

# Une grosse peinture en droit immobilier

Manuela von Kuegelgen est avocate en droit immobilier et associée du bureau Simont Braun. Elle mise à la fois sur la pratique et la formation.

## ENTRETIEN

BRIGITTE DE WOLF-CAMBIER

**L**a crise du Covid-19 est loin d'avoir ralenti ses activités. Les dossiers de demandes de permis, de recours... s'accumulent sur son bureau. L'activité immobilière n'est pas à l'arrêt. De nouveaux projets promoteurs se dessinent.

### Juriste jusqu'au bout des ongles ?

J'ai étudié le droit à l'ULB où j'ai été assistante pendant 17 ans. Je suis avocate depuis 1989 et j'ai aussi donné des cours en urbanisme à des fonctionnaires notamment à des agents de BDU (aujourd'hui Urban). Cela m'a permis de former

des jeunes en leur offrant un éclairage pratique. C'est très enrichissant.

### L'immobilier, une passion ancienne ?

Non, pas du tout. Au départ, je travaillais beaucoup en droit des sociétés. Puis, par hasard, j'ai été appelée à traiter des dossiers immobiliers et en droit de l'urbanisme ainsi qu'en marchés publics. Ces domaines sont vivants et associent des aspects juridiques pointus à des questions techniques.

### Comment votre bureau approche les dossiers ?

Nous traitons les projets de manière transversale. En immobilier, cela peut concerner la constitution de la société qui va porter le projet, l'analyse des relations entre actionnaires, le montage du projet lui-même, les relations contractuelles avec les intervenants à la construction... Mon associé Thomas Braun s'occupe plus particulièrement du droit de la construction. Notre équipe compte cinq collaborateurs.

### Il faut d'abord cerner les besoins.

C'est capital. Avant de se lancer dans

une analyse juridique, il faut très bien comprendre ce qu'attend le client et quelle solution lui offrir. Aujourd'hui, le client n'a plus le temps ni surtout l'envie de relire des dizaines de pages de consultation. Nos conseils doivent être courts et directement applicables. Cependant, comprenons-nous bien. Un haut niveau d'expertise juridique est indispensable et l'une de nos valeurs essentielles est l'excellence.

### Depuis décembre 2019, vous êtes membre suppléant de la Commission régionale de développement, CRD ?

Effectivement. Cette Commission d'avis joue un rôle important en vertu du CoBAT. Des réunions d'examen de nombreux textes et arrêtés en matière d'urbanisme ont lieu très régulièrement. La crise du Covid-19 n'a d'ailleurs pas stoppé les activités, même si les réunions se sont tenues à distance.

### Qu'a changé la réforme du CoBAT en matière d'urbanisme ?

Avec la réforme du CoBAT, les communes doivent traiter de front les anciens permis et les nouveaux permis

pour la délivrance desquels des délais de rigueur sont maintenant prévus.

L'un des défis de cette réforme est de rendre les procédures plus rapides, plus souples et plus efficaces. Le tout sera de voir comment les nouvelles procédures vont être gérées et si l'objectif est atteint. On n'en est qu'au début puisque la réforme est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2019 au niveau des permis. Il est donc trop tôt pour se prononcer.

### Les recours sont-ils un point sensible ?

C'est une grande préoccupation des promoteurs. On constate que tant des habitants, voisins ou éloignés, que les associations actives ou activistes profitent de leurs pouvoirs pour tenter de bloquer des projets ou les utilisent comme monnaie d'échange. Je suggère à mes clients, dans des projets importants qui risquent de susciter des oppositions, d'informer le public en amont, d'organiser des réunions de projet avec les habitants du quartier et non de les mettre devant le fait accompli. Je préfère toujours négocier les dossiers que de gérer des recours mais quand il y en a, je me bats pour sauver le projet.



Manuela von Kuegelgen est avocate depuis 1989.

© D.R.

