



Day-to-day de l'agent immobilier

Agents immobiliers, voici le dossier indispensable pour gérer vos activités au jour le jour !

Fiscalité, déontologie, comptabilité, jurisprudence, RH ou encore management, nous vous donnons les clés pour faciliter votre gestion au quotidien. Une question, une suggestion de thèmes à aborder ?

Contactez-nous via federia@federia.immo

Comptabilité

Dépôt tardif ou absence de dépôt des comptes annuels : quelles conséquences ?

L'obligation de dépôt

Les sociétés sont obligées de déposer, par voie électronique, leurs comptes annuels à la Banque Nationale de Belgique (BNB).

Les comptes doivent être déposés dans les 30 jours de leur approbation par l'assemblée générale et au plus tard sept mois après la date de clôture de l'exercice (art. 3:10 et 3:12 CSA).

Illustrons cela au moyen de deux exemples pour des sociétés clôturant leur exercice comptable le 31 décembre :

DATE DE L'ASSEMBLÉE APPROUVANT LES COMPTES	DATE ULTIME DU DÉPÔT
10 mai	9 juin
10 juillet	31 juillet

Le dépôt n'est accepté que si les comptes annuels satisfont aux contrôles arithmétiques et logiques publiés. Les logiciels qui permettent de rédiger les comptes annuels prévoient un contrôle antérieur au dépôt. Ceci ne garantit pas que les comptes annuels déposés soient exempts d'erreurs.

Le paiement des frais de dépôt doit parvenir sur le compte désigné par la BNB dans les six jours ouvrables suivant l'obtention du statut «prêt pour paiement». Dans le cas contraire, le dépôt sera automatiquement rejeté, ce qui équivaut à une absence de dépôt.

Les seules sociétés dispensées de l'obligation de déposer leurs comptes annuels sont les sociétés en nom collectif (SNC) et les sociétés en commandite (SComm) qui répondent à la définition de petite société et, au cas il ne s'agit pas de petites sociétés, dont tous les associés à responsabilité illimitée sont des personnes physiques.

Quelles sont les conséquences du non-respect de l'obligation ?

MAJORATION DES FRAIS DE DÉPÔT EN CAS DE DÉPÔT TARDIF

En cas de dépôt plus d'un mois après l'échéance du délai de sept mois (donc en cas de clôture au 31 décembre pour tout dépôt effectué à partir du 1^{er} septembre), les frais de dépôt sont majorés d'une contribution aux frais exposés par les services chargés de la surveillance et du dépistage des entreprises en difficulté. Le montant de la majoration dépend de l'importance du retard et du type de schéma de comptes annuels. La majoration doit être payée en même temps que les frais de dépôt (art. 3:13 CSA).

PRÉSUMPTION DE LIEN CAUSAL

Un tiers qui intente une action en responsabilité doit, généralement, apporter la preuve entre la faute et le dommage subi par le plaignant.

Si les comptes annuels n'ont pas été déposés dans les délais légaux, le dommage subi par les tiers est, sauf preuve contraire, présumé résulter de l'omission ou retard de dépôt (art. 3:10 CSA). L'action est intentée contre les membres de l'organe d'administration de la société, qui seront, le cas échéant, condamnés à titre personnel.

DISSOLUTION JUDICIAIRE DE LA SOCIÉTÉ

À la demande de tout intéressé ou du ministère public, ou après communication par la Chambre des entreprises en difficulté, le tribunal peut prononcer la dissolution d'une société restée en défaut de satisfaire à l'obligation de déposer les comptes annuels conformément aux articles 3:10 et 3:12 du CSA.

RADIATION À LA BANQUE-CARREFOUR DES ENTREPRISES (BCE)

Le service de gestion de la BCE peut procéder sans frais à la radiation d'office des sociétés qui n'ont pas respecté l'obligation de dépôt de leurs comptes annuels, et ce, pour au moins trois exercices comptables consécutifs (art. III.42, § 1, 4^o, CDE).

La radiation peut notamment entraîner le blocage des comptes en banque de la société.

En conclusion, il est préférable de respecter les délais en matière de dépôt des comptes annuels.

Jean Pierre Vincke
Réviseur d'entreprises honoraire

RESPONSABILITÉ

Un visiteur ou acheteur potentiel se blesse : qui est responsable ?

Il arrive qu'un visiteur ou acheteur potentiel se blesse lors d'une visite. Même si l'agent immobilier se sent moralement responsable, il ne l'est pas forcément d'un point de vue juridique. La question qui se pose alors est : qui, de l'agent immobilier, du visiteur ou de l'entrepreneur, est alors responsable ? Qui doit l'indemniser ?

Le visiteur se blesse lors de la visite du bien

L'AGENT IMMOBILIER N'EST PAS AUTOMATIQUEMENT RESPONSABLE, MAIS...

Un dommage subi n'implique pas forcément la responsabilité de l'agent immobilier ni un droit du visiteur à obtenir un dédommagement.

Ce n'est que si l'agent immobilier n'a pas respecté une règle légale lui imposant ou interdisant un comportement déterminé ou s'il ne s'est pas comporté comme une personne prudente et diligente et si cela a occasionné un dommage au visiteur, que l'agent pourrait être responsable.

