

Mémoire en droit administratif notarial

La vente d'un bien en infraction urbanistique, quelles responsabilités ?

Déroptions et mise en œuvre des plans d'aménagement

Mémoire réalisé par
Chloé Salteur

Promoteur
Damien Jans

Année académique 2014-2015
Master complémentaire en notariat

Le plagiat entraîne l'application des articles 87 à 90 du règlement général des études et des examens de l'UCL.

Il y a lieu d'entendre par « plagiat », l'utilisation des idées et énonciations d'un tiers, fussent-elles paraphrasées et quelle qu'en soit l'ampleur, sans que leur source ne soit mentionnée explicitement et distinctement à l'endroit exact de l'utilisation.

La reproduction littérale du passage d'une oeuvre, même non soumise à droit d'auteur, requiert que l'extrait soit placé entre guillemets et que la citation soit immédiatement suivie de la référence exacte à la source consultée.*.

En outre, la reproduction littérale de passages d'une œuvre sans les placer entre guillemets, quand bien même l'auteur et la source de cette œuvre seraient mentionnés, constitue une erreur méthodologique grave pouvant entraîner l'échec.

* A ce sujet, voy. notamment <http://www.uclouvain.be/plagiat>.

Avant-propos

Les deux sujets traités dans le cadre de cette contribution sont tirés de la pratique notariale.

Le premier, rencontré durant notre stage, traite de la vente d'un bien en infraction urbanistique, et des responsabilités qu'une telle vente peut engendrer.

Le second, qui se base sur un dossier dont nous a fait part un notaire, se concentre sur un cas particulier de dérogation au plan de secteur, et sur la mise en œuvre d'un plan communal d'aménagement par le biais de l'expropriation.

Avant tout développement concernant ces deux cas pratiques, il nous semble utile de formuler la remarque suivante.

Le 24 avril 2014, un décret¹ abrogeant certaines dispositions du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE)², et formant le Code de développement territorial (CoDT) a été adopté par le Parlement Wallon. L'entrée en vigueur de ce décret était prévue pour le 1^{er} janvier 2015, mais a plusieurs fois été reportée.

Mais déjà, une nouvelle version de ce CoDT verra le jour, le Gouvernement wallon ayant adopté durant le mois de janvier 2015, en première lecture, un avant-projet révisant ce CoDT.

Nous avons dès lors choisi de traiter les sujets sélectionnés sur base des dispositions du CWATUPE, ce dernier constituant toujours, à ce jour, la réglementation en vigueur en Région wallonne concernant l'aménagement du territoire et l'urbanisme.

¹ Décret du 24 avril 2014 abrogeant les articles 1^{er} à 128 et 129^{quater} à 184 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie et formant le Code du développement territorial, *M.B.*, 15 septembre 2014.

² Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie, *M.B.*, 25 mai 1984.

Titre 1 : La vente d'un bien en infraction urbanistique, quelles responsabilités ?

Introduction

Le 13 mars 2012, Monsieur V. fait l'acquisition d'une maison sise en Région wallonne, dans la commune de Hannut, pour une somme de 230.000,00 €. Cette maison est présentée par les vendeurs, Monsieur et Madame C.³, comme étant un immeuble de rapport et comprend, au moment de la vente, un petit magasin situé au rez-de-chaussée, un studio et trois appartements occupés par des locataires. Monsieur V. projette d'occuper le studio, et de vendre chacun des trois appartements.

Le titre de propriété des vendeurs, ainsi que les renseignements obtenus par le notaire S., chargé de la vente, renseignent ce bien comme étant une maison de commerce avec jardin. C'est dès lors la description qui est retenue par le notaire dans le compromis de vente signé fin 2011, et dans l'acte de vente du 13 mars 2012.

Peu de temps après son acquisition, après passage d'un agent de quartier⁴, Monsieur V. reçoit une convocation de la police de Jodoigne, pour une audition au sujet d'une infraction urbanistique, l'immeuble acquis quelques mois plus tôt n'étant pas repris comme un immeuble de rapport, mais bien comme un immeuble de commerce et d'habitation unifamiliale.

Monsieur V. prend alors rapidement contact avec le notaire S., pour lui demander quelles sont les démarches à suivre pour régulariser la situation. Ce dernier lui conseille d'introduire une demande de permis de régularisation⁵. Monsieur V. introduit dès lors cette demande, mais se voit opposer un refus de permis par la commune, qui l'informe que son bien pourrait être remis en l'état.

Ce cas, relativement fréquent dans la pratique notariale, permet de s'interroger sur la responsabilité du vendeur, et sur le sort que pourrait subir le contrat de vente dans un tel cas

³ Ces derniers seront désignés par le terme « le vendeur » dans la suite de l'exposé.

⁴ Sur la procédure de constatation des infractions, voy. O. JAMAR, « Les infractions : sanctions et réparation », in *Le droit de l'urbanisme et de l'environnement pour la pratique notariale*, Bruxelles, Larcier, 2010, pp. 47 et s.

⁵ Sur les permis de régularisation, voy. J. VAN YPERSELE, « Les actes et les travaux soumis à permis d'urbanisme, les infractions urbanistiques et les permis de régularisation. Quelques récentes modifications en Régions wallonne et bruxelloise », in *Les réformes du CoBAT et du CWATUP, Jurim. Pratique*, 2009, liv. 2, pp. 171 et s.

d'espèce. En outre, il pose question de la responsabilité du notaire eu égard à son devoir de conseil. Ces deux points seront respectivement traités par le chapitre 2 et le chapitre 3.

Mais avant de s'intéresser à ces questions de responsabilités, il nous semble opportun de consacrer un premier chapitre à la description de l'infraction urbanistique rencontrée dans notre cas d'espèce.

Chapitre 1: En quoi consiste l'infraction urbanistique en l'espèce ?

L'infraction urbanistique consiste en la création de plusieurs logements au sein d'un immeuble constituant une maison de commerce et d'habitation unifamiliale.

L'article 84, §1^{er}, 6° du CWATUPE⁶ stipule en effet que : « Nul ne peut, sans un permis d'urbanisme préalable écrit et exprès, du collège communal, du fonctionnaire délégué ou du Gouvernement : 6° créer un nouveau logement dans une construction existante »⁷.

La nécessité d'obtenir un permis d'urbanisme pour créer un logement (qu'il s'agisse de créer un logement dans une construction qui n'en comprend pas encore, ou dans une construction qui en comprend déjà un ou plusieurs) est, depuis le décret du 18 juillet 2002 entré en vigueur le 1^{er} octobre 2002⁸, prescrite en tant que telle, indépendamment des travaux de transformation qui pourraient accompagner cette création de logements⁹.

Sous la législation actuellement en vigueur, le simple fait de créer ces trois appartements, même sans procéder à des travaux de transformation, nécessite donc l'obtention d'un permis d'urbanisme, et y procéder sans un tel permis est constitutif d'une infraction pénale¹⁰. De même, la vente n'ayant pas pour effet d'anéantir les irrégularités grevant le bien¹¹, celui qui maintient les actes et travaux exécutés par d'autres sans permis, se rend également coupable d'une infraction¹², en l'occurrence Monsieur V. en maintenant les logements créés, même sans avoir participé à leur création.

Cependant, l'autorisation de l'administration n'a pas toujours été requise pour créer de nouveaux logements¹³. En effet, avant l'entrée en vigueur de la loi du 29 mars 1962¹⁴, seuls

⁶ Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie, *M.B.*, 25 mai 1984.

⁷ En Région de Bruxelles-Capitale, le régime diffère puisque l'article 98, §1^{er}, 12° du CoBAT prévoit que « Nul ne peut, sans un permis préalable, écrit et exprès du collège des bourgmestres et échevins : 12° modifier le nombre de logements dans une construction existante ». La réduction du nombre de logements est donc également visée, contrairement à ce qui prévaut en Région wallonne.

⁸ Décret de la Région wallonne du 18 juillet 2002 modifiant le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, *M.B.*, 21 septembre 2002.

⁹ F. HAUMONT, B. JADOT, et C. THIEBAUT, *Urbanisme et environnement*, Bruxelles, Bruylant, 2009, p. 271 ; D. LAGASSE, « Les permis : champ d'application », in *Le droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, 50 ans après la loi organique : actes du colloque organisé à Louvain-la-Neuve les 13 et 14 septembre 2012 par l'ABeFDATU*, Limal, Anthémis, 2013, pp. 82 et 83 ; E. ORBAN DE XIVRY, « Permis d'urbanisme et procédure », in *Actualité du cadre de vie en Région wallonne. Aménagement du territoire et urbanisme. Evaluation des incidences sur l'environnement. Natura 2000*, Bruxelles, Bruylant, 2003, pp. 167 à 169.

¹⁰ CWATUPE., art. 154, 1.°

¹¹ J. VAN YPERSELE et L. OLIVIER, *La vente et le droit de l'urbanisme wallon et bruxellois*, Waterloo, Kluwer, 2011, p. 105.

¹² CWATUPE, art. 154, 3 ; Voy. O. JAMAR, « Les infractions : sanctions et réparation », *op cit.*, Bruxelles, Larcier, 2010, pp. 45 et 46.

¹³ Retracer l'entièreté de l'évolution législative concernant la création de logement dépasserait le cadre de la présente contribution. Nous renvoyons dès lors à la doctrine pertinente sur le sujet. Voy. notamment J. VAN YPERSELE et L. OLIVIER, *op. cit.*, pp. 80 à 85 ; J. VAN YPERSELE, P.-Y. ERNEUX, et C. AUGHUET « Les divisions

certaines actes tels la construction, la reconstruction, et la démolition nécessitaient l'obtention d'un permis, appelé à l'époque permis de bâtir, de sorte que des logements ont pu être créés en parfaite légalité, sans l'obtention de l'autorisation¹⁵. De même, sous le respect de conditions précises, « de nombreux travaux de transformation intérieurs induisant une modification du nombre d'unités de logement ont été exonérés de permis d'urbanisme en raison de leur minime importance »¹⁶. En raison de la non-rétroactivité de la loi pénale¹⁷, ces travaux réalisés à une époque où un permis n'était pas requis, ou sous le couvert d'une exonération, peuvent être maintenus¹⁸. Il en est de même, par l'application de la loi pénale la plus douce¹⁹, pour les travaux irréguliers bénéficiant *a posteriori* d'une exonération²⁰.

Il convient donc, en l'espèce, de déterminer l'époque exacte à laquelle les appartements de l'immeuble sis à Hannut ont été créés, et de vérifier si la législation en vigueur à cette époque imposait ou non un permis pour la création de logement, ou si une exonération était d'application durant cette période. Comme le relève J. Van Ypersle et L. Olivier, « une telle vérification est particulièrement laborieuse. Non seulement, il n'est pas nécessairement aisé d'identifier la nature des actes et travaux réalisés, mais en outre, il est parfois extrêmement difficile d'établir avec certitude l'époque à laquelle ils ont été réalisés, étant entendu, par ailleurs, que la réglementation a sensiblement évolué au fil du temps en ce domaine »²¹.

