



LÉGISLATION UNE NOUVELLE REVUE DES ÉDITIONS LARCIER

Concilier l'immobilier et le droit

Bien des professionnels de l'immobilier pestent contre l'intrusion du droit dans leur pratique. Chacun est conscient de la nécessité de travailler dans un contexte balisé par le droit, mais celui-ci doit être clair et le plus stable possible, dit-on. Hélas, l'inflation des textes, leur complexité croissante et une qualité, dont certains prétendent qu'elle est en baisse, ne vont pas dans le sens espéré.

Les éditions Larcier viennent de présenter, lors d'un colloque organisé hier à Bruxelles⁽¹⁾, le premier numéro d'une revue intitulée «Jurimpratique» et dont le but est précisément d'éclairer ses lecteurs sur les aspects juridiques des métiers de l'immobilier⁽²⁾. Nous avons rencontré sa rédactrice en chef, Françoise Balon, avocate au barreau de Bruxelles.

Dans l'introduction au colloque



WATERLOO
IMMEUBLE BUREAUX

Waterloo. Exclusivité
Immeuble
bureaux loués
905 m² - 19,47 ares
Rez + 2 + SS
Emplacement
de 1^{er} choix
Nombreux pkgs
Excellent état

Boulangier
REAL ESTATE
www.immoboulangier.be
Tél.: 02/354 94 12

Réf 3501

sur la promotion immobilière que vous avez organisé à l'occasion du lancement de «Jurimpratique», vous dites que «la promotion est présente dans la pratique de nombreuses branches du droit: droit des contrats, droit de la consommation, droit administratif, droit fiscal...» Les professionnels de l'immobilier ont plutôt l'impression, eux, que c'est le droit qu'on retrouve partout dans la pratique de leur métier. Un peu trop même... Alors, en plus, une revue...

Je comprends. Mais le comité de rédaction de «Jurimpratique» qui, comme son nom l'indique, est une revue à la fois juridique, immobilière et pratique, a bien l'intention de produire des textes utilisables concrètement sur les problèmes juridiques que rencontrent les praticiens de l'immobilier au quotidien. Qu'il s'agisse de l'accès à la profession pour les agents immobiliers, des associations momentanées que les entrepreneurs mettent sur pied ou des recours au conseil d'Etat que vivent les promoteurs.

Cela a encore été dénoncé lors du dernier Urban Forum à Bruxelles, pour beaucoup de professionnels de l'immobilier on produit tellement de textes de loi et on les change si souvent que tout cela génère une inflation accompagnée d'une insécurité juridique gênante.

Effectivement. Pour l'insécurité, je suis d'accord. Mais cela s'explique. Les droits de l'urbanisme et de l'environnement sont des droits jeunes. On ne s'en occupe que depuis une trentaine d'années tout au plus. Avant, il n'y avait rien. Donc pour répondre par exemple aux normes de

Kyoto, il faut produire du neuf et les lois, les articles, les normes, tout cela apparaît comme relativement compliqué. A mon avis, c'est un mal pour un bien. Aujourd'hui, c'est compliqué à vivre, mais on ne peut laisser s'installer le vide au risque de voir apparaître des actes posés par des individus qui par la suite se révéleraient nuisibles pour la collectivité. Je reconnais que les juristes sont parfois débordés par ces textes, mais je vous avoue que je ne vois pas très bien comment on pourrait faire autrement.

On pourrait commencer par éviter l'inflation textuelle.

C'est vrai qu'un bon Code civil s'inscrit dans la durée. Mais aujourd'hui on veut tout prévoir et tout régler

Et la qualité des textes laisse de plus en plus à désirer, dit-on.

Je ne sais pas, mais je constate que beaucoup de décisions sont laissées à l'arbitraire dans les textes. Je prends l'exemple de l'ordonnance sur l'urbanisme à Bruxelles. On y trouve la notion de «bon aménagement du territoire». Cela ouvre la

porte à l'arbitraire parce que personne ne sait ce que c'est, un «bon aménagement du territoire». L'échevin un tel pense comme ça, son collègue de la commune voisine ou son successeur pensent autrement. Il est possible que ces textes ne soient pas assez radicaux, que leurs auteurs ou ceux qui les ont modifiés manquent d'audace. Je constate qu'on a du mal à être directif en matière d'urbanisme et d'environnement. Et l'arbitraire est encore renforcé par le fait que bien des textes réglementaires sont assortis de dérogations.

N'y a-t-il pas une contradiction dans le fait qu'au niveau général l'arbitraire domine et qu'au niveau particulier on veut aller jusqu'au fin du fin?

Si. On sent bien qu'au niveau de la rédaction de ces documents on manque d'audace à tous les niveaux alors qu'il faudrait plutôt, à mon sens, que le législateur se contente de proposer un cadre dans lequel doivent s'inscrire les projets et les bâtiments. Mais à sa décharge, la matière est compliquée. Il faut tenir compte de beaucoup d'éléments: le projet du promoteur, l'avis des rive-



M^{me} Françoise Balon est avocate et rédactrice en chef de «Jurimpratique».

Photo: Sofie Van Hooft



rains, des commerçants, etc.

Là où règne le flou, dit-on, le lobbying est roi. C'est le cas ici?

On ne peut pas répondre à cette question de manière générale. Mais je crois que l'arbitraire génère un certain lobbying. Et je crois aussi que ce lobbying est influent.

Ne faudrait-il pas renforcer la formation juridique des praticiens de l'immobilier?

Si. Une de mes filles a fait des études d'architecture. J'étais très surprise de constater qu'elle n'avait pas de cours poussés en matière urbanistique. Or, quand un immeuble est en infraction, l'architecte peut être responsable pénalement! Par contre, je crois que les grosses sociétés immobilières sont très, très bien équipées sur ce plan.

Et les agents immobiliers?

Cela se met en place et j'ai été agréablement surprise de voir qu'ils progressaient sensiblement sur le plan de la déontologie, mais les futurs agents immobiliers devraient avoir un apprentissage spécifique dans le domaine juridique. L'agent immobilier a un rôle d'information et de conseil, il devrait être davantage conscient de ce que cela implique sur le plan juridique...

...au lieu de se contenter de produire des contrats qui multiplient les portes de sortie en cas de pépin!

C'est vous qui le dites. ♦

Propos recueillis par Jean Blavier

(1) <http://editions.larcier.com/livre/index.cfm?GCOI=28044100764070&clearcache=yes>

(2) <http://www.jurimpratique.be>