Le visiteur doit aussi veiller à sa sécurité, lors d'une visite (comme en toute circonstance) de sorte que celui qui s'est montré imprudent et qui se blesse perd tout ou partie de son droit à l'indemnisation éventuel.

Le visiteur se blesse lors de la visite d'un chantier

L'ENTREPRENEUR ET LA RESPONSABILITÉ DES GARDIENS DE CHOSES VICIÉES

Il existe un mécanisme de responsabilité sans faute quand le dommage est causé par une chose (qui peut être immobilière et complexe, comme le sont un chantier ou une maison en rénovation).

L'entrepreneur est alors présumé être le gardien du chantier jusqu'à la réception-agréation des travaux par le maître de l'ouvrage. Et ce chantier est affecté d'un vice « lorsque, en raison d'une de ses caractéristiques, il n'offre pas la sécurité à laquelle on peut légitimement s'attendre dans les circonstances données ».





Si le visiteur chute, se blesse avec du matériel, est blessé par du matériel de chantier, etc., l'entrepreneur pourrait donc en être responsable.

L'entrepreneur pourrait toutefois échapper à sa responsabilité en prouvant que le dommage n'est pas dû à un vice du chantier, mais à une cause étrangère (comme l'imprudence du visiteur).

Le visiteur se blesse lors d'un accident de voiture

PAS DE RESPONSABILITÉ AUTOMATIQUE, MAIS UN DROIT À L'INDEMNISATION QUAND MÊME

Au volant de son véhicule, l'agent immobilier est responsable des dommages de ses passagers s'il a causé l'accident en ne respectant pas une loi (comme le Code de la route) ou son devoir de prudence.

Cependant, le passager d'un véhicule automoteur est un usager faible au sens de la loi et, à ce titre, il dispose d'un droit à l'indemnisation de l'assureur du véhicule impliqué sans avoir à démontrer la responsabilité de qui que ce soit. Ce mécanisme permet son indemnisation pour des dommages résultant de lésions corporelles, y compris les dégâts aux vêtements.

La notion de lésion corporelle recouvre les incapacités personnelles, ménagères et économiques, la perte de revenus, le dommage moral, les frais médicaux, paramédicaux, de médicaments, les frais administratifs et de déplacements, les préjudices esthétiques, d'agrément, sexuels, etc.

Les ayants droit de l'usager faible bénéficient aussi de ce régime, même en cas de décès de ce dernier.

CONCLUSION

Il n'existe pas de régime général permettant d'engager automatiquement la responsabilité de l'agent ni d'obtenir une indemnisation auprès de son assureur pour la victime. Ce qui peut se présenter comme une immunité peut aussi se voir comme un problème d'un point de vue commercial. Il est donc préférable de souscrire une assurance «accident» couvrant tout dommage corporel subi par tout acheteur potentiel.

Renaud Vanbergen
Avocat au barreau de Bruxelles
Gillard & Sterckx
Spécialiste en droit des assurances

Nouvelles technologies

Preuve numérique : validité des courriels, SMS et messages WhatsApp face au recommandé (entre tradition et modernité)

Un envoi électronique (courriel, SMS, WhatsApp) est recevable comme mode de preuve dès lors qu'il garantit la lisibilité du contenu, la pérennité du support et l'inaltérabilité de l'information, sauf si la loi impose un mode de notification spécifique, tel qu'un recommandé ou un acte authentique.

L'écrit électronique : un mode de preuve admis sous conditions

L'écrit traditionnel vise à assurer la lisibilité, la stabilité et l'intégrité de l'information qu'il contient :

- ▶ la lisibilité suppose que l'information doit être compréhensible au moyen d'un procédé approprié ;
- ▶ la stabilité signifie que l'écrit doit traduire une volonté définitivement arrêtée et être conservable ;
- ▶ l'intégrité de l'information signifie que le contenu ne doit pas pouvoir être modifié a posteriori, que ce soit par les parties ou par des tiers, volontairement ou involontairement.

L'écrit électronique, tel qu'un courriel, un SMS ou un message WhatsApp, est admis en tant que mode de preuve dès lors qu'il satisfait aux exigences de lisibilité, stabilité et intégrité. Il peut ainsi, dans certains cas, produire les mêmes effets qu'un écrit traditionnel.

Toutefois, lorsque la loi impose une forme spécifique (p. ex. : recommandé, acte notarié), un écrit électronique ne pourra être qu'un commencement de preuve par écrit au sens de l'article 8.1, 7°, du Code civil. Dans ce cas, il ne constitue pas une preuve complète, mais peut être utilisé pour établir l'existence d'un fait lorsqu'il est corroboré par d'autres éléments de preuve.

Envoi électronique : admissibilité et force probante

L'envoi électronique n'est admissible que si la loi ou un accord entre les parties ne l'exclut pas.

Lorsque la loi impose une forme spécifique pour l'envoi d'un acte (p. ex. : recommandé, acte notarié), un envoi électronique (courriel, SMS, WhatsApp) ne pourra être considéré que comme un commencement de preuve par écrit au sens de l'article 8.1, 7°, du Code civil.

Il sera alors insuffisant à lui seul pour établir la preuve du fait litigieux, mais pourra attester de l'existence d'un fait, à condition d'être corroboré par d'autres éléments de preuve.

En tout état de cause, la force probante de l'envoi électronique dépend de sa capacité à garantir l'intégrité du contenu et à permettre l'identification certaine de son origine (l'expéditeur).

