



ditions ordinaires, citées plus haut, reprises aux articles 145<sup>1</sup>, 2° et 145<sup>4</sup>, du C.I.R.1992, soient remplies. Le fait d'opter pour une telle réduction aura bien entendu un impact sur la manière dont le capital remboursé en cas de décès du contractant sera taxé. Il conviendra donc d'analyser dans chaque cas particulier l'opportunité d'opter ou

non pour la réduction d'impôt pour la prime de l'assurance de solde restant dû.

### Entrée en vigueur

L'entrée en vigueur est fixée à l'exercice d'imposition 2001 (revenus 2000).

*A partir de l'exercice d'imposition 2001 (revenus 2000), l'octroi de l'avantage fiscal lié aux amortissements de capital d'un emprunt hypothécaire ne sera plus subordonné à l'exigence de la souscription d'une assurance de solde restant dû.*

✍ B. Mariscal  
Deloitte & Touche

## Urbanisme en Région wallonne

### Zones d'aménagement différé : la Cour d'arbitrage ajoute sa pierre à l'édifice

*Dans le numéro 8 du 28 avril 1999, sous l'intitulé « Mise en œuvre des anciennes Z.E.H. : résistances administratives », nous évoquions les réactions de l'administration centrale de l'urbanisme face à l'adoucissement par le législateur du régime de mise en œuvre des zones d'aménagement différé (ex-zones d'extension d'habitat), par le biais de l'ajout d'un article 12bis dans le décret du 27 novembre 1997 modifiant le CWATUP. Par un arrêt n°63/2000, du 30 mai 2000, la Cour d'arbitrage vient d'ajouter un élément dans la construction – on ne peut plus progressive – du régime de mise en œuvre de ces zones, en annulant partiellement cet article 12bis.*

#### Rappel de la situation existante avant l'arrêt de la Cour d'arbitrage

Pour faciliter la compréhension de l'arrêt de la Cour d'arbitrage, il paraît nécessaire de rappeler le contexte législatif tel qu'il existait avant qu'il n'intervienne.

Pour ce faire, nous ne pouvons qu'inviter le lecteur à relire rapidement le n°8 susmentionné.

Dans l'introduction de cet article nous indiquons :

*« Depuis le 1<sup>er</sup> mars 1998, l'ancienne zone d'extension d'habitat est remplacée par la zone dite 'd'aménagement différé'. Le caractère restrictif de la définition de cette zone, l'absence*

*d'adoption par le gouvernement du mode de calcul du coefficient de saturation et l'attitude intransigeante de certaines autorités administratives dans l'application concrète du nouveau CWATUP ont amené le législateur wallon à adoucir le régime transitoire de cette disposition, pour tenir compte de certaines situations dans lesquelles d'importantes opérations de mise en œuvre de projets avaient déjà eu lieu avant l'entrée en vigueur du nouveau Code ».*

#### L'arrêt de la Cour d'arbitrage

Dans son arrêt n°63/2000, du 30 mai 2000, ici commenté, la Cour se prononce sur deux dispositions.



### L'article 2 du décret du 23 juillet 1998

On l'a dit (v. n°8 susmentionné), l'article 8 du décret du 27 novembre 1998 stipule que « le schéma directeur adopté par le conseil communal (avant le 1<sup>er</sup> mars 1998) reste d'application jusqu'au moment où il lui est substitué et entre en vigueur un plan communal d'aménagement ».

Or, en réalité, la rédaction précise de ce texte découlait de l'article 2 du décret du 23 juillet 1998, qui avait eu pour objet de remplacer la référence au schéma directeur « dûment approuvé » par une référence au schéma directeur « adopté par le conseil communal ».

L'approbation étant en principe l'acte par lequel le gouvernement marque son accord sur un document établi par une commune, alors que l'adoption est (ici) l'acte par lequel la commune établit le document qui relève de sa compétence. La notion d'approbation pouvait en effet laisser croire, notamment à « certains agents de l'administration en méconnaissant la volonté du législateur » (Doc., P.W., 1997-1998, C.R.I., n°23, p.43), que seuls les schémas directeurs qui avaient fait l'objet d'une approbation par le gouvernement avant le 1<sup>er</sup> mars 1998 pouvaient être pris en considération, alors que la plupart des schémas directeurs n'avaient fait l'objet, avant cette date, que d'une adoption par le conseil communal.

Les requérants devant la Cour d'arbitrage demandaient l'annulation de cet article 2, au motif qu'il pourrait paraître avoir pour effet implicite de « valider » les schémas directeurs, dont la légalité pouvait éventuellement être contestée.