L'époque de la réalisation de la création de logement et des éventuels travaux qui l'ont accompagnée pourrait cependant être identifiée par la production de baux, ou par des factures de fournisseurs de gaz, électricité,... Si ces documents permettent d'attester que les appartements existaient à une époque où la législation n'imposait pas de permis pour la création de logements, ou à une époque couverte par une exonération, Monsieur V. pourrait échapper à toutes poursuites et sanctions, conserver les différents logements au sein de son immeuble, et réaliser ainsi son projet de vendre chacun des appartements séparément.

horizontales en Régions wallonne et bruxelloise », in *A l'origine de la responsabilité du notaire. La préparation d'un dossier de vente et de succession*, Bruxelles, Larcier 2011, pp. 51 à 60.

¹⁴ Loi organique du 29 juin 1962 de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, *M.B.*, 12 avril 1962.

¹⁵ Article 18 de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 concernant l'urbanisation, *M.B.*, 26 décembre 1946.

¹⁶ J. VAN YPERSELE et L. OLIVIER, *op cit.*, p. 80.

¹⁷ C. pén., art. 2.

¹⁸ J. VAN YPERSELE et L. OLIVIER, *op cit.*, p. 80.

¹⁹ C. pén., art. 2.

²⁰ J. VAN YPERSELE et L. OLIVIER, *op cit.*, p. 80.

²¹ *Ibid.*, p. 81.

Chapitre 2: La responsabilité du vendeur et le sort du contrat

Section 1: Introduction

A défaut pour Monsieur V. de prouver que les logements créés au sein de son immeuble l'ont été régulièrement par les anciens propriétaires (soit qu'un permis n'était pas requis lors de cette création, soit que les actes et travaux opérés bénéficiaient d'une exonération), ce dernier sera passible de poursuites du chef de maintien d'actes et travaux réalisés sans permis²², et risquera de subir diverses sanctions pénales ou civiles²³, et notamment de devoir remettre l'immeuble en l'état, à savoir en une habitation unifamiliale. De lourdes conséquences financières découleraient de cette remise en l'état puisque, d'une part, Monsieur V. devra subir le coût de celle-ci, d'autre part il ne pourra pas vendre les appartements de manière séparée et obtenir le bénéfice qu'il escomptait en achetant un immeuble de rapport.

Dès lors, se pose la question de la responsabilité du vendeur eu égard à son devoir d'information lors de la vente, et le sort que le contrat de vente pourrait subir suite à un manquement à ce devoir d'information. Tel sera l'objet de ce second chapitre.

Section 2: L'obligation d'information du vendeur

En Région wallonne, le CWATUPE impose des obligations spécifiques d'information s'agissant du statut urbanistique d'un bien.

L'article 152 de ce Code prévoit en effet que dans la publicité relative à la vente notamment, le notaire²⁴, le vendeur ou son mandataire, doit indiquer sans équivoque la destination urbanistique la plus récente du bien, et faire mention des permis en vigueur ou des certificats d'urbanisme relatifs au bien à vendre. En outre, l'article 85 impose de faire mention dans l'acte de toute une série d'informations et notamment de l'existence, de l'objet et de la date des permis de bâtir et d'urbanisme délivrés après le 1^{er} janvier 1977²⁵.

Ces dispositions viennent préciser l'obligation d'information qui repose sur le vendeur, et engagent la responsabilité civile de celui ou ceux qui auraient omis de fournir de telles informations, s'il est prouvé qu'ils ont commis une faute en lien causale avec le dommage de

²² CWATUPE, art. 154, 3.^o

²³ Sur les sanctions, voy. J.-M. SECRETIN, *op cit.*, pp. 349 et s.

²⁴ Nous reviendrons sur le devoir d'information et de conseil du notaire dans le cadre du Chapitre 3.

²⁵ R. DE BRIEY, « La vente immobilière : nouvelles approches de la responsabilité du vendeur ? », in *La vente immobilière. Aspects de droit administratif, de droit civil et de droit fiscal*, Bruxelles, Bruylant, 2007, pp. 60 à 64 ; O. JAMAR, « Informations et certificats d'urbanisme », in *Actualité du cadre de vie en Région wallonne. Aménagement du territoire et urbanisme. Evaluation des incidences sur l'environnement. Natura 2000*, Bruxelles, Bruylant, 2003, pp. 235 et s.

l'acquéreur²⁶. Dans le cas qui nous occupe, il semble que ces informations aient bien été délivrées par le vendeur. En effet, l'acte de vente comprend les mentions prescrites par l'article 85.

Toutefois, ces articles imposent de faire mention (qu'il s'agisse de la publicité ou de l'acte lui-même) des permis qui ont été délivrés. Or, dans ce cas, le défaut d'information ne porte pas sur la mention des permis qui ont été délivrés (les renseignements urbanistiques indiquant par ailleurs qu'aucun permis n'a été délivré depuis 1977), mais bien sur l'existence d'actes et travaux réalisés sans permis et rendant le bien irrégulier.

Indépendamment de ces obligations d'informations spécifiques imposées par le CWATUPE, il est indéniable que les parties à un contrat sont soumises à une « obligation mutuelle de renseignement »²⁷. Par conséquent, en vertu de ce devoir général d'information, un vendeur ne peut cacher à son cocontractant des informations concernant l'état du bien, en l'espèce l'existence d'une infraction qu'il a commise ou connue de lui, sous peine de voir sa responsabilité civile retenue²⁸. Il est évident que cette obligation d'information est restreinte par la connaissance qu'a le vendeur de l'existence de l'infraction urbanistique²⁹.

Dès lors, s'il est prouvé en l'espèce que les propriétaires avaient eux-mêmes procédé à la création de logements, ou s'ils avaient connaissance lors de la vente de cette infraction urbanistique, leur responsabilité civile pourra être engagée, faute pour eux de ne pas en avoir averti l'acquéreur, s'il est prouvé que ce manquement est en lien causal avec le préjudice subi par Monsieur V.

Comme le précise L. Delcroix, « la violation de l'obligation d'information n'est pas sanctionnée de manière autonome mais par le biais du droit commun des obligations et des contrats, et plus particulièrement par la théorie des vices de consentement et les obligations de garantie auxquelles le vendeur est tenu »³⁰. Il convient dès lors d'examiner le sort du contrat de vente suite à un manquement par le vendeur à son obligation d'information.

²⁶ J. VAN YPERSELE et B. LOUVEAUX, *Le droit de l'urbanisme en Belgique et dans ses trois Régions*, Bruxelles, Larcier, 2006, p. 837.

²⁷ L. DELCROIX, « Les actes des notaires », in *L'urbanisme dans les actes*, Bruxelles, Bruylant, 1998, p. 637.

²⁸ V. PAUWELS, « Les informations urbanistiques dans les compromis de vente « un acquéreur avertit en vaut deux » », in *La vente immobilière : la phase préalable et ses écueils : Actes du colloque du 26 avril 2012 organisé par le 'Guide de droit immobilier' et la Chambre de Conciliation, d'Arbitrage et de Médiation en matière immobilière*, Waterloo, Kluwer, 2012, p. 88 ; Voy. Mons, 8 janvier 2008, *J.L.M.B.*, 2008, liv. 33, pp. 1465 à 1469.

²⁹ V. PAUWELS, *op cit.*, p. 88.

³⁰ L. DELCROIX, *op cit.*, p. 640.

Section 3: Le sort du contrat de vente

§ 1: Nullité fondée sur l'article 155 § 7 du CWATUPE

Lorsque la vente porte sur un bien présentant une infraction urbanistique imputable au vendeur, l'article 155, § 7 du CWATUPE stipule qu' « à la demande des acquéreurs (...), le tribunal peut annuler leur titre d'acquisition (...), sans préjudice du droit à l'indemnisation à charge du coupable ».

Il n'est pas aisé de déterminer si cet article n'est qu'une mise en œuvre des causes prévues par le droit civil ou s'il crée une nouvelle cause autonome d'annulation de la convention³¹.

A cet égard, nous rejoignons la thèse de J.-L. Van Boxstael qui indique que « la première option doit être retenue, le législateur ayant simplement entendu rappeler, au moment d'organiser le régime procédural de l'action portée devant le tribunal correctionnel, la possibilité de constitution de partie civile des personnes lésées par l'infraction pour demander réparation de leur dommage »³².

Il nous semble dès lors que dans notre cas d'espèce, l'acquéreur devra faire valoir une cause d'annulation, résolution, ou de résiliation prévue par le droit civil s'il souhaite mettre à néant la convention et obtenir la réparation de son dommage.

§ 2: Nullité pour illicéité de l'objet

Les règles en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire sont, parce qu'elles touchent aux intérêts essentiels de l'Etat, considérées comme étant des règles relevant de l'ordre public, affirmation d'autant plus incontestable lorsque la violation de ces règles est sanctionnée pénalement³³.

Dès lors, comme dans notre cas d'espèce, face à la vente d'un bien grevé d'une irrégularité et méconnaissant par conséquent des règles d'ordre public, se pose la question de savoir si une telle vente peut être réalisée, celle-ci n'est-elle pas nécessairement entachée de nullité pour illicéité de son objet ?

³¹ J. VAN YPERSELE et B. LOUVEAUX, *op cit.*, p. 854.

³² J.-L. VAN BOXSTAEL, « L'aliénation d'une construction irrégulière », *Rev. not. belge*, 1998, p. 484.

³³ Cass., 31 mai 1990, *Pas.*, 1990, I, p. 1112 ; J. VAN YPERSELE et L. OLIVIER, *op cit.*, p. 110.

La doctrine considère généralement, se fondant sur les enseignements d'un arrêt de la Cour de cassation du 8 avril 1999, que la vente d'un bien en situation infractionnelle ne porte pas sur un objet illicite, et partant ne pourrait être annulée pour ce motif³⁴.

Dans cet arrêt, la Cour de cassation casse un arrêt de la Cour d'appel de Mons ayant suivi la thèse d'un assureur refusant d'intervenir suite à l'incendie d'un chalet, au motif que le contrat d'assurance devait être annulé pour illicéité de l'objet, le chalet ayant été construit sans permis et ne respectant dès lors pas les règles urbanistiques³⁵.

La Cour distingue par cet arrêt l'objet matériel du contrat (à savoir le chalet) et l'objet de l'obligation au contrat (la prestation d'assurance), de sorte que l'objet matériel peut être illicite sans pour autant entraîner l'illicéité de la prestation et par conséquent la nullité du contrat.

Comme le relève B. Khol suite à cet arrêt, « pour conclure à l'illicéité d'un contrat portant sur un bien affecté d'une illégalité, le contrat doit avoir pour objet de créer ou de maintenir une illégalité »³⁶.

Or, à moins qu'elle n'ait pour effet de consommer l'infraction pénale³⁷, la vente sera sans effet quant à la création ou au maintien de l'infraction urbanistique, l'identité du propriétaire du bien ne changeant pas la situation de l'administration qui conserve les mêmes moyens pour faire cesser cette infraction³⁸.

La vente intervenue dans notre cas d'espèce n'a pas eu pour effet de créer l'infraction urbanistique. Il ne nous semble, par conséquent, que cette dernière ne puisse être annulée sur base d'une illicéité de l'objet pour contrariété à des règles d'ordre public, au vu de l'enseignement consacré par la Cour de cassation dans l'arrêt que nous venons d'exposer.