De plus, il ne peut avoir de valeur probante que s'il n'est pas contesté ou s'il est accepté par le destinataire, même implicitement.

Illustrations concrètes

➔ DÉMISSIONNER

En matière de contrat de travail, toute démission doit être notifiée par écrit et envoyée par lettre recommandée ou remise en main propre contre accusé de réception.

Un courriel, un SMS ou un message WhatsApp n'a donc pas de valeur légale suffisante, sauf si l'employeur reconnaît explicitement sa réception et son acceptation.

Il existe toutefois une plateforme permettant l'envoi de recommandés électroniques, mais l'employeur et le travailleur doivent y être inscrits et le contrat de travail doit prévoir cette possibilité.

➔ METTRE FIN À UN BAIL

Toute résiliation d'un bail doit être notifiée par lettre recommandée, exploit d'huissier ou remise en main propre contre accusé de réception.

Un envoi électronique ne constitue pas un mode de notification valable. Toutefois, si le bailleur accepte expressément la résiliation par ce biais, cet envoi pourra constituer un commencement de preuve par écrit, opposable en justice en cas de litige.

➔ ACCEPTER OU DÉCLINER UNE OFFRE

En matière civile et commerciale, l'acceptation d'une offre est soumise aux principes généraux du droit des contrats et doit exprimer une volonté claire et non équivoque des parties sur les éléments essentiels du contrat (prix et objet).

Un envoi électronique peut valablement matérialiser l'acceptation, sous réserve de garantir l'intégrité du contenu et l'identification de l'expéditeur.

En cas de contestation, un écrit signé demeure recommandé pour éviter toute difficulté probatoire.



CONSEIL

Avant d'utiliser un envoi électronique pour des notifications importantes, vérifiez si la loi impose un mode spécifique et, en cas de doute, privilégiez un écrit signé ou un recommandé pour assurer la validité juridique.



CONCLUSION

Les écrits électroniques (courriels, SMS, WhatsApp) sont admis comme mode de preuve, sous réserve qu'ils garantissent la lisibilité, la stabilité et l'intégrité de l'information. Toutefois, lorsque la loi impose une forme spécifique (comme un recommandé), l'envoi électronique ne constitue qu'un commencement de preuve, et doit être corroboré par d'autres éléments pour être probant.

Oumezzine Bouchelghouma
Avocate au barreau du Brabant wallon
Cabinet d'Avocats VERSIUS

Urbanisme

Glossaire du droit de l'urbanisme en Région wallonne et en Région de Bruxelles-Capitale : procédure de délivrance des permis



La deuxième partie de notre glossaire aborde la thématique des procédures de délivrance des permis urbanistiques¹ en Région wallonne et en Région de Bruxelles-Capitale.

1 Les autorités compétentes

En la matière, quelle que soit la Région, l'autorité compétente de droit pour délivrer les permis est le collège communal/ des bourgmestre et échevins. Dans certaines hypothèses limitativement énumérées, le fonctionnaire délégué² est compétent pour délivrer les permis. Il s'agit principalement des demandes de permis introduites par des autorités publiques ou pour des projets d'intérêt général. Enfin, dans de rares hypothèses³, en Région wallonne, le gouvernement est compétent en première instance pour délivrer le permis.

Tant en Région wallonne qu'en Région de Bruxelles-Capitale, le gouvernement est l'autorité compétente pour délivrer les permis urbanistiques sur recours. En Région wallonne, le gouvernement délègue cette compétence au ministre ayant l'aménagement du territoire dans ses attributions.

Dans certaines hypothèses, la demande de permis doit être soumise à l'avis conforme du fonctionnaire délégué. Ce mécanisme crée une situation de codécision. En effet, le collège doit se conformer à l'avis du fonctionnaire délégué, ce qui signifie qu'en cas d'avis défavorable ou favorable conditionnel, il se voit contraint de refuser le permis ou de ne délivrer le permis qu'à des conditions égales ou plus défavorables que celles imposées dans l'avis du fonctionnaire délégué.

2

Les actes et travaux soumis à permis

ACTES ET TRAVAUX SOUMIS À PERMIS D'URBANISME (RÉGION WALLONNE ET RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE)

La liste des actes et travaux soumis à permis d'urbanisme est déterminée par le CoDT (art. D.IV.4) et par le CoBAT (art. 98). Bien que cette liste soit limitative, quasi toutes les situations dans lesquelles des constructions sont réalisées et un grand nombre d'hypothèses de changement d'affectation ou d'utilisation de bâtiments sont soumises à permis d'urbanisme préalable. Le CoDT et le CoBAT autorisent le gouvernement à exonérer certains actes et travaux de permis d'urbanisme, ce dont ils ont fait usage. En Région wallonne, un tableau repris à l'article R.IV.1-1 et, en Région de Bruxelles-Capitale, un arrêté du gouvernement de la Région du Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008⁴ déterminent les actes et travaux qui sont dispensés de permis, dispensés de l'avis du fonctionnaire délégué ou dispensé du concours d'un architecte⁵.

DIVISION D'UN BIEN SOUMISE À PERMIS D'URBANISATION (EN RÉGION WALLONNE)

En Région wallonne, un permis d'urbanisation est requis lorsqu'une personne souhaite diviser un terrain en au moins trois lots non bâtis destinés principalement à l'habitation.

