

IDENTIFICATION	
Intitulé de l'Unité d'Enseignement :	Niveau d'études : A – B – C - D
Droits administratif, judiciaire et pénal appliqués au secteur immobilier	Nombre de crédits ECTS :
Nombre de périodes : 40	N°UE : Code de référence :

DESCRIPTION
Prérequis : -
Documents de référence pour une préparation préalable au cours : -
<p>Objectifs :</p> <p>4.1. Eléments de droit administratif</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ d'identifier l'organisation constitutionnelle des collectivités politiques belges : pouvoir fédéral, collectivités fédérées, provinces, communes ; <p><i>à partir de situations concrètes du secteur immobilier, en disposant de la documentation ad hoc,</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ de caractériser différents types d'actes administratifs et leurs effets ; ◆ d'appréhender le rôle et les compétences du Conseil d'Etat et de la Cour constitutionnelle ; ◆ d'explicitier les voies de recours devant ces organismes ; ◆ d'explicitier le fonctionnement administratif en matière des permis (urbanisation, urbanisme, location, etc.), de logements inoccupés, de réquisition, de salubrité, etc. <p>4.2. Eléments de procédure judiciaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ d'identifier l'organisation judiciaire générale et les compétences d'attribution et territoriales des tribunaux ; <p><i>à partir de situations concrètes du secteur immobilier, en disposant de la documentation ad hoc,</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ de caractériser et de mettre en œuvre les procédures en matières civile et commerciale (conciliation, procès) ; ◆ de décrire la procédure de recouvrement de créances, exécution des décisions et saisies, en matière de location, de syndic, d'honoraires ; ◆ de mettre en œuvre les procédures d'arbitrage. <p>4.3. Eléments de droit pénal :</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ d'extraire les principes, les concepts et mécanismes du droit pénal général ; ◆ d'identifier les éléments constitutifs d'une infraction et les différents moyens de preuve ; ◆ d'analyser et de mesurer les conséquences de différentes infractions telles que : <ul style="list-style-type: none"> ◆ les faux en écritures, ◆ la corruption des personnes qui exercent une fonction publique, ◆ l'abus de confiance, de biens sociaux et le recel d'abus de biens sociaux, ◆ la publicité mensongère, ◆ le délit d'initié, ◆ etc.
<p>Contenu du cours :</p> <p>Le dossier pédagogique indique que le cours doit vous permettre « d'identifier et d'appliquer les principes, concepts et procédures en matières administrative et</p>

judiciaire appliquées au secteur de l'immobilier ; d'analyser des situations plus spécifiquement rencontrées dans l'exercice des métiers de l'immobilier. »

Le cours sera donc axé, autant que possible, sur des exercices pratiques destinés à vous permettre de manipuler les outils du droit administratif, du droit judiciaire et du droit pénal dans votre pratique de l'immobilier.

Pour cela, le cours est divisé en quatre titres.

A côté de l'exposé théorique de la matière, j'ai sélectionné quelques questions qui peuvent régulièrement se poser dans le domaine de l'immobilier, en lien avec le programme, et que nous aborderons lors du cours oral.

Le plan du cours se présente comme ceci :

TITRE I : Notions Introductives

- A) Introduction
- B) Organisation de l'Etat et organisation des Cours et Tribunaux

TITRE II : Droit administratif appliqué à l'immobilier

- A) Le droit administratif : définition, caractéristiques et sources
- B) La notion d'acte administratif
- C) Les juridictions administratives et le Conseil d'Etat
- D) Mises en situation

- 1. Je souhaite effectuer des travaux dans ma maison. Ai-je besoin d'un permis d'urbanisme ? Quelle procédure dois-je respecter pour l'obtenir ?**
- 2. Mon permis d'urbanisme est refusé. Que puis-je faire ?**
- 3. Mon voisin a obtenu un permis d'urbanisme pour agrandir sa maison. Je ne suis pas d'accord avec ce projet. Que puis-je faire ?**
- 4. Face au propriétaire d'un immeuble inoccupé, que peuvent faire les pouvoirs publics du point de vue du droit administratif ?**
- 5. Je suis propriétaire d'une maison que je souhaite mettre en location. Dois-je disposer d'un permis de location ? *Quid* si je souhaite y faire des kots ? *Quid* si celui-ci est refusé ?**
- 6. Face au propriétaire d'un bâtiment qui menace ruine, que peuvent faire les pouvoirs publics du point de vue du droit administratif ?**
- 7. Face au propriétaire d'un immeuble qui est insalubre, que peuvent faire les pouvoirs publics du point de vue du droit administratif ?**