³⁴ P.-Y. ERNEUX et C.AUGHUET, « La pratique contractuelle des ventes d'immeubles présentant une infraction urbanistique en Région wallonne », *Notamus*, 2006/3, p. 62 ; P.-Y. ERNEUX et C. AUGHUET « La vente d'un immeuble grevé d'une infraction à l'obligation de disposer d'un permis d'urbanisme dans la pratique notariale en Région wallonne », in *A l'origine de la responsabilité du notaire. La préparation d'un dossier de vente et de succession*, Bruxelles, Larcier 2011, p. 77 ; B. KHOL, « Le contrat de vente d'immeubles. Développements récents », in *La vente immobilière. Aspects civils, administratifs et fiscaux*, CUP, Limal, Anthémis, 2010, pp. 36 et 37.

³⁵ Cass., 8 avril 1999, *Pas.*, I, 1999, pp. 487 à 491. De même, l'on peut citer un arrêt de la Cour d'appel de Mons du 8 janvier 2008 qui énonce que « le caractère illégal d'une partie de la chose vendue en raison de l'absence d'un permis de bâtir ne rend pas cette chose illicite ou hors commerce », voy. Mons, 8 janvier 2008, *J.L.M.B.*, 2008, liv. 33, pp. 1465 et s.

³⁶ B. KHOL, *op cit.*, p. 36.

³⁷ La vente d'un lot sans permis de lotir ou d'urbanisation préalable par exemple ; J. VAN YPERSELE et L. OLIVIER, *op cit.*, p. 110.

³⁸ P.-Y. ERNEUX et C.AUGHUET, *op cit.*, p. 62.

§ 3: La formation du contrat : la nullité pour vices de consentement

A. L'erreur

Le contrat conclu en l'espèce pourrait être annulé pour cause d'erreur, à condition que cette erreur soit substantielle, c'est-à-dire qu'elle ait porté sur la substance même de la chose³⁹, définie par la Cour de Cassation comme «étant tout élément qui a déterminé principalement la partie à contracter, de telle sorte que, sans cet élément, le contrat n'aurait pas été conclu »⁴⁰.

Cependant, une telle preuve ne sera pas suffisante. Pour entraîner l'annulation du contrat de vente, il est en outre requis que l'erreur soit commune, c'est-à-dire que l'élément substantiel ayant déterminé le consentement soit entré dans le champ contractuel, ce qui signifie que les deux parties aient eu conscience de la substantialité de l'élément, quand bien même cette substantialité n'intervient-elle que dans le chef d'une des deux parties, en l'occurrence dans le chef de l'acquéreur⁴¹.

Par ailleurs, il est indispensable de démontrer que l'erreur intervenue dans le chef de l'acquéreur n'est pas inexcusable⁴², c'est-à-dire qui n'aurait pas été commise par un homme raisonnable⁴³. En effet, si l'erreur est due à une négligence ou à une omission fautive dans le chef de l'errans, la nullité ne pourra être prononcée⁴⁴.

Précisons en outre que « la bonne foi de l'autre partie ne fait pas obstacle à la demande d'annulation formulée par la victime de l'erreur substantielle »⁴⁵.

En l'espèce, il sera donc nécessaire que Monsieur V. prouve qu'il pensait que l'immeuble constituait un bien de rapport, dont les logements ont été créés de manière régulière, et que c'est cette qualité d'immeuble de rapport qui l'a incité à conclure la vente au prix où il l'a consenti. A cet égard, la description du bien dans l'acte de vente en tant que maison de

³⁹ C. civ., art. 1110.

⁴⁰ Cass., 3 mars 1967, *Pas.*, 1967, I, p. 811 ; P. HARMEL, « Théorie générale de la vente », *Rép. not.*, T. VII, Bruxelles, Larcier, 1985, n°90, pp. 133 et s.

⁴¹ P. VAN DE WIELE, *La vente d'immeubles*, Bruxelles, Larcier, 2001 ; P. WÉRY, *Droit des obligations. Volume 1. Théorie générale du contrat*, coll. Précis de la faculté de Droit de l'Université catholique de Louvain, Bruxelles, Larcier, 2010, p. 234.

⁴² Cass., 6 janvier 1944, *Pas.*, 1944, I, p. 133 ; Cass., 20 avril 1978, *Pas.*, 1978, I, p. 950 ; Voy. un arrêt de la Cour d'appel de Mons, ayant refusé de prononcer l'annulation du contrat pour cause d'erreur, considérant que « l'erreur de l'acquéreur est inexcusable lorsque celui-ci a eu le loisir de prendre connaissance du permis d'urbanisme et d'opérer les vérifications utiles quant à la conformité de la construction par rapport audit permis », Mons, 9 mars 2010, *J.L.M.B.*, 2010, liv. 22, pp. 1049 à 1054.

⁴³ L. HERVE, « Du caractère inexcusable de l'erreur commise par l'acheteur d'un terrain à bâtir », note sous Liège, 11 décembre 1989, *Act. dr.*, 1991, pp. 216 à 232.

⁴⁴ L. DELCROIX, *op cit.*, p. 642.

⁴⁵ P. VAN DE WIELE, *op cit.*, p. 37.

commerce avec jardin ne facilitera pas la preuve selon laquelle ce bien a été vendu comme un immeuble de rapport. Néanmoins, l'acte fait mention de l'occupation du bien et du fait que le vendeur remettra, dans les huit jours de l'acte, les originaux des baux, ainsi que les documents afférents aux garanties locatives. Cette mention indique clairement qu'au moment de la vente, le bien n'était pas utilisé comme maison unifamiliale, les baux permettant d'attester que plusieurs personnes ou familles occupaient le bien. Il nous semble que Monsieur V. pourra se fonder notamment sur cet élément pour prouver que le bien lui a été vendu en tant qu'immeuble de rapport, nonobstant la description.

Il devra également apporter la preuve que le vendeur savait ou devait raisonnablement savoir que cet élément constituait pour lui un élément substantiel. Il nous semble qu'en l'espèce cette preuve pourra être rapportée aisément. En effet, peut-on raisonnablement considérer qu'une personne vendant un bien divisé en plusieurs logements puisse ignorer que cette caractéristique joue un rôle essentiel dans le consentement de l'acquéreur ?

Enfin, il sera nécessaire que l'erreur commise dans son chef soit excusable, c'est-à-dire qu'elle puisse avoir été commise par toute personne suffisamment prudente et diligente, placée dans les mêmes circonstances.

Si les conditions sont réunies, la demande d'annulation de la vente pourrait aboutir, quand bien même il ne serait pas démontré que le vendeur avait connaissance de l'infraction grevant le bien. Toutefois, si cette connaissance est avérée, Monsieur V. pourrait obtenir, outre l'annulation du contrat de vente, l'octroi de dommages et intérêts⁴⁶.

La jurisprudence a déjà accepté de prononcer l'annulation d'une vente pour cause d'erreur portant sur la régularité d'un bien. Un arrêt de la Cour d'appel de Mons du 8 janvier 2008 nous en donne une illustration. Dans cet arrêt, la Cour accepte de prononcer l'annulation sur base de l'erreur substantielle, dans le chef d'un acquéreur ayant acheté une maison de commerce à usage de discothèque, cet usage ayant déterminé son consentement, alors que le bien avait été érigé irrégulièrement, faute pour le vendeur d'avoir obtenu le permis du collège des Bourgmestre et échevins⁴⁷.

L'on peut s'interroger sur l'influence de la clause imposée par l'article 85 du CWATUPE, qui précise qu'il n'existe aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et des travaux soumis à permis et qu'il n'est pas possible d'effectuer de tels

⁴⁶ A. CRUQUENAIRE, *Les contrats spéciaux*, syllabus, Faculté de droit des FUNDP, 2011-2012, pp. 53 et s.

⁴⁷ Mons, 8 janvier 2008, précité, note 28 ; Voy. également Liège, 7 avril 2003, R.G n° 2001/RG/11, disponible sur <http://jure.juridat.just.fgov.be>.

actes et travaux, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme⁴⁸, sur l'action en annulation fondée sur l'erreur.

Cette clause est en effet reprise dans l'acte dont question. Il ne nous semble cependant pas qu'une telle clause permette, en l'espèce, de délier le vendeur de ses engagements. En effet, cette clause permet au vendeur de s'exonérer quant à la possibilité d'effectuer des actes et des travaux soumis à permis et réalisés après la vente, et non pour ceux qui sont déjà réalisés lors de la vente, ce qui exclut nécessairement les travaux réalisés par lui, ou dont il a connaissance, en violation des règles administratives⁴⁹.

Si la clause avait au contraire été rédigée de sorte qu'elle contienne la déclaration de l'acquéreur selon laquelle il s'est renseigné auprès des autorités compétentes pour s'assurer du maintien de l'immeuble en l'état actuel, l'on peut soutenir que l'acquéreur ne pourra pas se prévaloir de l'erreur⁵⁰.

B. Le dol

Le dol⁵¹ constitue également un vice de consentement pouvant entraîner la nullité de la vente d'un bien en infraction urbanistique. Rappelons que plusieurs conditions strictes doivent être cumulées pour qu'il y ait dol.

Il est tout d'abord nécessaire qu'il existe des « moyens dolosifs », accomplis dans l'intention de tromper son cocontractant, ces derniers pouvant consister en un comportement actif, tromperies, manœuvres, mensonges par exemple, ou passif, c'est-à-dire en une réticence dolosive⁵².

La Cour de Cassation a en effet affirmé que « la réticence d'une partie, lors de la conclusion d'une convention, peut, dans certaines circonstances, être constitutive de dol au sens de l'article 1116 du Code civil, lorsqu'elle porte sur un fait qui, s'il avait été connu de l'autre partie, l'aurait amenée à contracter à des conditions moins onéreuses »⁵³.

⁴⁸ J.-L. VAN BOXSTAEL, *op cit.*, p. 487.

⁴⁹ J. VAN YPERSELE et L. OLIVIER, *op cit.*, p. 118.

⁵⁰ *Ibid.*, p. 118.

⁵¹ C. civ., art. 1116.

⁵² B. KHOL, *op cit.*, p. 36

⁵³ J.-P. MASSON, « Les fourberies silencieuses », note sous Cass., 8 juin 1978, *R.C.J.B.*, 1979, pp. 525 à 542 ; Voy. également Civ. Namur, 9 octobre 1989, *J.L.M.B.*, 1990, pp. 199 et 200.

Cependant, comme l'indique P. Van de Wiele, « tout silence ne constitue (...) pas une réticence dolosive. Cela ne sera le cas que lorsqu'il existait de la part de l'auteur du dol une obligation de divulguer telle ou telle information à son cocontractant »⁵⁴.

Il est par ailleurs nécessaire que ce comportement soit l'œuvre du cocontractant, du vendeur en l'occurrence, et qu'il ait influencé, de manière déterminante, le consentement de la victime⁵⁵.

En l'espèce, il y aura donc lieu de démontrer que, non seulement le vendeur du bien avait ou devait avoir connaissance du fait que les appartements créés l'ont été sans permis, mais également, et là se trouve la difficulté, qu'il a caché cette infraction dans l'intention de tromper l'acquéreur, soit qu'il ait usé de manœuvres pour se faire, soit qu'il ait omis intentionnellement de mentionner cette infraction. Il faudra en outre prouver que sans ces manœuvres, l'acquéreur n'aurait pas contracté, ou du moins pas aux mêmes conditions. Dans cette dernière hypothèse, que l'on qualifie généralement de « dol incident », la nullité ne pourra être prononcée et seuls des dommages et intérêts pourront être octroyés à la victime du dol⁵⁶.