Il existe toute une série d'hypothèses dans lesquelles, bien que le bien soit divisé en au moins trois lots non bâtis, il n'est pas nécessaire d'obtenir préalablement un permis d'urbanisation⁶.

DIVISION D'UN TERRAIN SOUMISE À PERMIS DE LOTIR (EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE)

En Région de Bruxelles-Capitale, un permis de lotir est requis pour diviser un bien en y créant ou en y prolongeant une voie de communication desservant un ou plusieurs lots non bâtis, dont un au moins est destiné à l'habitation et qui y sont créés en vue d'être cédés ou loués pour plus de neuf ans.

Le fonctionnaire délégué est compétent pour délivrer les permis de lotir.

3

Le dossier de demande de permis

Le dossier de demande de permis est un élément important dans le cadre de la procédure de délivrance du permis. En effet, le Conseil d'État estime que des lacunes⁷, inexactitudes, erreurs ou contradictions⁸ dans un dossier de demande entraînent l'illégalité d'un permis. Pour le Conseil d'État, le permis sera, en cette hypothèse, annulé si l'autorité n'a pas pu statuer en connaissance de cause⁹ et n'avait pas une connaissance suffisante de la cause, ou encore que son appréciation a été viciée¹⁰. En revanche, si le dossier contient tous les documents exigés par la loi, que ceux-ci sont complets, ne contiennent aucune erreur ou contradiction, la régularité ne pourra être remise en cause¹¹.

Il convient donc de le constituer avec le plus grand soin.



RETROUVEZ TOUTES
LES RÉFÉRENCES
EN PAGE 40



4

Les avis et réclamations

LES AVIS

Pour statuer sur la demande, l'autorité compétente peut, ou dans certains cas doit, solliciter certains avis auprès de commissions ou d'instances spécialisées. Lorsque l'avis est un avis obligatoire, il s'agit d'une formalité substantielle dont l'absence rend illégale la décision finale. Ces avis sont soit simples, soit, dans de rares hypothèses, conformes. Lorsque l'avis est simple, l'autorité compétente peut s'en écarter mais doit motiver les raisons pour lesquelles elle s'en écarte. Lorsque l'avis est conforme, celle-ci est tenue de le respecter¹².

LES RÉCLAMATIONS

En principe, les demandes de permis ne sont pas soumises à des mesures particulières de publicité (enquête publique ou annonce de projet). Les hypothèses dans lesquelles des mesures de publicité sont prescrites sont limitativement énumérées. Elles tiennent soit à l'importance du projet, soit à des dérogations ou écarts à des instruments d'aménagement du territoire hiérarchiquement supérieurs qui concernent la parcelle objet de la demande.

Lorsque des réclamations sont déposées, l'autorité n'est pas tenue d'y faire droit. Il convient toutefois qu'à la lecture de la décision, le réclamant puisse comprendre les raisons pour lesquelles il n'a pas été tenu compte de sa réclamation.

LES AVIS ET LES RÉCLAMATIONS TARDIFS

Tant en ce qui concerne les avis que les réclamations, le Conseil d'État considère que l'autorité doit prendre en compte les avis ou réclamations communiqués hors délai si elle est en mesure de le faire.

RETROUVEZ TOUTES
LES RÉFÉRENCES
EN PAGE 40

5

Les critères d'appréciation de la demande

Différents critères et principes généraux s'imposent à l'autorité dans le cadre de la délivrance d'un permis :

- ▶ la recevabilité de la demande si elle n'a pas été analysée lors de la délivrance de l'accusé de réception ;
- ▶ l'absence de nécessité d'imposer une étude d'incidences sur l'environnement, si cela n'a pas été réalisé lors de la délivrance de l'accusé de réception ;
- ▶ la conformité du projet aux normes en matière d'urbanisme (plans, schémas, règlements, guides, permis d'urbanisation, permis de lotir) ;
- ▶ la conformité aux autres normes et, dans une certaine mesure, aux dispositions de droit civil¹³ ;
- ▶ l'équipement de la voirie ;
- ▶ le respect des plans d'alignement ;
- ▶ le caractère constructible du bien eu égard aux contraintes physiques des lieux (zone inondable, zone karstique...) ;
- ▶ la pertinence des avis et réclamations émis dans le cadre de l'instruction, de la demande ;
- ▶ les incidences du projet sur l'environnement ;
- ▶ la conformité du projet au bon aménagement des lieux ;
- ▶ le principe d'égalité et de continuité.

6

La motivation du permis

La motivation¹⁴ porte sur l'ensemble des critères d'appréciation de la demande de permis. Elle doit démontrer une appréhension, dans le chef de l'autorité, de l'ensemble des éléments du dossier. Elle doit être adéquate, c'est-à-dire qu'elle ne peut être constituée de phrases stéréotypées¹⁵, creuses ou passe-partout, doit reposer sur des éléments de faits exacts et ne peut contenir des contradictions. L'obligation de motivation est en outre renforcée lorsque l'autorité délivre un permis de régularisation¹⁶ ou qu'elle opère un changement d'attitude par rapport à une précédente demande¹⁷.

Si tel n'est pas le cas, le permis est illégal et susceptible d'être annulé par le Conseil d'État¹⁸.



