

PRÉFACE

Benoît KOHL

*Professeur ordinaire à l'Université de Liège
Avocat*

Michel PÂQUES

*Professeur extraordinaire à l'Université de Liège
Conseiller d'État*

L'influence grandissante des polices administratives sur le droit des contrats n'est plus à démontrer. La vente immobilière n'échappe pas à ce phénomène. Il s'explique, notamment, par la volonté de protéger des intérêts sans cesse plus nombreux. Les législations de police et les contraintes qui intéressent les biens immeubles, issues du droit national ou du droit européen, se sont multipliées au cours des dernières décennies. Par exemple, dans le souci d'une meilleure information de l'acquéreur, les législations régionales imposent désormais aux parties de mentionner de nombreuses informations urbanistiques, aussi bien dans l'acte que dans la publicité.

L'accroissement considérable du nombre de polices administratives ne s'est, toutefois, pas accompagné d'une réflexion circonstanciée sur les sanctions applicables à la méconnaissance des contraintes de police dans les opérations contractuelles. L'on assiste ainsi à une multiplication des sanctions civiles que le législateur de police aménage sectoriellement, dans les matières qui lui sont expressément attribuées par, ou en vertu de, la Constitution. Or, force est de constater que l'intervention du législateur de police sur le terrain du droit des contrats se réalise sans grande cohérence. Par conséquent, les sanctions civiles qui sont réglées se révèlent disparates. Elles varient, bien souvent, en fonction de la police qui est concernée et du droit régional qui est d'application. Enfin, l'action spécifique du législateur de police ne permet pas d'éviter le recours à la théorie générale des obligations afin d'apprécier les incidences civiles des polices administratives. Cette articulation est délicate.

L'état du droit positif laisse donc au juriste l'image d'une cacophonie sans chef d'orchestre. Cette situation pose problème, car la connaissance du régime juridique qui résulte en droit civil des polices administratives établies par le législateur, est cruciale, tant pour la rédaction des actes privés ou authentiques de vente d'immeuble, que pour la détermination des sanctions applicables à la méconnaissance

d'une contrainte de police, et ce que la perspective soit celle de la conciliation entre parties ou celle de la procédure de règlement judiciaire ou extra-judiciaire du conflit qui les oppose.

L'impressionnante thèse de Monsieur Onclin vient opportunément proposer une mise en ordre. On salue l'effort de systématisation. Le plan proposé est déjà en lui-même un précieux adjuvant à toute initiative normative ultérieure. Le contenu peut immédiatement aider tous ceux qui ont à concevoir ou pratiquer ces matières.

Il n'est jamais facile de produire une thèse de qualité, mais l'exercice est encore plus redoutable lorsque l'auteur entend étudier et comparer les droits des trois régions qui composent la Belgique et, qui sont compétentes pour l'établissement de la plupart des législations de police administrative. L'exercice est d'autant plus ardu que le sujet de la dissertation doctorale réalisée par Monsieur Onclin suppose une parfaite connaissance et un maniement habile de concepts qui relèvent de deux branches du droit *a priori* assez étrangères l'une à l'autre, que sont le droit administratif, d'une part, et le droit civil des obligations et des contrats, d'autre part.

Monsieur Onclin présente d'abord, dans le titre préliminaire, les instruments de police administrative par catégories et choisit de multiples illustrations dans les droits positifs. L'on doit saluer, dans cette matière foisonnante, la recherche menée par Monsieur Onclin vers l'abstraction propice à la synthèse et aux déductions ultérieures. L'on trouve ainsi une analyse des procédés d'interdiction, d'autorisation et de déclaration. La distinction des interdictions substantielles et procédurales, déjà préconisée en doctrine, se trouve ici mise en relation et comparée de manière nouvelle avec les interventions législatives qui ne recourent pas à l'interdiction d'agir substantielle ou procédurale, mais prescrivent des règles de forme ou des informations à l'occasion d'un acte déterminé ou d'une catégorie d'actes.

Après ce titre liminaire, la thèse est construite en deux parties. La formation de la vente et les effets de la vente.