La jurisprudence semble peu encline à prononcer la nullité de la convention pour dol en cas de vente d'un bien en situation infractionnelle⁵⁷. L'on peut toutefois citer un arrêt récent de la Cour d'appel d'Anvers qui prononce la nullité d'un acte de vente pour dol, dans le cas où les vendeurs d'un immeuble frappé par plusieurs infractions urbanistiques n'ont informé les acquéreurs que d'une seule de ces infractions, et non de la totalité de celles grevant le bien⁵⁸.

⁵⁴ P. VAN DE WIELE, *op cit.*, p. 44.

⁵⁵ P. WÉRY, *op cit.*, pp. 225 à 230 ; P. HARMEL, *op cit.*, p. 142

⁵⁶ P. VAN DE WIELE, *op cit.*, p. 44.

⁵⁷ J. VAN YPERSELE et L. OLIVIER, *op cit.*, p. 118, Voy. notamment, Bruxelles, 22 septembre 2004, *Res. jur. imm.*, 2005, liv. 1, pp. 48 à 58 et Mons, 17 novembre 2010, *J.L.M.B.*, 2012, pp. 520 à 524.

⁵⁸ Anvers, 28 avril 2014, *T.B.O.*, 2014, pp. 213 à 217 ; Voy. également l'arrêt de la Cour d'appel de Bruxelles qui confirme un jugement rendu par le tribunal de première instance de Nivelles ayant prononcé la nullité de la vente pour réticence dolosive, à défaut pour les vendeurs d'avoir informé l'acquéreur que les travaux de transformation avaient été exécutés sans se conformer aux règles de l'art, sans permis d'urbanisme et sans intervention d'un architecte (Bruxelles, 1^{er} février 2013, R.G. n° 2009/AR/2772, disponible sur <http://jure.juridat.just.fgov.be>).

§ 4: L'exécution du contrat : les garanties du vendeur

A. La garantie contre l'éviction

La garantie contre l'éviction que le vendeur d'un bien doit assurer aux termes des articles 1626 et suivants du Code civil, assure à l'acquéreur une possession paisible de son bien, tant en ce qui concerne le trouble causé personnellement par le vendeur, que le trouble causé par un tiers.

L'acquéreur qui se prétend troublé par le fait d'un tiers, ne sera dans la possibilité d'appeler le vendeur en garantie que moyennant la rencontre des conditions suivantes : le trouble causé par le tiers doit être un trouble de droit, et non un trouble de fait ; le trouble doit être actuel (ne saurait en effet suffire la seule crainte de l'éviction) ; la cause du trouble doit nécessairement être antérieure à la vente et ne pas avoir été déclarée⁵⁹.

L'existence de l'infraction urbanistique grevant le bien, permettrait-elle à l'acquéreur de mettre en cause la responsabilité du vendeur sur base de la garantie contre l'éviction prévue par les articles 1626 et suivants du Code civil ?

La doctrine et la jurisprudence⁶⁰ ont parfois répondu de manière affirmative à cette question. Ainsi, J. Van Ypersele et B. Louveaux soutiennent que « la cession d'un immeuble affecté en tout ou en partie d'une irrégularité urbanistique peut donner lieu à la garantie d'éviction, puisqu'en suite de cette irrégularité, les tiers – l'administration ou un tiers lésé – sont en droit de solliciter la remise en état des lieux dans leur pristin état »⁶¹. De même, J.-L. Van Boxstael suggère, « lorsque le bien vendu est affecté d'une irrégularité au regard de la police de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme », de recourir à la garantie d'éviction, « le défaut dont la chose » étant dû « au droit qu'un tiers – l'administration, voire simplement les tiers lésés – prétend avoir sur celle-ci »⁶².

Cet enseignement ne fait toutefois pas l'unanimité.

En effet, dans un arrêt rendu récemment, la Cour d'appel de Liège⁶³ confirme le jugement entrepris et refuse de suivre la thèse des acquéreurs selon laquelle la découverte d'une infraction urbanistique, postérieurement à la conclusion de la vente, leur permet d'agir contre le vendeur en invoquant la garantie contre l'éviction, cette infraction urbanistique risquant de

⁵⁹ A. CRUQUENAIRE, *op cit.*, pp. 53 et s.

⁶⁰ Liège, 7 février 2011, *J.L.M.B.*, 2011, p. 1812 ; Civ. Gand, 29 mars 2011, *T.B.O.*, 2011, p. 179.

⁶¹ J. VAN YPERSELE et B. LOUVEAUX, *op cit.*, p. 856.

⁶² J.-L. VAN BOXSTAEL, *op cit.*, p. 485.

⁶³ Liège, 10 mai 2012, *R.G.D.C.*, 2015, liv. 1, pp. 23 à 34, note F. ONCLIN.

donner lieu à une action judiciaire. La Cour estime au contraire que « l'acquéreur d'un bien immobilier qui découvre après la vente que ce bien est affecté d'une infraction d'urbanisme n'est pas admis à fonder son action à l'encontre du vendeur sur la base de la garantie d'éviction. Il n'existe en effet aucune action des vendeurs ni aucune revendication de la part de tiers qui tendraient à enlever à l'acquéreur, en tout ou en partie, la propriété ou l'usage de la chose vendue »⁶⁴.

Selon F. Onclin⁶⁵, le fondement de cette décision ne consiste pas dans le fait que le trouble invoqué par les acquéreurs n'était pas encore actuel (l'action en réparation n'avait en l'espèce pas encore été intentée), mais bien dans la définition même de l'éviction. Distinguant les notions de charges non déclarées et d'éviction, ce dernier fonde la différence sur « l'atteinte au droit de propriété » qu'implique l'éviction. Partant, il en conclut que les mesures de réparation pouvant être prononcées dans le cadre d'une action judiciaire ne portent pas atteinte au droit de propriété qu'ont les acquéreurs sur le bien et que dès lors, ils ne sont fondés à faire appel à cette garantie fondée sur l'éviction.

Selon l'auteur, l'infraction urbanistique ne pourrait pas non plus constituer une charge non déclarée permettant de faire appel à la garantie. L'action de l'administration ne consiste selon lui pas en un trouble de droit, qu'il définit comme « toute prétention qui est invoquée par le vendeur ou par un tiers à propos d'un droit qui porte sur la chose vendue, et qui a pour effet d'entraver la possession de l'acheteur »⁶⁶.

Par ces développements, l'on constate que la doctrine et la jurisprudence ne sont pas unanimes quant à la possibilité de faire appel à la garantie contre l'éviction lors de la découverte, postérieurement à la vente du bien, d'une infraction urbanistique le grevant. A cet égard, nous rejoignons la thèse de F. Onclin. Il nous semble en effet que la garantie contre l'éviction doit permettre de protéger les atteintes que subirait le vendeur quant à son droit de propriété. Or, dans les faits, quand bien même l'administration poursuivrait-elle la remise en l'état, à savoir en une maison de commerce et d'habitation unifamiliale, l'acquéreur ne subirait aucune atteinte à son droit de propriété. En outre, quand bien même cette atteinte au droit de propriété pourrait-elle être avancée, il faudrait attendre que le trouble soit actuel avant de pouvoir prétendre appeler le vendeur en garantie sur base de l'éviction.

⁶⁴ Liège, 10 mai 2012, précité, note 63. Dans le même sens, la Cour d'appel de Mons, dans un arrêt du 8 janvier 2008, précité note 28, énonce « la garantie d'éviction ne trouve pas à s'appliquer en l'espèce dès lors que l'acheteur ne peut invoquer un trouble de la possession né de la prétention d'un tiers sur la chose ».

⁶⁵ F. ONCLIN, « L'infraction d'urbanisme qui affecte l'immeuble vendu donne-t-elle lieu à la garantie d'éviction ou à la garantie des vices cachés ? », note sous Liège, 10 mai 2002, *R.G.D.C.*, 2015, pp. 24 à 34.

⁶⁶ *Ibid.*, p. 28.

B. La garantie des vices cachés

S'il est douteux que la garantie contre l'éviction puisse être invoquée par l'acquéreur au vu des divergences qui existent tant en jurisprudence qu'en doctrine, plus probable est l'application de la garantie contre les vices cachés offerte par l'article 1641 du Code civil qui énonce que « le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage, que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avaient connus ».

La jurisprudence a en effet plusieurs fois estimé qu'une infraction urbanistique pouvait être considérée comme un vice caché.

L'arrêt du 17 novembre 2010 de la Cour d'appel de Mons nous en donne une illustration. Par cet arrêt, la Cour décide, concernant la vente d'un appartement comportant une infraction urbanistique dont l'acquéreur n'avait pas été informé, que « dans les circonstances de l'espèce (...), ni le dol ni l'erreur sur la substance n'étant établis comme précisé à juste titre par le premier juge, il n'y a pas lieu à l'annulation de la vente mais à sa résolution (...). En effet, l'infraction urbanistique affectant le bien vendue est établie (...), la venderesse a donc manqué à son obligation de délivrance d'une chose exempte de vice »⁶⁷.

La considération d'une infraction urbanistique en tant que vice de la chose a été rendue possible grâce à la consécration de la notion de vice fonctionnel par la Cour de cassation, dans son arrêt du 18 novembre 1971. La Cour considère par cet arrêt que le vice de la chose n'est plus seulement celui inhérent à la chose vendue, mais également celui « la rendant impropre à l'usage auquel, à la connaissance du vendeur, l'acheteur la destinait »⁶⁸. Sans cette notion de vice fonctionnel, il nous semble en effet qu'il aurait été difficile d'affirmer que l'infraction urbanistique constitue un vice à la chose, celle-ci ne touchant pas le bien dans sa matière et n'étant par conséquent pas intrinsèque à ce bien⁶⁹.

Dès lors, pour autant que Monsieur V. n'ait pas eu connaissance ou n'ait pas dû avoir connaissance de l'infraction urbanistique⁷⁰, il nous paraît que l'acquéreur pourrait invoquer la garantie des vices cachés, l'absence de permis d'urbanisme nécessaire pour la création de

⁶⁷ Mons, 17 novembre 2010, précité, note 57. Dans le même sens, voy. également Civ. Louvain, 18 février 2003, *T. App.*, 2003 liv. 2, pp. 34 à 40 ; Civ. Bruges, 11 septembre 1989, *R.G.D.C.*, 1991, pp. 81 à 83.

⁶⁸ Cass., 18 novembre 1971, *Pas.*, 1972, I, p. 258, confirmé par plusieurs arrêts, voy. notamment Cass., 19 juin 1980, *J.T.*, 1980, p. 616.

⁶⁹ F. ONCLIN, *op cit.*, p. 29.

⁷⁰ C. civ., art. 1642. Voy A. CRUQUENAIRE, *op cit.*, p. 68.

logements constituant un vice rendant le bien impropre à l'usage auquel Monsieur V. destinait le bien, à savoir la vente séparée de chacun des logements.

Cependant, l'acte d'achat du bien en question comprend une clause d'exonération libellée comme suit : « Le bien est vendu et délivré dans l'état où il se trouvait au moment de la convention, connu de l'acquéreur ; sans recours contre le vendeur de bonne foi, ni de ce chef, ni du chef de construction, vice de sol ou du sous-sol, que ces divers vices soient apparents ou cachés. Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe aucun vice caché qui grève le bien vendu (...) ».