7 Les formalités post-décisoires

Une fois le permis délivré, diverses formalités de publicité doivent être réalisées, en fonction du permis, par l'autorité administrative (notification - affichage) ou par le bénéficiaire du permis (affichage). Ces formalités n'entachent pas le permis d'illégalité mais peuvent avoir pour effet de différer les délais de recours pour le bénéficiaire de l'acte ou pour les tiers qui souhaiteraient contester le permis devant le Conseil d'État.

8 La péremption des permis

En Région wallonne, il n'y a plus de délai imposé pour la mise en œuvre du permis. Les permis d'urbanisme périment pour leur portion restante après un délai de cinq années qui peut, à la demande du titulaire du permis au moins 45 jours avant la fin du délai, être prorogé de deux ans. La prorogation est automatique, pour celui qui en fait la demande.

En Région de Bruxelles-Capitale, les permis d'urbanisme périment dans un délai de trois années de leur notification au titulaire, s'ils n'ont pas été mis en œuvre de manière significative ou si certains actes et travaux n'ont pas encore été réalisés.

Une interruption des travaux pendant un délai d'une année entraîne également la péremption du permis. Le délai de péremption peut être prorogé par périodes d'un an¹⁹ si le titulaire du permis en demande la prorogation avant l'écoulement du délai. Le titulaire, pour obtenir la prorogation de son permis, doit justifier soit qu'il n'a pu mettre en œuvre son permis soit qu'il a dû interrompre ses travaux en raison de la survenance d'un cas de force majeure ou de la nécessité de conclure un ou plusieurs marchés publics.

9 La procédure de délivrance des permis urbanistiques

DES DÉLAIS DE RIGUEUR – DÉLAIS D'ORDRE

En Région wallonne, les délais de procédure sont des délais de rigueur. L'absence de respect du délai a des conséquences (irrecevabilité de la demande, dessaisissement de l'autorité au profit de l'autorité de recours et, dans le cadre du recours, confirmation de la décision de première instance et, à défaut de décision de première instance, refus de permis).

En Région de Bruxelles-Capitale, les délais sont parfois des délais de rigueur, parfois des délais d'ordre. En cas de délai d'ordre, leur non-respect n'a pas de conséquences, si ce n'est la possibilité, pour le demandeur de permis, d'actionner une voie de recours appelée saisine.

LA PROCÉDURE PROPREMENT DITE

S'agissant d'un glossaire qui se veut succinct, le tableau ci-après ne reprend, en les comparant, que les étapes et les délais de procédure d'une demande introduite devant le collège communal/échevinal et les recours internes. Ceux-ci et les conséquences de leur absence de respect peuvent être différents pour ce qui concerne les demandes introduites devant le fonctionnaire délégué ou le gouvernement wallon. Certaines procédures ou formalités à réaliser²⁰, parfois obligatoires, avant l'introduction de la demande ne sont pas abordées. De même, les procédures de suspension du permis par le fonctionnaire délégué ne sont pas abordées.



Étapes procédurales	Région wallonne	Région de Bruxelles-Capitale
INTRODUCTION DE LA DEMANDE		
Demande de permis	Dépôt contre récépissé ou envoi ²¹	Dépôt contre récépissé, recommandé ou dépôt électronique
Vérification du caractère complet de la demande	30 jours ²²	45 jours ²³
Délai pour compléter le dossier	180 jours Irrecevabilité de la demande	6 mois Irrecevabilité de la demande
Vérification du caractère complet de la demande	30 jours ²⁴ Si incomplet, irrecevabilité de la demande	45 jours ²⁵
Délai pour compléter le dossier		6 mois Caducité de la demande
DEMANDE D'AVIS		
Délais de communication des avis	30 jours de la demande 45 jours (serv. rég. incend.) Poursuite de la procédure	30 jours de la demande 45 jours (avis fonct. dél.) Poursuite de la procédure ²⁶
MODIFICATION DE LA DEMANDE		
À la demande du demandeur de permis	10 jours avant l'expiration du délai de procédure	Avant l'expiration du délai de procédure
À la demande du collège communal	10 jours avant l'expiration du délai de procédure	Avant l'expiration du délai de procédure
Délai pour déposer les nouveaux plans	80 jours ²⁷	6 mois
Absence de dépôt dans le délai	Reprise de la procédure	Caducité de la demande
Vérification du caractère complet du dossier modifié	30 jours ²⁸	30 jours ²⁹
Délai pour compléter le dossier	180 jours Irrecevabilité	6 mois Caducité de la demande
Vérification du caractère complet du dossier modifié après complément	30 jours ³⁰ Irrecevabilité	30 jours ³¹
DÉCISION		
Délais de décision	30 jours si aucun avis nécessaire et pas de mesures de publicité 75 jours si soit avis du FD, soit autre[s] avis et/ou mesures de publicité 115 jours si avis du FD et autre[s] avis et/ou mesures de publicité	75 jours si aucun avis et pas de mesures de publicité 90 jours si soit avis du FD, soit autre avis et/ou mesures de publicité 160 jours si avis du FD et autre[s] avis et/ou mesures de publicité
Prorogation du délai de décision	Du délai nécessaire pour obtenir la délibération du conseil communal ou du gouvernement sur recours, sur l'ouverture de la voirie, lorsqu'une telle procédure est nécessitée par le projet 20 jours si information du demandeur dans le délai	Prorogation de 60 jours lorsque la Commission royale des monuments et des sites ou Bruxelles Mobilité a décidé de faire mener une étude complémentaire