Titre III : Droit judiciaire appliqué à l'immobilier

- A) Le droit judiciaire : définition, caractéristiques et source
- B) La compétence des Cours et Tribunaux
- C) L'instance
- D) Les mesures d'instruction
- E) Le référé
- F) Les voies de recours
- G) Les voies d'exécution
- H) L'arbitrage
- I) Mises en situation

1. **Que peut faire un propriétaire face à un locataire qui ne paie pas son loyer ? Peut-il / Doit-il aller devant le Juge ? Si oui, lequel ? Comment le saisir ?**
2. **Que peut faire un propriétaire qui a obtenu un jugement à l'encontre d'un locataire pour un arriéré de loyers et qui, malgré ce jugement, persiste à ne pas payer ce à quoi il a été condamné ?**
3. **Un locataire peut-il décider unilatéralement de réduire le loyer qu'il paie au motif que le propriétaire ne réalise pas les travaux requis ?**
4. **Que peut faire un propriétaire face à des dégâts locatifs ?**
5. **Que peut faire un propriétaire face à des « squatteurs » ?**
6. **Que se passe-t-il si un locataire décède en cours de bail ?**
7. **Que peuvent faire des copropriétaires qui ne sont pas satisfaits du syndic de leur immeuble ?**
8. **Que se passe-t-il si plusieurs personnes sont propriétaires d'un même bien mais qu'elles ne sont pas toutes d'accord pour vendre ce bien ?**
9. **Un client insatisfait refuse de payer les honoraires de l'agent immobilier. Que peut faire l'agent immobilier ?**

Titre IV : Droit pénal appliqué à l'immobilier

- A) Le droit pénal : définition, caractéristiques et sources
 - B) Les éléments constitutifs de l'infraction
 - C) Aperçu de la procédure pénale de la commission de l'infraction aux poursuites devant le tribunal
 - D) De quelques infractions spécifiques touchant à l'immobilier
- **De l'exercice illégal de la fonction d'agent d'immobilier, du faux et usage de faux, de la publicité mensongère, ...**

Bibliographie :

- Le CoDT ;
- Le Code Wallon du Logement ;

- La nouvelle loi communale ;
- Le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation ;
- Le Code Judiciaire ;
- Le code pénal ;
- Service public de Wallonie, Direction générale opérationnelle de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie, *Memento du logement 2020*, Kluwer
- Bouvier, P., Born R., Cuvelier, B., Piret, F., *Eléments de droit administratif*, Larcier, Bruxelles, 2013.
- Beernaert Marie-Aude, Colette-Basecqz Nathalie, Guillain Christine, Kennes Laurent, Mandoux Patrick, Preumont Marc, Damien Vandermeersch, *Introduction à la procédure pénale*, La Charte, 2019

PERSONNEL(S) ENSEIGNANT(S)

Mme Alexandra DRUITTE

METHODOLOGIE

En début de cours, les étudiants reçoivent des notes de cours rédigées par le professeur contenant le support théorique d'une cours ainsi qu'une farde de documentation composée d'articles de doctrine et de jurisprudences.

En cours, nous réalisons des exercices pratiques relatifs à la matière vue en classe.

MODES D'EVALUATION

L'évaluation certificative prendre la forme d'un examen écrit lors du dernier cours. L'étudiant pourra se munir de toute la législation pertinente ainsi que de ses autres documents de travail. Ceux-ci pourront être soulignés. L'utilisation des signets est également autorisée. Durant les séances de cours précédant l'évaluation certificatives, des exercices pratiques seront réalisés par les étudiants et corrigés en classe. Une séance de questions / réponses pourra organisée avant l'évaluation certificative.