Cette clause est parfaitement licite et fréquente dans la pratique, mais ne pourra exonérer la responsabilité du vendeur s'il avait ou devait avoir connaissance du vice, à savoir de l'infraction urbanistique⁷¹. Dès lors, soit Monsieur V. ne parvient pas à rapporter la preuve que le vendeur avait connaissance de l'infraction et la clause exonératoire sortira ses effets, exonérant ainsi le vendeur de toute responsabilité, soit Monsieur V prouve que le vendeur avait connaissance de cette infraction ou qu'il devait nécessairement en avoir connaissance, et les effets de la clause seront anéantis⁷². Monsieur V. aura alors le choix « de rendre la chose et de se faire restituer le prix ou de garder la chose et se faire rendre une partie du prix »⁷³. En outre, la mauvaise foi du vendeur étant prouvée dans cette seconde hypothèse, celui-ci sera tenu de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur⁷⁴.

⁷¹ J. VAN YPERSELE et L. OLIVIER, *op cit.*, p. 121.

⁷² Liège, 10 mai 2012, précité, note 63.

⁷³ C. civ., art. 1644.

⁷⁴ C. civ., art. 1645.

Chapitre 3: La responsabilité du notaire

Section 1: Introduction

Outre la responsabilité du vendeur et le sort que pourrait subir le contrat de vente suite à la vente d'un bien en infraction urbanistique, il y a également lieu de s'interroger sur la responsabilité⁷⁵ du notaire au regard, d'une part, du devoir spécifique d'information imposé par le CWATUPE, et d'autre part, du devoir de conseil consacré par la loi portant organisation du notariat⁷⁶.

Section 2: L'obligation d'information du notaire en vertu du CWATUPE

A l'instar du vendeur, le notaire est tenu d'un devoir d'information spécifique concernant le statut urbanistique d'un bien, tant concernant la publicité de la vente, que concernant les mentions (dites renseignements urbanistiques) à insérer dans l'acte de vente⁷⁷.

Aucune sanction spécifique n'assortit ce devoir spécifique, toutefois le notaire qui omettrait de fournir cette information, ou qui fournirait une information incorrecte, sera susceptible de voir sa responsabilité civile engagée⁷⁸.

Comme nous l'avons déjà mentionné, il semble que ces obligations spécifiques aient été exécutées dans notre cas d'espèce, les mentions à insérer figurant bien dans l'acte de vente, de sorte qu'on ne pourrait lui reprocher un manquement aux obligations légales.

Section 3: Le devoir de conseil du notaire

Toutefois, il ne fait guère de doute aujourd'hui que le notaire ne peut se limiter à fournir aux parties les informations qui sont minimalement prévues par la loi, celles-ci étant généralement insuffisantes pour éclairer les parties de manière adéquate⁷⁹.

⁷⁵ La doctrine reste divisée quant à la nature de la responsabilité du notaire. Sur cette question, voy. L. CORNELIS et M. BEERENS, « Réflexions sur l'obligation d'information, d'avertissement, de conseil et d'assistance du notaire », *Rev. not. belge*, 2003, pp. 283 à 312 ; J. GOEMAERE, « La responsabilité du notaire est-elle contractuelle ou aquilienne ? », *Rev. not. belge*, 2009, pp. 143 à 165 ; C. MÉLOTTE, « La responsabilité professionnelle des notaires », in *Responsabilités. Traité théorique et pratique*, Bruxelles, Kluwer, 2005, pp. 10 à 12.

⁷⁶ Loi du 25 ventôse an XI contenant organisation du notariat, *M.B.*, 16 mars 1803.

⁷⁷ CWATUPE, art. 152 et 85. Nous n'évoquons que le cas de la vente mais ces articles visent également d'autres hypothèses (à noter que leur champ d'application respectif n'est pas parfaitement similaire) ; M. DELNOY, M. LAUWERS et A. PIRSON, *Le CWATUPE expliqué. Et indications sur l'avant-projet de CoDT*, Liège, Edipro, 2013, pp. 345 à 349.

⁷⁸ P. COENRAETS, *Droit notarial de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire en Région de Bruxelles-Capitale*, Coll. Droit administratif notarial, Bruxelles, Larcier, 2007, p. 81.

Le notaire est en effet tenu par un devoir de conseil⁸⁰, dont le fondement se trouve à l'article 9, §1^{er} de la loi de ventôse qui énonce que « le notaire informe toujours entièrement chaque partie des droits, des obligations et des charges découlant des actes juridiques, dans lesquels il intervient et conseille les parties en toute impartialité ». La Cour d'appel de Mons indique qu'« il importe au notaire d'éclairer les parties sur l'étendue de leurs droits et de leurs obligations et à cette fin, il doit leur expliquer l'exacte signification des clauses à insérer dans l'acte, leur préciser la portée juridique de l'opération et les dangers qu'elle comporte ainsi que, le cas échéant, leur faire apparaître les obscurités d'une législation nouvelle »⁸¹. Ce devoir de conseil est considéré comme relevant de l'ordre public, de sorte que le notaire ne peut valablement s'en exonérer⁸².

Ce devoir de conseil implique qu'il est nécessaire, même si « le devoir d'information pèse au premier chef sur les parties elles-mêmes »⁸³, que le notaire veille à l'efficacité et à la validité de la convention et fasse en sorte que l'acte reçu par ses soins ne soit pas entaché de cause de nullité ou de résolution telles que nous venons de les présenter⁸⁴.

S'il est généralement considéré que le devoir de conseil implique que le notaire procède à une analyse des pièces en sa possession⁸⁵ et procède à « une investigation personnelle consistant à vérifier certaines informations fournies par les parties, voire même procéder d'office à certaines recherches »⁸⁶, l'étendue de ce devoir n'est cependant pas clairement déterminée et est appréciée différemment par la doctrine. Certains auteurs lui donnent une portée plus restrictive⁸⁷, d'autres, au contraire, l'envisagent plus largement et parlent d'un véritable « devoir général d'information et de conseil »⁸⁸.

⁷⁹ J.-F. TAYMANS, « Le statut administratif de l'immeuble vendu : quelle responsabilité notariale ? », in *La responsabilité civile liée à l'information et au conseil. Questions d'actualité*, Publication des FUSL, 2000, p. 154.

⁸⁰ Voy. notamment à cet égard, P. GOVERS, « Les obligations d'information, de renseignement, de mise en garde et de conseil des notaires », in *Les obligations d'information, de renseignement, de mise en garde et de conseil*, CUP, Bruxelles, De Boeck et Larcier, 2006, pp. 113 et s. et L. CORNELIS et M. BEERENS, *op cit.*, pp. 283 à 312.

⁸¹ Mons, 23 juin 1998, *Rev. not. belge*, 1998, pp. 641 et s., note J. SACE.

⁸² C. MÉLOTTE, *op cit.*, p. 15.

⁸³ L. DELCROIX, *op cit.*, p. 648

⁸⁴ *Ibid.*, p. 648.

⁸⁵ P. GOVERS, *op cit.*, p. 113.

⁸⁶ J.-F. TAYMANS, « Le statut administratif de l'immeuble vendu : quelle responsabilité notariale ? », *op cit.*, p. 157 ; Liège, 19 février 2013, R.G. n°2011/RG/659, disponible sur www.jure.juridat.just.fgov.be.

⁸⁷ Voy. notamment J.-F. TAYMANS, « Le statut administratif de l'immeuble vendu : quelle responsabilité notariale ? », *op cit.*, pp. 147 et s. et J.-F. TAYMANS, « A propos du devoir d'information du notaire », in *Pratique notariale et droit administratif*, Bruxelles, Larcier, 1998, pp. 389 à 394.

⁸⁸ J. VAN YPERSELE et L. OLIVIER, *op cit.*, p. 71.

Le but de cette contribution n'est évidemment pas de retracer tous les aspects de ce devoir qui incombe au notaire, ni même de trancher quelques controverses.

Nous nous interrogeons au contraire, dans l'hypothèse spécifique de la vente d'un bien en infraction urbanistique, hypothèse rencontrée dans le *casus* préalablement exposé, sur le rôle que doit avoir le notaire, du point de vue de son devoir de conseil. En d'autres termes, la responsabilité du notaire ayant reçu l'acte de vente pourrait-elle être engagée, sur base de son devoir de conseil, du fait que le bien vendu en l'espèce était grevé d'une infraction urbanistique, information n'ayant pas été relevée par le notaire?

A cet égard, rappelons tout d'abord que si le notaire a connaissance de l'infraction, il doit nécessairement en avertir les parties⁸⁹, à défaut de quoi il méconnaîtrait son devoir de conseil et engagerait sa responsabilité civile⁹⁰. Cette connaissance peut notamment lui être rapportée grâce à l'article 159 du CWATUPE qui prévoit que les citations et décisions relatives à une infraction urbanistique doivent être transcrites à la conservation des hypothèques de la situation du bien⁹¹.

Dans notre espèce cependant, il semble qu'une telle information ne figurait pas sur le certificat hypothécaire transmis au notaire, le constat d'infraction ayant été dressé postérieurement à l'acte.

Par ailleurs, il est des circonstances dans lesquelles, selon nous, le notaire devrait nécessairement avoir connaissance de l'infraction ou devrait à tout le moins avoir des doutes quant à la régularité du bien, et soupçonner dès lors une infraction⁹². Ceci peut résulter des circonstances concrètes de l'espèce et notamment des déclarations fortuites des parties, d'une absence de permis d'urbanisme,...⁹³ Dans pareilles circonstances, nous estimons qu'il relève du devoir de conseil du notaire de, soit procéder aux investigations nécessaires pour s'informer de la régularité ou l'irrégularité du bien, soit à défaut de procéder lui-même à de telles investigations, de faire part aux parties des doutes auxquels il est confronté et de leur conseiller de procéder elles-mêmes à des recherches complémentaires leur permettant de

⁸⁹ M. BOES, « L'acte notarié au risque de l'infraction », in *L'urbanisme dans les actes*, Bruxelles, Bruylant, 1998, p. 723.

⁹⁰ J.-L. VAN BOXSTAEL, *op cit.*, p. 496.

⁹¹ F. GLANSDORFF, P. HENRY, et J.-P. BUYLE, *Droit de la responsabilité : domaines choisis*, Liège, Anthémis, CUP, 2010, p. 172.

⁹² J.-F. TAYMANS, « Le statut administratif de l'immeuble vendu : quelle responsabilité notariale ? » *op cit.*, p. 165.

⁹³ F. GLANSDORFF, P. HENRY, J.-P. BUYLE, *op cit.*, p. 172.

connaître le statut et de prendre les dispositions nécessaires pour régler les conséquences découlant de ce statut⁹⁴.

Dès lors, à défaut de procéder aux investigations nécessaires ou d'informer les parties sur la nécessité de le faire, la responsabilité du notaire pourrait être engagée s'il est prouvé que cette faute qu'il commet en méconnaissant son devoir de conseil est en lien causal avec le préjudice subi par la victime⁹⁵.

Dans la situation qui nous occupe, la création de logements au sein d'un immeuble (le notaire savait nécessairement que des logements avaient été créés puisque l'acte fait mention des baux), combinée avec le fait que les renseignements urbanistiques fournis par la commune ne faisaient mention d'aucun permis d'urbanisme, constituent selon nous des circonstances particulières qui auraient dû amener le notaire à avoir des doutes quant à la régularité du bien en question.