Étapes procédurales	Région wallonne
ABSENCE DE DÉCISION DANS LE DÉLAI	
Saisine automatique du fonctionnaire délégué	Si pas d'avis du FD sollicité ou si avis du FD émis dans le délai
Délai de décision du fonctionnaire délégué	30 jours ³² Sinon refus
Recours automatiques au gouvernement	Si non-respect des délais dans les hypothèses d'absence de saisine automatique du FD Si absence de décision du FD sur saisine dans le délai Contre les décisions expresses ³³
Invitation à confirmer la poursuite du recours	15 jours à dater de l'expiration du délai
Absence d'invitation dans le délai	Le demandeur peut solliciter l'instruction
Réponse du demandeur	30 jours ³⁴ À défaut : clôture du dossier
Recours exprès au gouvernement	Contre les décisions expresses prises dans le délai par le FD ou le collège communal ³⁵
Délais de recours	30 jours de la réception de la décision
Accusé de réception du recours + info des autres parties + convocation audition	10 jours de la réception du recours
Première analyse de l'administration	10 jours au moins avant l'audition
Audition devant la commission d'avis	45 jours de l'introduction du recours
Avis de la commission d'avis	8 jours au plus après l'audition
Avis du collège d'urbanisme	
Proposition de décision de l'administration	65 jours de la décision du recours

Région de
Bruxelles-Capitale

Toujours

75 jours
si pas d'enquête publique
à réaliser160 jours
si enquête publique à réaliser460 jours
si imposition d'une étude
d'incidencesContre les décisions expresses
prises dans le délai par le FD
ou le collège échevinal
Contre l'absence de décision
du FD dans le délai³⁶30 jours
de la réception de la décision
30 jours
de l'expiration du délai60 jours
75 jours
si demande d'audition³⁷Étapes
procéduralesRégion
wallonneRégion de
Bruxelles-Capitale

DÉCISION DU GOUVERNEMENT

Délai de décision

30 jours
de la proposition de décision
de l'administration90 jours
à défaut de proposition60 jours suivant l'avis du collège
d'urbanismeÀ défaut, dans les 60 jours de
l'introduction du recoursSollicitation d'avis ou
demande de mesures
de publicitéProrogation du délai
de 40 jours

DÉPÔT D'UN DOSSIER DE MODIFICATIONS AU PROJET

Demande du gouvernement

Dans le délai de décision³⁸Demande du demandeur
de permis

Dans le délai de décision

Délai pour déposer le dossier
de modifications180 jours
Interruption du délai
d'instruction jusqu'au dépôt
des modifications

6 mois

Absence de dépôt dans
le délai

Reprise de la procédure

Caducité de la demande

Vérification de la complétude
du dossier modificatif30 jours³⁹Dépôt des compléments
de dossier

6 mois

Absence de dépôt dans
le délai

Caducité de la demande

Délais d'instruction à la
suite du dépôt de plans
modificatifsDélais identiques aux délais
d'instruction en recoursAbsence de décision dans
le délaiConfirmation de la décision de
première instance
Si pas de décision :
refus taciteLe délai est un délai
d'ordre (pas de sanction)
Le demandeur peut envoyer
une lettre de rappelEnvoi de la décision
après lettre de rappel

30 jours

Absence de décision
dans le délaiL'avis du collège d'urbanisme
vaut permis.
À défaut, confirmation de la
décision de première instance
À défaut de décision,
refus tacite

Benoit Havet

Avocat aux barreaux du Brabant wallon et de Bruxelles
HAVET & VANHUFFEL – Association d'avocats
Chargé d'enseignement à l'Université de Mons
Conseiller suppléant à la Cour d'appel de Mons