Si nous comprenons bien l'arrêt, la Cour rejette la demande d'annulation en tenant compte de l'objet limité de l'article 2 en question. En effet, ledit article 2 s'est borné à modifier l'article 8 du décret du 27 novembre 1997 en y remplaçant les termes « dûment approuvé » par ceux de « adopté par le conseil communal ». En d'autres termes, à supposer-même que l'article 8 du décret du 27 novembre 1997 puisse être interprété comme « validant » les schémas directeurs, ce ne serait pas du fait de l'article 2 du décret du 23 juillet 1998 mais bien du fait du décret du 27 novembre 1997 lui-même.

### L'article 12bis du décret du 27 novembre 1997

L'article 12bis du décret du 27 novembre 1997, on l'a rappelé (v. n°8 susmentionné), y a été introduit par le décret du 23 juillet 1998. Il stipule : « Les dispositions des articles 33, alinéas 2, 3 et 4 (...) du CWATUP (NDLR : à savoir les conditions de l'adoption d'un plan communal d'aménagement et du respect d'un coefficient de saturation actuellement inconnu) ne sont pas applicables aux zones d'extension mise en oeuvre avant l'entrée en vigueur du présent décret.

*Par zone d'extension mise en oeuvre avant l'entrée en vigueur du présent décret, il y a lieu d'entendre la zone qui a fait l'objet avant la date d'entrée en vigueur du présent décret d'un plan communal d'aménagement ou d'un plan directeur, d'un schéma directeur adopté par le conseil communal, d'un permis de lotir ou d'un permis de bâtir couvrant tout ou partie de la zone. »*

Les requérants devant la Cour d'arbitrage demandaient à cette dernière l'annulation de cette disposition au motif, notamment, qu'elle donnait un champ d'application trop large à la notion de « zone d'extension mise en oeuvre ».

Au terme d'un raisonnement qui semble faire fi de la modification de l'article 12 du décret du 27 novembre 1997 par celui du 23 juillet 1998, la Cour accède à cette demande, en annulant partiellement l'article 12bis dont il est ici question. Par son arrêt, en effet, la Cour retire de cette disposition les mots « d'un permis de lotir ou d'un permis de bâtir couvrant tout ou partie de la zone ».

Il en découle que, désormais, un permis de bâtir ou un permis de lotir délivré en ex-ZEH avant le 1<sup>er</sup> mars 1998, quel que soit son objet, ne peut plus servir de base à la délivrance en ZAD d'un nouveau permis d'urbanisme ou de lotir. Pour que l'ex-ZEH puisse encore être considérée comme « ayant été mise en oeuvre avant le 1<sup>er</sup> mars 1998 », il faut nécessairement qu'elle ait fait l'objet, avant cette date, d'un plan communal d'aménagement, d'un plan directeur ou d'un schéma directeur.



Au vu de la motivation ci-après reproduite (voir 2 alinéas plus loin), il semble d'ailleurs que la Cour estime que ces derniers instruments ne peuvent être pris en compte que s'ils concernent l'ensemble de la zone.

En d'autres termes, un plan communal, un plan directeur ou un schéma directeur adoptés avant le 1<sup>er</sup> mars 1998 ne pourraient être pris en considération pour déterminer si l'ex-ZEH a fait ou non l'objet d'une « mise en œuvre » que s'ils couvrent l'entièreté de la zone.

Il aurait été manifestement préférable que cette dernière considération, qui s'oppose formellement aux termes du texte de l'article 12bis, amène la Cour à annuler également cette partie de la disposition, plutôt que de laisser planer un doute quant à sa validité.

La Cour justifie sa décision d'annulation partielle comme suit : *« s'il peut être admis que l'on considère comme zone d'extension mise en œuvre la zone qui, dans son ensemble, a fait l'objet d'un plan communal d'aménagement, d'un plan directeur ou d'un schéma directeur approuvé par le conseil communal, en revanche, la délivrance d'un permis de lotir ou d'un permis de bâtir couvrant tout ou partie d'une zone, sans qu'un des instruments précités n'ait été adopté, ne permet pas de considérer celle-ci comme une zone d'extension mise en œuvre ».*

Ayant lu cette motivation, le lecteur comprendra aisément que nous ne souhaitons pas prendre la responsabilité de tenter de fournir ici le « motif du motif », en laissant donc au lecteur le soin de déterminer le « pourquoi du pourquoi de l'annulation ».

On doit cependant concéder que, dans les travaux préparatoires du décret du 23 juillet 1998, le législateur ne s'est nullement expliqué sur les raisons, les critères et le but qui ont justifié l'adoption de l'article 12bis. La Cour d'arbitrage aura-t-elle voulu sanctionner un tel procédé, d'un point de vue légistique ?

### Maintien des effets

L'annulation d'une disposition a une portée rétroactive. Cela signifie que, en principe, du fait de son annulation, l'article 12bis serait censé ne jamais avoir existé, ce qui n'aurait pas manqué d'engendrer des conséquences négatives importantes par répercussion sur les permis d'urbanisme et de lotir accordés sur base de cette disposition.