En effet, dans une telle hypothèse, « la régularité de la situation dépend d'une multitude de facteurs et plus particulièrement de la législation applicable au moment où la (...) division a été acquise et de la nature des actes et des travaux qui l'ont accompagnée, ce qui nécessite un certain nombre d'investigations »⁹⁶.

Mais alors, le devoir de conseil requière-t-il du notaire de procéder lui-même aux investigations qui lui permettront d'établir que le bien est régulier ou irrégulier, ou le notaire peut-il se contenter d'informer les parties de cette possibilité d'irrégularité et leur conseiller de procéder elles-mêmes aux recherches ? Si la doctrine et la jurisprudence semblent s'accorder sur le fait que le notaire ne doit pas procéder à des constats matériels lui impliquant de se rendre sur place⁹⁷, celles-ci restent divisées sur cette question⁹⁸.

En tout état de cause, le notaire n'a en l'espèce, ni procéder lui-même aux recherches, ni suggérer aux parties de le faire, de sorte qu'il nous semble que, quelle que soit la teneur que l'on donne à l'intervention qu'il doit fournir lorsqu'il soupçonne une infraction urbanistique, sa responsabilité pourra être engagée dans ce cas, faute pour lui de ne pas avoir conseillé les parties sur une infraction dont il devait nécessairement se douter au vu des circonstances.

⁹⁴ L. DELCROIX, *op cit.*, p. 653.

⁹⁵ Sur le lien causal et le dommage, voy. C. MÉLOTTE, *op cit.*, p. 51.

⁹⁶ J. VAN YPERSELE et B. LOUVEAUX, *op cit.*, p. 832.

⁹⁷ Voy notamment Liège, 11 décembre 1989, *Act. Dr.*, 1991, p. 210 ; Civ. Louvain, 18 février 2003, précité note 67 ; M. BOES, *op cit.*, p. 713 ; V. PAUWELS, *op cit.*, p. 85.

⁹⁸ Voy. notamment J.-F. TAYMANS, « Le statut administratif de l'immeuble vendu : quelle responsabilité notariale ? » *op cit.*, p. 165 et J.-L. VAN BOXSTAEL, *op cit.*, p. 496 et s.

Conclusion

Dans le cas traité, nous avons relevé que l'infraction urbanistique commise a consisté en la création de logements au sein d'un immeuble, sans l'octroi préalable d'un permis d'urbanisme. Cette infraction se propage sur l'acquéreur du bien si celui-ci maintient les logements, le maintien d'actes et travaux irréguliers étant lui-même constitutif d'infraction selon le CWATUPE.

La création de logement est un acte pour lequel la législation n'a cessé d'évoluer au cours des dernières décennies. Dès lors, sans retracer l'évolution de ces règles, nous avons mentionné que l'acquéreur pourrait échapper à toute poursuite en arrivant à prouver que les actes et travaux incriminés ont été réalisés à une époque où un permis d'urbanisme n'était pas requis, ou à une époque où une exonération était applicable auxdits travaux. Une telle preuve sera néanmoins délicate à rapporter, en raison même de l'évolution de la législation en la matière et de la difficulté à identifier exactement l'époque à laquelle les logements ont été créés.

Par ailleurs, nous avons soulevé que l'acquéreur du bien pourrait mettre en cause la responsabilité du vendeur, sur base de son devoir général d'information lui imposant de délivrer à l'acquéreur les informations relatives au bien et dont il a ou devrait avoir connaissance.

En outre, s'agissant du sort du contrat, la nullité fondée sur l'illicéité de l'objet pourrait difficilement être prononcée en l'espèce. Il nous semble que l'erreur (plus difficilement le dol), pourrait utilement être invoquée. S'agissant des garanties auxquelles est tenu le vendeur, nous avons mentionné les raisons nous laissant penser que la garantie d'éviction ne pourrait intervenir dans ce cas, à l'inverse de la garantie contre les vices cachés.

Enfin, il nous semble que, dans une telle situation, il serait envisageable de mettre en cause la responsabilité du notaire ayant reçu l'acte de vente, sur base de son devoir de conseil. En effet, si la doctrine et la jurisprudence sont divisées quant à l'étendue de ce devoir de conseil et notamment quant à la vérification des déclarations des parties, il nous semble que les circonstances mentionnées auraient dû alerter l'attention d'un notaire suffisamment prudent et diligent. S'il est controversé que celui-ci procède lui-même à la vérification du statut urbanistique du bien, il nous semble raisonnable de soutenir qu'il aurait minimalement dû attirer l'attention des parties sur ce point, leur conseillant de procéder elles-mêmes à de telles vérifications.

Titre 2 : Dérogations et mise en œuvre des plans d'aménagement

Introduction

En date du 1^{er} octobre 2013, un compromis de vente a été signé entre les consorts B. et la sprl O., représentée par Monsieur D., pour un immeuble dénommé 'Auberge de Tynes', l'acquéreur ayant pour projet d'effectuer des travaux de transformation et de rénovation dans le dit immeuble, afin de l'exploiter comme auberge-restaurant.

Préalablement à la signature de ce compromis, les vendeurs se seraient rendus auprès du service Urbanisme afin de récolter des informations quant à ce bien. Le service a juste indiqué, verbalement, que le bien se trouvait en zone agricole au plan de secteur.

L'acquéreur a, quant à lui, explicité son projet de rénovation au Bourgmestre ainsi qu'à l'échevine des travaux qui l'ont tous deux félicité et encouragé dans l'acquisition de l'immeuble.

Le compromis se signe et celui-ci précise que le bien n'est pas repris dans un plan d'expropriation ou dans un plan particulier qui pourrait être accompagné d'expropriation.

Peu après la signature du compromis, les renseignements urbanistiques sont pris auprès de la commune qui indique que le bien est repris dans un plan communal d'aménagement en cours d'élaboration qui prévoit l'urbanisation de la zone agricole en zone de recul, et qui serait accompagné d'un plan d'expropriation impliquant la démolition du bien.

Le notaire de l'acquéreur prend alors contact avec le notaire du vendeur qui ne semble pas au courant de la situation. Par ailleurs, ce dernier réclame de fixer date pour la signature de l'acte authentique, la commune n'ayant encore pris aucune décision, l'expropriation n'est pas certaine et la vente doit dès lors être respectée.

Ce cas pratique soulève plusieurs questions.

Tout d'abord, indépendamment de la question relative à une éventuelle expropriation, il convient de s'interroger sur la possibilité d'obtenir un permis d'urbanisme pour effectuer les rénovations nécessaires à l'exploitation d'une auberge-restaurant, l'immeuble acquis étant situé en zone agricole au plan de secteur. Nous nous pencherons sur cette question dans le cadre du premier chapitre, consacré au permis dérogatoire pour constructions existantes.

Un second chapitre sera consacré à une cause particulière d'expropriation, à savoir l'expropriation intervenant comme instrument de mise en œuvre des plans d'aménagements. Après avoir retracé les grandes lignes des particularités entourant une telle expropriation, nous nous pencherons sur les responsabilités pouvant être mises en cause, de même que sur les recours qui peuvent être exercés contre le plan communal d'aménagement et le plan d'expropriation.

Chapitre 1: Le permis dérogatoire pour constructions existantes

Section 1: Introduction

L'immeuble acquis dans le cadre de notre *casus* se trouvant en zone agricole au plan de secteur, l'acquéreur pourrait-il obtenir un permis d'urbanisme lui permettant d'effectuer les travaux nécessaires à son projet, à savoir l'exploitation d'une auberge-restaurant, alors même que cette affectation n'est pas conforme aux prescriptions dudit plan de secteur ?

A cet égard, il y a lieu de souligner que le CWATUPE a prévu, aux articles 110 et suivants et à l'article 127 §3, des hypothèses de dérogations au plan de secteur lorsqu'un projet ne respecte pas la zone du plan de secteur dans laquelle il va s'effectuer⁹⁹.

Une de ces dérogations nous semble être particulièrement pertinente pour la situation rencontrée. Il s'agit de l'article 111, alinéa 1^{er}, qui prévoit que « les constructions, les installations ou les bâtiments existants avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ou qui ont été autorisés, dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction ».

Dans le cadre de ce chapitre, nous tâcherons d'analyser si, dans notre cas, les conditions d'octroi d'un permis dérogatoire au plan de secteur fondé sur cet article peuvent être réunies. Nous mentionnerons également les conditions générales devant être respectées dans l'octroi de tout permis dérogatoire, de même que les particularités de procédure entourant l'octroi de dérogations.

Section 2: Les conditions exigées par l'article 111

§ 1: Constructions, installations ou bâtiments existants

Pour rentrer dans le champ d'application de l'article 111, il est nécessaire que la demande de permis concerne actes et travaux portant sur des constructions, installations ou bâtiments, à l'exclusion des autres actes et travaux visés par l'article 84, §1^{er}, existants avant l'entrée en

⁹⁹ C.-H. BORN, « L'évolution récente des règles relatives à la révision du plan de secteur et à ses dérogations », in *Actualités du droit de l'aménagement du territoire et de l'environnement*, Louvain-la-Neuve, Anthémis, 2009, pp. 41 et s. ; F. HAUMONT, *Urbanisme-Région wallonne. La planification*, Bruxelles, Larcier, 2007, pp. 243 et s. ; M. PÂQUES et C. VERCHEVAL, *Droit wallon de l'urbanisme*, Bruxelles, Larcier, 2015, pp. 616 et s.

vigueur du plan de secteur, ou qui ont été autorisés¹⁰⁰. Précisons, en outre, qu'il n'existe plus de restriction quant au zonage, la dérogation pouvant dès lors être octroyée en toute zone¹⁰¹.

Dans notre cas d'espèce, il ne fait pas de doute que le bâtiment existe dans les faits, la question se posant dès lors de savoir si ces constructions sont antérieures à l'entrée en vigueur du plan de secteur. A ce sujet, les renseignements urbanistiques en notre possession indiquent que le plan de secteur a été adopté par arrêté royal du 1^{er} décembre 1981. L'immeuble concerné a, quant à lui, été érigé en 1933, selon les renseignements cadastraux. Il semble par conséquent que la construction concernée est bien antérieure au plan de secteur et que la condition se trouve remplie sur ce point.

§ 2: Ouvrages réguliers

Il n'est cependant pas suffisant que l'immeuble concerné ait été construit avant l'entrée en vigueur du plan de secteur, il est également nécessaire que cet immeuble ait été établi de manière régulière, à savoir « conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur au moment où il a été construit »¹⁰². Un bâtiment construit sans permis à une époque où un tel permis était nécessaire ou sans respecter les prescriptions du permis octroyé ne pourrait dès lors pas bénéficier de la dérogation¹⁰³.

Pour bénéficier de la dérogation en l'espèce il faudra donc s'assurer que l'immeuble a été érigé dans le respect des dispositions en vigueur à l'époque, sans quoi la dérogation ne pourrait être octroyée.

§ 3: Affectation actuelle ou future non conforme au plan de secteur

L'article 111 permet la dérogation pour les constructions,... dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur. Avant la modification opérée par le décret du 27 novembre 1997¹⁰⁴, la dérogation ne pouvait être octroyée que si les actes et travaux maintenaient l'actuelle affectation devenue non conforme à la suite de l'entrée en vigueur du plan de secteur¹⁰⁵. Depuis l'entrée en vigueur de ce décret, la doctrine semble

¹⁰⁰ M. DELNOY, M. LAUWERS, et A. PIRSON, *op cit.*, p. 71.