Références de l'article rédigé par B. Havet

- 1 C'est-à-dire des permis d'urbanisme, permis de lotir et permis d'urbanisation.
- 2 Le fonctionnaire délégué est un fonctionnaire régional, délégué du ministre de l'Aménagement du territoire, qui dispose de certaines prérogatives en matière d'urbanisme. En Région de Bruxelles-Capitale, il exerce ses compétences sur l'ensemble du territoire régional. En Région wallonne, il existe sept fonctionnaires délégués qui exercent leur compétence sur le territoire d'une province ou d'une partie de province (Hainaut et Liège). Outre le fait de délivrer certains permis, il émet notamment son avis sur certaines demandes de permis. Dans certaines hypothèses, le fonctionnaire délégué émet un avis sur les demandes de permis introduite auprès du collège communal/des bourgmestre et échevins. Cet avis est parfois qualifié d'avis simple. Dans d'autres, son avis est conforme (voyez infra).
- 3 Lorsqu'il s'agit de travaux justifiés par des motifs impérieux d'intérêt général dont la liste est arrêtée par le gouvernement.
- 4 M.B., 2 décembre 2008.
- 5 L'article 4 de la loi du 20 février 1939 impose, en effet, le concours d'un architecte pour les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme.
- 6 Il s'agit des hypothèses suivantes :
 - ▶ les actes de donation ;
 - ▶ les actes involontaires ;
 - ▶ les actes de partage pour sortir d'une indivision successorale à la condition qu'il n'y ait pas plus de lots que de copartageants ;
 - ▶ la division d'un bien situé à front d'une voirie publique suffisamment équipée lorsque le bien est sis entre deux bâtiments existants depuis au moins cinq ans, situés à front de voirie et du même côté de la voirie publique et distants l'un de l'autre de cent mètres maximum ;
 - ▶ dans le cadre d'un permis d'urbanisme de constructions groupées, la vente sur plan ou la vente pure et simple avec engagement de respecter le permis d'urbanisation ou lorsqu'au moins deux tiers des constructions ont fait l'objet de la déclaration certifiant que les travaux sont réalisés et conformes au permis délivré ou sont vendues sur plan.
- 7 On parle de dossier incomplet ou lacunaire lorsque des éléments sont manquants (soit un document, plan ou écrit fait défaut, soit le document est présent mais des éléments qu'il doit contenir font défaut).
- 8 On parle d'inexactitudes, d'erreurs ou de contradictions lorsque, quoique complet, le dossier contient certains éléments qui ne sont pas conformes à la réalité ou lorsque deux éléments du dossier sont contradictoires.
- 9 C.E., n° 112.896, 26 novembre 2002, Herrent.
- 10 C.E., n° 89.185, 31 juillet 2000, Van den Borre.
- 11 C.E., n° 214.392, 1^{er} juillet 2011, Desplanque et Masquelier.
- 12 Voyez *supra* en ce qui concerne l'avis du fonctionnaire délégué. En Région wallonne, l'avis du fonctionnaire délégué est, dans certaines hypothèses, conforme. En Région de Bruxelles-Capitale, l'avis de la commission de concertation, lorsqu'il est unanimement défavorable et rendu en présence d'un représentant de l'Administration en charge de l'urbanisme, est un avis conforme.
- 13 En principe, les permis sont délivrés sous réserve des droits civils en cause. Toutefois, lorsque l'autorité a connaissance d'un problème de droit civil et qu'elle peut en déduire que le demandeur de permis ne pourra, pour cette raison, mettre en œuvre son permis, elle doit refuser le permis.
- 14 Voyez *supra*.
- 15 C'est-à-dire qui pourrait s'appliquer à toutes les demandes de permis.
- 16 L'autorité doit expliquer que sa décision n'a pas été infléchie par le poids du fait accompli.
- 17 L'administré doit comprendre les raisons de son changement d'attitude.
- 18 Pour violation des articles 1 à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation des actes administratifs.
- 19 Au contraire de ce qui est le cas en Région wallonne, il est possible d'obtenir plusieurs prorogations.
- 20 Étude d'incidences, réunion de projet, avis du maître architecte.
- 21 L'envoi est tout mode de communication qui permet de donner date certaine à l'envoi et à la réception du document.
- 22 Lorsque le collège communal ou la personne qu'il délègue à cette fin n'a pas envoyé au demandeur l'accusé de réception ou le relevé des pièces manquantes dans le délai de trente jours, la demande est considérée comme recevable et la procédure est poursuivie si le demandeur adresse au fonctionnaire délégué une copie du dossier de demande qu'il a initialement adressé au collège communal, ainsi que la preuve de l'envoi ou du récépissé de dépôt dans les quarante jours de la réception de l'envoi ou du récépissé de la demande de permis.
- 23 À défaut d'envoi de l'accusé de réception ou du relevé des pièces manquantes dans les délais, le délai de procédure commence à courir à dater de ce jour.
- 24 Lorsque le collège communal ou la personne qu'il délègue à cette fin n'a pas envoyé au demandeur l'accusé de réception ou le relevé des pièces manquantes dans le délai de trente jours, la demande est considérée comme recevable et la procédure est poursuivie si le demandeur adresse au fonctionnaire délégué une copie du dossier de demande qu'il a initialement adressé au collège communal, ainsi que la preuve de l'envoi ou du récépissé de dépôt dans les quarante jours de la réception de l'envoi ou du récépissé de la demande de permis.
- 25 À défaut d'envoi de l'accusé de réception ou du relevé des pièces manquantes dans les délais, le délai de procédure commence à courir à dater de ce jour.
- 26 Attention, en ce qui concerne l'avis du fonctionnaire délégué, celui-ci est réputé favorable, sauf, lorsque la demande implique des dérogations à un instrument d'aménagement du territoire et qu'il doit octroyer des dérogations en raison de ce qu'elles ne l'ont pas été par la commission de concertation, l'avis du fonctionnaire délégué non envoyé dans le délai équivaut à un refus, pour ce qui concerne les dérogations.
- 27 Avec une interruption des délais de procédures.
- 28 Lorsque le collège communal ou la personne qu'il délègue à cette fin n'a pas envoyé au demandeur l'accusé de réception ou le relevé des pièces manquantes dans le délai de trente jours, la demande est considérée comme recevable et la procédure est poursuivie si le demandeur adresse au fonctionnaire délégué une copie du dossier de demande qu'il a initialement adressé au collège communal, ainsi que la preuve de l'envoi ou du récépissé de dépôt dans les quarante jours de la réception de l'envoi ou du récépissé de la demande de permis. À défaut, elle est déclarée irrecevable.
- 29 À défaut d'envoi du relevé des pièces manquantes ou de l'accusé de réception, le délai de procédure commence à courir le lendemain du jour où l'accusé de réception aurait dû être délivré.
- 30 Lorsque le collège communal ou la personne qu'il délègue à cette fin n'a pas envoyé au demandeur l'accusé de réception ou le relevé des pièces manquantes dans le délai de trente jours, la demande est considérée comme recevable et la procédure est poursuivie si le demandeur adresse au fonctionnaire délégué une copie du dossier de demande qu'il a initialement adressé au collège communal, ainsi que la preuve de l'envoi ou du récépissé de dépôt dans les quarante jours de la réception de l'envoi ou du récépissé de la demande de permis.
- 31 À défaut d'envoi du relevé des pièces manquantes ou de l'accusé de réception, le délai de procédure commence à courir le lendemain du jour où l'accusé de réception aurait dû être délivré.
- 32 Prorogation possible de 30 jours si des mesures particulières de publicité doivent être effectuées ou si des avis doivent être sollicités.
- 33 Dans ces hypothèses, il s'agit d'un refus tacite de permis.
- 34 Il joint à sa demande de confirmation du recours quatre jeux de plans.
- 35 Le demandeur de permis peut déposer, dans certaines conditions, des plans modificatifs à l'appui de son recours.
- 36 Il s'agit, dans cette hypothèse, d'un refus de permis tacite.
- 37 Le délai est prolongé, le cas échéant, comme suit :
 - ▶ trente jours lorsque la demande est soumise à l'avis d'administrations ou d'instances ;
 - ▶ quarante-cinq jours lorsque la demande est soumise à une enquête publique ;
 - ▶ quarante-cinq jours lorsque l'enquête publique est organisée partiellement durant les vacances d'été ;
 - ▶ quarante-cinq jours lorsque la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation ;
 - ▶ du délai nécessaire au conseil communal pour communiquer sa délibération sur l'ouverture d'une nouvelle voie de communication.
- 38 La demande de modification au dossier interrompt le délai d'instruction de recours pendant 80 jours.
- 39 Si pas de relevé de pièces manquantes ou d'accusé de réception dans le délai, les délais de procédure recommencent à courir.