C'est pourquoi la Cour a décidé de maintenir les effets de l'article 12bis pour tous les permis d'urbanisme « accordés jusqu'à la date de la publication du présent arrêt ».

On peut en retirer ce qui suit :

- un permis qui a été délivré sur base de l'article 12bis mais en prenant comme critère de la mise en œuvre de l'ex-ZEH l'existence, avant le 1<sup>er</sup> mars 1998, d'un plan communal d'aménagement, d'un plan directeur ou d'un schéma directeur, ne peut être contesté en prenant appui sur l'arrêt de la Cour d'arbitrage ;
- un permis qui a été délivré sur base de l'article 12bis mais en prenant comme critère de la mise en œuvre de l'ex-ZEH l'existence, avant le 1<sup>er</sup> mars 1998, d'un permis de bâtir ou d'un permis de lotir, ne peut être contesté en prenant appui sur l'arrêt de la Cour d'arbitrage, pour peu que ce permis ait été délivré au plus tard le jour de la publication de l'arrêt au Moniteur belge. Il faut y insister : la date à prendre en considération n'est pas celle de l'arrêt (30 mai 2000) mais bien celle de sa publication (non encore connue au jour où les présentes lignes sont rédigées) ;
- un permis qui serait délivré postérieurement à la date de publication de l'arrêt ne pourrait être contesté en prenant appui sur cet arrêt que s'il venait à être délivré sur base de l'article 12bis mais en prenant comme critère de la mise en œuvre de l'ex-ZEH l'existence, avant le 1<sup>er</sup> mars 1998, d'un permis de bâtir ou d'un permis de lotir.



*On l'aura compris, sans s'attarder inutilement sur les motifs de l'arrêt, et dans l'attente d'une hypothétique réaction du législateur (le dixième mois de l'année approche à grands pas), ceux qui souhaitent encore obtenir un permis en ZAD lorsqu'elle n'a fait l'objet, avant le 1<sup>er</sup> mars 2000, que d'un permis de bâtir ou de lotir, doivent se dépêcher...*

✍ M. Delnoy  
Avocat au Barreau de Liège (Bours et associés)

## Architecte et entrepreneur

### L'indemnité de résiliation des architectes et entrepreneurs

*Dans tout contrat de louage d'ouvrage, quel que soit l'engagement qui a été pris, le maître de l'ouvrage conserve le droit de résilier anticipativement la convention. Il s'agit d'un droit exceptionnel qui permet à tout maître d'ouvrage de se délier de ses engagements sans devoir donner de justification. Il suffit qu'il exprime sa volonté de mettre un terme à la convention.*

Ce droit s'applique à tout louage d'ouvrage portant sur un engagement précis ou d'une durée déterminée et résulte d'une disposition expresse du code civil : l'article 1794.

Il est applicable notamment au contrat d'architecte, au contrat d'architecte d'intérieur, au contrat d'agent immobilier, au contrat d'entreprise de construction,...

Rappelons également que s'il prend l'initiative de mettre fin unilatéralement à la convention en invoquant la faculté de résiliation unilatérale qui lui est reconnue par la loi (article 1794 du code civil) le maître de l'ouvrage opère ainsi un choix irrévocable.

Il ne pourra ultérieurement tenter de justifier sa décision en invoquant une faute professionnelle.

Si ce droit de résiliation s'exerce librement, il implique cependant dans le chef du maître de l'ouvrage l'obligation d'indemniser son co-contractant en raison de la rupture unilatérale et brutale de la convention.

La loi précise les modalités de calcul de cette indemnité : elle doit couvrir le dommage résultant de la rupture (frais exposés, coût des travaux préparatoires déjà réalisés, des matières premiè-

res acquises et ouvrages, ...) et en outre indemniser le professionnel du bénéficiaire qu'il aurait normalement obtenu si le contrat avait été mené à son terme.

En outre, bien entendu, le maître de l'ouvrage doit payer à son co-contractant la contre-valeur des prestations qui ont été accomplies avant la rupture.

#### Réductibilité de la clause pénale

Ces principes sont bien connus et appliqués très régulièrement par les tribunaux.

Ils doivent toutefois être réactualisés compte tenu de l'entrée en vigueur de la loi du 23 novembre 1998 sur la clause pénale.

Cette loi définit la clause pénale comme "*celle par laquelle une personne s'engage à payer, en cas d'inexécution de la convention, une compensation forfaitaire pour le dommage éventuellement subi par la suite de l'inexécution*" (article 1226 du code civil ainsi modifié par l'article 3 de la loi du 23 novembre 1998).

Elle autorise désormais le juge à réduire d'office ou à la demande des parties le montant de la clause pénale (article 1231 §1<sup>er</sup> du code civil).