¹⁰¹ P. BOUILLARD, « Art. 111 CWATUPE », in *Commentaire systématique du CWATUPE*, Waterloo, Kluwer, 2014, p. 121 ; C.E., 21 septembre 2004, Goffin, n°135135.

¹⁰² J.-Fr. NEURAY, « Trop de dérogations tue la dérogation », note sous C.E., 11 décembre 2003, s.a. Sablières, Containers et Transports Fort-Labiau, n°126310, *Amén.*, 2004, p.166 ; P. NIHOUL, *Eléments du droit de l'aménagement du territoire. Espace bâti et non bâti*, Bruxelles, La Charte, 2009, p. 85 ; C.E., 22 juillet 2003, Plus et consorts, n°121829 ; C.E., 8 décembre 2005, Warin-Bardot, n° 152397.

¹⁰³ P. NIHOUL, *op cit.*, p. 85 ; F. HAUMONT, B. JADOT, et C. THIEBAUT, *op cit.*, p. 331.

¹⁰⁴ Décret du 27 novembre 1997 modifiant le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, *M.B.*, 12 décembre 1983

¹⁰⁵ T. DE VILLENFAGNE « Les plans de secteur à l'épreuve des dérogations en Région wallonne », *Amén.*, 2007/2, p. 70.

s'accorder sur la possibilité d'obtenir la dérogation sur base de l'article 111 si l'affectation non conforme projetée diffère de l'affectation actuelle¹⁰⁶.

Par contre, des divergences se constatent quant à la conformité au plan de secteur de l'affectation actuelle. En effet, certains auteurs considèrent que l'affectation actuelle doit impérativement être non conforme au plan de secteur pour obtenir une dérogation par le mécanisme de l'article 111¹⁰⁷, alors que d'autres, plus nombreux, estiment que la « dérogation au plan de secteur peut être autorisée dans l'hypothèse où les travaux envisagés ont pour but de donner au bâtiment existant une affectation nouvelle ne correspondant pas à celle de la zone, alors que sa destination actuelle est conforme à celle-ci »¹⁰⁸.

Il nous semble qu'il faille considérer, au regard de la formulation de l'article 111 et plus précisément des termes « actuelle ou future », que la dérogation tend à s'appliquer même si seule l'affectation future n'est pas conforme au plan de secteur.

Toutefois, quelle que soit la position que l'on adopte quant au champ d'application de la dérogation pour constructions existantes, il nous semble que la dérogation peut indéniablement s'appliquer en l'espèce. En effet, l'immeuble était déjà affecté à l'usage d'auberge, la destination était par conséquent déjà non conforme, et le restera (puisque c'est cette même affectation que le projet vise).

Il n'y a dès lors pas lieu en l'espèce de s'interroger sur l'application du mécanisme lorsque l'affectation actuelle est conforme au plan de secteur puisque telle n'est pas notre hypothèse.

§ 4: Les travaux visés

La dérogation pour constructions existantes ne s'applique pas à tous les actes et travaux mais uniquement aux travaux de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction. Aucune définition de ces termes n'est donnée par le texte, et il y a dès lors lieu de les comprendre dans leur sens usuel¹⁰⁹. Concernant le projet d'exploitation de l'auberge, les actes et travaux projetés nécessaires à la rénovation du bâtiment peuvent indéniablement, à notre estime, être compris dans la notion de transformation selon son sens usuel.

¹⁰⁶ T. DE VILLENFAGNE, *op cit.*, p. 71 ; P. NIHOUL, *op cit.*, p. 86.

¹⁰⁷ P. NIHOUL, *op cit.*, p. 86.

¹⁰⁸ T. DE VILLENFAGNE, *op cit.*, p. 71 ; Voy. également M. DELNOY, M. LAUWERS, et A. PIRSON, *op cit.*, p.72 et J. VAN YPERSELE et B. LOUVEAUX, *op cit.*, p. 722.

¹⁰⁹ T. DE VILLENFAGNE, *op cit.*, p. 69. Pour une illustration jurisprudentielle, voy. M. PÂQUES et C. VERCHEVAL, *op cit.*, pp. 621 à 625.

§ 5: **Recomposition des lignes de force du paysage**

L'article 111, alinéa 4 contient une dernière condition à remplir pour prétendre obtenir une dérogation au plan de secteur. Celui-ci stipule que « la construction, l'installation ou le bâtiment tel que transformé, agrandi ou reconstruit (...) doivent soit respecter, soit structurer, soit recomposer les lignes de force du paysage ». Comme le relève P. Bouillard, cette condition « est extrêmement vague et paraît peu appropriée pour apprécier l'admissibilité d'une dérogation à l'affectation relative à transformation, à l'agrandissement ou à la reconstruction d'un ouvrage existant »¹¹⁰. L'administration devra néanmoins vérifier la réalisation de cette condition dans le cadre du projet qui lui sera soumis pour la rénovation de l'auberge-restaurant.

Section 3: Les conditions applicables à toutes les dérogations

Outre les conditions spécifiques d'application de la dérogation stipulée à l'article 111, il nous paraît opportun de rappeler brièvement quelques conditions applicables à l'ensemble des dérogations octroyées par permis d'urbanisme.

§ 1: **Habilitation expresse du législateur**

Pour pouvoir obtenir une dérogation à une norme à valeur réglementaire, en l'occurrence le plan de secteur, il est indispensable qu'une telle dérogation soit « spécialement permise par le législateur ou l'auteur de la règle »¹¹¹. Il s'agit là d'une condition élémentaire qui n'appelle pas à plus de commentaires, notre cas d'espèce pouvant se fonder sur l'habilitation prévue à l'article 111.

§ 2 : **Caractère exceptionnel de la dérogation**

L'article 114, alinéa 1^{er}, stipule expressément que la dérogation ne peut être octroyée qu'« à titre exceptionnel »¹¹². L'octroi d'une dérogation n'est dès lors pas automatique, nonobstant la rencontre de toutes les conditions nécessaires à son application¹¹³.

Selon le Conseil d'Etat, ce caractère exceptionnel implique pour l'administration, d'une part, qu'elle use avec modération des dérogations qui sont à sa disposition, et d'autre part, qu'elle motive le recours à la dérogation plutôt qu'à la règle, ainsi que le respect des

¹¹⁰ P. BOUILLARD, « Art. 111 CWATUPE », *op cit.*, p. 124.

¹¹¹ M. PÂQUES et C. VERCHEVAL, *op cit.*, p. 608 ; Voy. entre autres C.E., 5 décembre 2011, Dausort et consorts, n°216692 et C.E., 19 avril 2013, Goulios, n°223222.

¹¹² Sur ce caractère exceptionnel, voy. C.-H. BORN, *op cit.*, pp. 88 à 94.

¹¹³ T. DE VILLENFAGNE, *op cit.*, p. 67.

conditions spécifiques entourant cette dérogation¹¹⁴. L'administration conserve cependant son pouvoir d'appréciation discrétionnaire et le Conseil d'Etat ne sera compétent que pour sanctionner les erreurs manifestes d'appréciation, c'est-à-dire « l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée »¹¹⁵.

En outre, précisons également que la dérogation ne peut pas avoir pour effet de dénaturer la règle. Le champ d'application de cette règle ne peut en effet qu'être faiblement entamé par la dérogation utilisée¹¹⁶.

§ 3 : La dérogation est octroyée à titre individuel

Ajoutons enfin que les dérogations au plan de secteur qui sont octroyées par permis le sont à titre individuel, contrairement à une dérogation établie par un plan communal d'aménagement¹¹⁷.

Section 4: Eléments de procédure

Pour obtenir son permis dérogatoire sur pied de l'article 111, l'acquéreur de l'immeuble devra mentionner explicitement cette demande de dérogation au sein de son dossier¹¹⁸.

L'octroi de cette dérogation au plan de secteur relèvera, selon l'article 114 *in fine* du CWATUPE, de la compétence du fonctionnaire ou du gouvernement.

En outre, l'octroi d'un permis dérogatoire nécessitera obligatoirement de procéder à une enquête publique¹¹⁹. De même, selon l'article 107, §3 du CWAUTPE, le collège communal pourra solliciter l'avis de la C.C.A.T.M.¹²⁰, si une telle commission existe.

Ajoutons enfin que, comme mentionné précédemment, l'octroi d'un permis dérogatoire relève de l'appréciation de l'administration qui pourra le refuser, même si toutes les conditions nécessaires sont réunies¹²¹.

¹¹⁴ C.E., 22 novembre 2005, Van Eeckhout et consorts, n°151554 ; C.E., 7 août 2006, Defrenne et consorts, n° 1617153.

¹¹⁵ M. PÂQUES et C. VERCHEVAL, *op cit.*, p. 611.

¹¹⁶ *Ibid.*, p. 611.

¹¹⁷ M. PÂQUES et C. VERCHEVAL, *op cit.*, pp. 608 et s.

¹¹⁸ A.-V. BARLET et J.-P. VAN REYBROECK, *Règles et permis d'urbanisme en Région wallonne. Du passé composé au futur simple*, Courtrai, U.G.A., 2003, p. 80.

¹¹⁹ CWATUPE, art. 114, al.1^{er} et 330, 11°.

¹²⁰ Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de la mobilité.

¹²¹ T. DE VILLENFAGNE, *op cit.*, p. 67.

Selon le même principe, si la dérogation est accordée par le fonctionnaire délégué ou le gouvernement, « le collège des Bourgmestre et échevins conserve, en tant qu'autorité chargée de la délivrance des permis en premier ressort, la possibilité de refuser le permis »¹²².

Chapitre 2: L'expropriation comme mise en œuvre d'un plan d'aménagement

Section 1: Introduction

Dans notre cas d'espèce, les renseignements urbanistiques, demandés à la commune par le notaire de l'acquéreur entre la signature du compromis et la signature de l'acte authentique, indiquent qu'à l'endroit où est situé le bien, un plan communal d'aménagement¹²³ est en cours d'élaboration, celui-ci prévoyant l'urbanisation de la zone agricole en zone de recul, ce qui aurait pour effet d'entraîner l'expropriation du bien, et la démolition de celui-ci.

L'expropriation pour cause d'utilité publique peut en effet être utilisée comme un instrument permettant la mise en œuvre des prescriptions d'un plan d'aménagement¹²⁴.

Dans un premier temps, nous présenterons quelques principes entourant l'expropriation pour cause d'utilité publique dans son rôle spécifique.

Dans un second temps, nous tâcherons de présenter, d'une part les responsabilités pouvant être mises en cause dans le cadre de la vente du bien, et d'autre part, les recours possibles à l'encontre du P.C.A. et du plan d'expropriation, si ces derniers devaient finalement être adoptés par l'administration communale.

Section 2: Présentation de l'expropriation comme instrument de mise en œuvre d'un plan d'aménagement

L'article 25 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire¹²⁵ prévoyait déjà que « toutes les acquisitions d'immeubles nécessaires à la réalisation des prescriptions des plans d'aménagement régionaux, de secteur ou communaux, peuvent être

¹²² A.-V. BARLET et J.-P. VAN REYBROECK, *op cit.*, p. 80.

¹²³ Nous utiliserons, dans la suite de l'exposé, l'abréviation P.C.A.

¹²⁴ CWATUPE, art. 58 et s. BOURLARD, S., CASTIAUX, P., HAVET, B., e.a., *Mémento de l'urbanisme en Région wallonne 2015*, Mechelen, Kluwer, 2014, pp. 125 et s.