La chaîne TVA : principes et modalités pratiques

La loi visant à moderniser la chaîne TVA et la perception des créances fiscales et non fiscales au sein du SPF Finances¹ est entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2025. Ce projet ambitieux constitue une petite révolution et va d'ailleurs nécessiter une mise en œuvre progressive. Voici un bref aperçu des modifications et leurs implémentations concrètes.

Concernant la date de dépôt et de paiement des déclarations périodiques TVA

Les dates de dépôt des déclarations périodiques trimestrielles passent du 20 au 25 du mois. Il en va de même pour le paiement de la TVA relative à ces déclarations. Le même délai s'appliquera aux relevés intracommunautaires trimestriels. Les déclarations et relevés mensuels doivent toujours être déposés pour le 20 (et l'éventuelle TVA due y relative être payée pour la même date).

Concernant le compte-provision

Grâce à ce nouvel outil (consultable sur MyMinfin), il sera possible pour un assujetti de consulter le détail des provisions disponibles, verser un nouveau montant de provision, demander le remboursement de la totalité ou d'une partie des provisions disponibles ou encore utiliser les provisions disponibles pour apurer une dette de nature. Ce compte-provision ne sera néanmoins disponible qu'à partir du 1^{er} octobre 2025.

¹ Loi du 15 mars 2023, M.B., 23 mars 2023.



Concernant le délai de remboursement de la TVA

Si un crédit TVA se dégage de la déclaration périodique (la TVA déductible étant donc plus importante que la TVA due) et si le remboursement est demandé, il se fera pour les déposants trimestriels au plus tard à la fin du troisième mois suivant la période de déclaration de la déclaration périodique à la TVA et, pour les déposants mensuels, à la fin du 2^e mois suivant la période de déclaration de la déclaration périodique à la TVA.

Concernant le paiement de la TVA

Les numéros de compte utilisés jusqu'à présent vont être modifiés, mais uniquement à partir du 1^{er} octobre 2025. À partir de cette date, il y aura deux comptes à utiliser : le numéro de compte BE41 6792 0036 4210 et le numéro de compte BE42 6792 0000 0054 (qui sera utilisé quand il y aura un titre exécutoire).

Concernant les amendes

À partir du 1^{er} janvier 2025, les amendes sont adaptées :

- ▶ l'amende pour dépôt tardif de la déclaration périodique à la TVA s'élève à 100 euros par mois de retard, avec un maximum de 500 euros ;
- ▶ l'amende pour non-dépôt de la déclaration périodique à la TVA s'élève de 500 euros pour la première infraction à 5.000 euros pour la troisième infraction et les suivantes ;
- ▶ l'amende pour non-paiement total ou partiel de la taxe et pour retard de paiement de la taxe s'élève de 5 % à 15 % de la taxe due selon les situations.

François Coutureau
Maître de conférences Tax Institute HEC/ULiège

Comité de rédaction :

Nathalie Demortier
Charlotte De Thaye
Anne Eloy
Cécile Hekkers
Muriel Masson
Laura Van Campenhout
Valentine Van Essche

Découvrez tous les Day-to-day
sur www.federia.immo,
rubrique **Outils !**