La *première* partie concerne le stade de la formation de la vente (*Contraintes de police et formation de la vente immobilière*). Il s'agit de montrer comment les polices administratives influent, de manière générale, sur la formation de la vente d'un bien immeuble. À nouveau, ce sont les catégories de mesures de police qui sont mises en relation avec le droit civil plutôt que chaque législation en particulier, sans toutefois omettre les exemples utiles à la bonne compréhension de l'exposé. On note deux titres dans cette partie. Dans le premier, les obligations de police sont mises en rapport avec les éléments de validité de la vente, ce qui conduit à un examen approfondi du droit des obligations et des contrats et du régime de la nullité en relation avec la finalité de la règle de police transgressée et avec les vices du consentement. Dans le second, la possibilité de placer sous condition les

obstacles que créent les législations de police à la réalisation du contrat est étudiée.

La *seconde* partie de l'étude est consacrée aux effets de la vente (*Contraintes de police et effets de la vente immobilière*). Elle analyse ainsi l'hypothèse où les législations de police influencent les effets de la vente, que ce soit entre parties contractantes ou bien à l'égard des tiers. On note une étude originale de l'articulation de l'action pour défaut de conformité et de l'action en garantie des vices cachés : formulant différentes critiques, tant sur le plan des concepts que sur le plan pratique, à l'égard de la théorie dite du système dualiste (laquelle découle de l'admission par certains de l'interprétation fonctionnelle de l'obligation de délivrance), Monsieur Onclin s'engage résolument contre une extension excessive du domaine de l'obligation de délivrance. Sur le plan de la garantie d'éviction, et rompant sur ce point avec les enseignements de H. De Page (qui considérerait que doit notamment relever de la garantie d'éviction la privation d'un avantage quelconque, déclaré lors de la vente), l'auteur considère que la vente d'immeubles affectés d'une infraction d'urbanisme n'est pas de nature à mobiliser la garantie d'éviction, mais uniquement l'action résultant d'un défaut de conformité ; les conséquences pratiques de ce choix dûment justifié sont importantes. Enfin, l'on note également une étude nouvelle et approfondie des sanctions de l'inopposabilité au tiers et de la substitution du tiers au contractant.

La thèse procure au lecteur un exposé du droit des obligations, adapté à son objet. Au croisement du droit civil et du droit administratif, l'ouvrage permet de tirer les conclusions de ce qu'est ou doit être la sanction civile de telle ou telle prescription administrative.

L'on trouve également dans la thèse de nombreux développements de questions controversées dans lesquelles Monsieur Onclin n'a pas hésité à se plonger et auxquelles des solutions sont proposées. L'on note, par exemple, l'exposé sur l'ordre public et la sanction pénale dans les lois de police, avec les conséquences sur la qualité de la nullité qui doit en découler ; l'examen du problème épineux de la vente d'un bien affecté d'une infraction d'urbanisme au regard de la condition d'objet licite, mais également au regard de l'obligation de délivrance, de la garantie des vices cachés et de la garantie d'éviction ; la place des interventions spécifiques des législations de police dans le domaine du droit civil au regard de la théorie générale des obligations ; l'articulation des sanctions de la formation et de l'exécution du contrat ; ou encore, la délimitation des compétences législatives respectives de l'État fédéral et des Régions dans l'établissement des sanctions contractuelles civiles des lois de police administrative.

Les conclusions générales permettent au lecteur de tirer tout le profit de la thèse. On note l'appel à une meilleure maîtrise du droit des obligations par les législateurs régionaux ou à un examen plus consistant par ces derniers des objectifs qu'ils visent et des sanctions civiles qu'ils souhaitent. C'est de manière convaincante que Monsieur Onclin montre que ces insuffisances conceptuelles de

l'œuvre législative régionale sont à la base d'une grande partie des difficultés rencontrées.

La profondeur et la rigueur du travail de Monsieur Onclin permettront à chacun de se faire une idée précise des polices administratives étudiées, de leur articulation et des sanctions civiles applicables à la méconnaissance de celles-ci. L'ouvrage de Monsieur Onclin est donc très utile à la communauté des juristes appelés à concevoir ou régler pratiquement l'incidence des législations de police sur la validité et l'efficacité des opérations immobilières.