme cause de justification ou, à tout le moins, prononcer une condamnation à une peine réduite. Ce ne sera pas le cas lorsque l'autorité a invité le prévenu à se mettre en ordre: à dater de ce moment, il ne pourra plus prétendre avoir cru au caractère licite de sa construction.

☞ *On le voit, il existe en réalité peu d'arguments susceptibles de constituer à eux seuls, dans tous les cas, une cause de justification suffisante d'une infraction d'urbanisme. En réalité, tout dépend des circonstances particulières de la cause et il revient surtout au prévenu d'établir que son comportement a été celui d'un bon père de famille, ce qui sera naturellement apprécié différemment selon les juridictions.*

M. Delnoy
 Avocat (Loeff Claeyns Verbeke)

□ Assurance

Assurance vol : une question de preuve

Bien des propriétaires d'immeuble sont assurés contre le vol. Sage précaution par les temps qui courent. En cas de sinistre, l'assureur interviendra sans discussion... Pour autant que le vol