¹²⁵ Loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire, *M.B.*, 12 avril 1962.

réalisées par la voie de l'expropriation pour cause d'utilité publique »¹²⁶. Cette possibilité a été reprise par le CWATUPE en son article 58¹²⁷.

Nous allons dès lors esquisser les quelques principes s'appliquant à cette hypothèse spécifique d'expropriation pour cause d'utilité publique¹²⁸.

§ 1: La présomption d'utilité publique

Lorsque l'expropriation est utilisée afin de mettre en œuvre un plan d'aménagement sur pied de l'article 58, alinéa 1^{er}, l'on considère généralement que l'utilité publique est présumée, le plan d'aménagement du territoire étant en soi d'utilité publique¹²⁹.

Il ne s'agit néanmoins que d'une présomption réfragable, le juge conservant son pouvoir de contrôle¹³⁰. Comme le relève B. Pâques, ce contrôle est cependant « limité par le pouvoir discrétionnaire dont dispose l'autorité administrative. Sauf erreur manifeste d'appréciation¹³¹, situation tout à fait marginale, la destination donnée à un bien par le pouvoir compétent ne peut donc être remise en cause »¹³².

Précisons toutefois que la procédure d'expropriation ne pourra être mise en œuvre que si cette expropriation est nécessaire à la réalisation des prescriptions des plans d'aménagement¹³³.

§ 2: Eléments de procédure¹³⁴

A. La phase administrative

Pour pouvoir procéder à l'expropriation permettant de mettre en œuvre un plan d'aménagement, en l'espèce un P.C.A., il est nécessaire que soit élaboré un plan d'expropriation¹³⁵, approuvé par le Gouvernement¹³⁶. L'arrêté du Gouvernement peut

¹²⁶ D. DEOM, « Les causes particulières d'expropriation », in *Expropriation pour cause d'utilité publique*, Bruxelles, La Charte, 1993, pp. 81 et s.

¹²⁷ Cet article permet également de recourir à l'expropriation pour cause d'utilité publique pour la mise en œuvre des zones d'aménagement communal concerté et des zones d'aménagement communal concerté à caractère industriel.

¹²⁸ Concernant l'expropriation pour cause d'utilité publique, voy. D. RENDERS (dir.), H. PAULIAT, E. CAUSIN, e.a., *L'expropriation pour cause d'utilité publique*, Bruxelles, Bruylant, 2013.

¹²⁹ F. DAOUT, « La réalisation des prescriptions du plan particulier d'aménagement par la voie de l'expropriation pour cause d'utilité publique », note sous Cass., 30 octobre 1975, *A.P.T.*, 1976-1977, p. 329 ; F. HAUMONT, « Urbanisme », *Rép. not.*, t. XIV, l. XIV, Bruxelles, Larcier, 1988, p. 210.

¹³⁰ F. DAOUT, *op cit.*, p. 323 ; D. DEOM, *op cit.*, p. 92 ; M. PÂQUES et C. VERCHEVAL, *op cit.*, p. 730.

¹³¹ Voy. notamment J.P. Charleroi, 7 juillet 2003, *J.L.M.B.*, 2004, p. 1550 ; Civ. Liège, 15 juin 2004, *J.L.M.B.*, 2004, p. 1540.

¹³² B. PÂQUES, « L'expropriation pour cause d'utilité publique », *Rép. not.*, t. XIV, l. VIII, Bruxelles, Larcier, 2001, n° 251, p. 194.

¹³³ J. VAN YPERSELE et B. LOUVEAUX, *op cit.*, p. 1029.

¹³⁴ CWATUPE, art. 59 et s.

¹³⁵ Sur le contenu de ce plan d'expropriation, voy. CWATUPE, art. 60.

concerner simultanément le plan d'aménagement et le plan d'expropriation¹³⁷. Ce plan d'expropriation peut être élaboré¹³⁸, soit simultanément au plan d'aménagement¹³⁹, soit postérieurement¹⁴⁰.

Dans le cas qui nous occupe, la procédure d'élaboration du plan d'expropriation ayant déjà débuté, nous sommes dans l'hypothèse d'un plan d'expropriation dressé en même temps que le plan communal d'aménagement. Le CWATUPE prévoit, dans une telle hypothèse, en son article 61, §1^{er}, que les deux plans (d'expropriation et d'aménagement), sont soumis ensemble aux formalités prévues pour l'élaboration du plan d'aménagement¹⁴¹. En outre, selon le même article, les propriétaires des biens compris dans le périmètre des immeubles à exproprier doivent être prévenus par écrit et à domicile, du dépôt du projet à la maison communale.

Précisons également que l'approbation par le Gouvernement du plan d'expropriation dispense le pouvoir expropriant d'accomplir les formalités administratives prescrites par les autres législations relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique¹⁴².

Enfin, un arrêté motivé¹⁴³ décrétant l'expropriation doit être pris, en plus du plan d'expropriation¹⁴⁴.

B. La phase judiciaire

S'agissant de la phase judiciaire d'une expropriation fondée sur un plan d'aménagement, celle-ci se doit se dérouler, selon l'article 67, alinéa 1^{er} du CWATUPE en application de la procédure instaurée par les lois du 27 mai 1870¹⁴⁵ et du 9 septembre 1907¹⁴⁶, ou par celle du 10 mai 1926¹⁴⁷.

¹³⁶ P. BOUILLARD et F. HAUMONT, «Aménagement du territoire (Région wallonne) », *Guide de droit immobilier*, supplément 47, Waterloo, Kluwer, 2005, p. 149.

¹³⁷ CWATUPE, art. 59.

¹³⁸ L. DEHIN, « Article 61 », in *Commentaire systématique du CWATUP.*, supplément 6, Waterloo, Kluwer, 1999, pp. 49 et s.

¹³⁹ CWATUPE, art. 61, §1^{er}.

¹⁴⁰ CWATUPE, art. 62, §2.

¹⁴¹ S'agissant de la procédure d'élaboration d'un PCA, voy. M. DELNOY, M. LAUWERS, et A. PIRSON, *op cit.*, pp. 141 et s. et M. PÂQUES et C. VERCHEVAL, *op cit.*, pp. 286 et s.

¹⁴² CWATUPE, art. 63.

¹⁴³ O. WÉRY, « L'expropriation pour cause d'utilité publique : chronique de jurisprudence (2000-2014) – (Première partie) », *J.T.*, 2014, liv. 40, pp. 773 à 789.

¹⁴⁴ M. PÂQUES et C. VERCHEVAL, *op cit.*, p. 733.

¹⁴⁵ Loi du 27 mai 1870 portant simplification des formalités prescrites en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, *M.B.*, 29 mai 1870.

¹⁴⁶ Loi du 9 septembre 1907 contenant la procédure et la rémunération des expertises en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, *M.B.*, 21 septembre 1907.

¹⁴⁷ Loi du 10 mai 1926 instituant une procédure d'urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, *M.B.*, 4 juin 1926.

La procédure prévue par la loi du 26 juillet 1962¹⁴⁸ pourra cependant être poursuivie lorsque le Gouvernement constate, dans l'arrêté donnant force obligatoire au plan d'expropriation ou dans un arrêté séparé, qu'il est indispensable de prendre immédiatement possession d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles¹⁴⁹.

C. La juste indemnité

Le versement d'une juste et préalable indemnité¹⁵⁰ est consacré par l'article 16 de la Constitution. Il s'agit, selon la Cour de cassation, d'une indemnité « équivalente à la somme à déboursier pour se procurer un immeuble de la même valeur que celui dont il est exproprié »¹⁵¹.

Développer le concept d'indemnité de manière exhaustive dépasserait le cadre de cette contribution, c'est pourquoi nous contenterons de soulever trois principes entourant cette notion, lorsque l'expropriation met en œuvre les prescriptions d'un plan d'aménagement.

Tout d'abord, selon l'article 64 du Code, le calcul de l'indemnité ne peut pas tenir compte de la plus-value ou de la moins-value résultant des prescriptions du plan d'aménagement. L'impact du plan d'aménagement sur la valeur des biens à exproprier est ainsi neutralisé¹⁵².

Ensuite, selon le même article, il ne sera pas tenu compte d'une augmentation de valeur qui résulterait d'une infraction urbanistique. Cette exigence découle du principe selon lequel « une infraction ne peut procurer avantage à son auteur »¹⁵³.

Enfin, la valeur de l'immeuble exproprié sera prise en compte au jour du premier arrêté d'expropriation, en cas d'expropriations successives pour la réalisation d'un plan¹⁵⁴.

Section 3: Responsabilités et recours

Cette section aura pour objet d'examiner d'une part, les responsabilités qui pourraient être mises en cause dans la cadre de la vente intervenue en l'espèce, de même que la possibilité de faire valoir un vice de consentement ou la garantie contre l'éviction, et d'autre part,

¹⁴⁸ Loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, *M.B.*, 31 juillet 1962.

¹⁴⁹ CWATUPE, art. 67, al. 2.

¹⁵⁰ Sur cette indemnité, voy. E. CAUSIN, « Les indemnités d'expropriation », in *L'expropriation pour cause d'utilité publique*, Bruxelles, Bruylant, 2013, pp. 415 à 563 ; E. CAUSIN, « L'expropriation », *Guide de droit immobilier*, supplément 29, Waterloo, Kluwer, 1998, pp. 134 et s ; O. WÉRY, « L'expropriation pour cause d'utilité publique : chronique de jurisprudence (2000-2014) – (Seconde partie) », *J.T.*, 2014, liv. 41, pp. 797 à 813.

¹⁵¹ Cass., 20 septembre 1979, *Pas.*, 1980, I, p. 69.

¹⁵² M. PÂQUES et C. VERCHEVAL, *op cit.*, pp. 286 et s.

¹⁵³ J. VAN YPERSELE et B. LOUVEAUX, *op cit.*, p. 1039.

¹⁵⁴ CWATUPE, art. 65.

d'indiquer les recours qui pourraient être invoqués à l'encontre de l'arrêté approuvant le plan communal d'aménagement et celui décrétant l'expropriation.

§ 1: **Les responsabilités**

A. Les vendeurs

Comme nous l'avons déjà souligné dans le premier titre de ce travail, la doctrine et la jurisprudence reconnaissent de longue date que le vendeur est tenu à un devoir général d'information relatif au statut urbanistique du bien¹⁵⁵.

En Région wallonne, ce devoir d'information est concrétisé d'une part, par l'article 152 du CWATUPE s'appliquant à la publicité relative à la vente, d'autre part, par l'article 85 du même Code, qui contient les informations à insérer dans un acte entre vifs, authentique ou seing privé¹⁵⁶. L'article 85 impose au vendeur qui ne peut fournir les informations requises, de les demander aux administrations concernées.

Comme le relève J. Van Ypersele et B. Louveaux, « toute violation du devoir d'information (...) est, en vertu du droit commun, susceptible d'entraîner la responsabilité civile de celui dont le manquement constaté a causé au destinataire de l'information un dommage »¹⁵⁷.

Dans l'espèce qui nous occupe, le compromis ne fait pas mention des informations qui sont prescrites par l'article 85 du CWATUPE. Or, à la lecture de cet article, tant le compromis, que l'acte authentique de vente, doivent contenir ces mentions¹⁵⁸.

Ces informations n'ont en effet pas été fournies par les vendeurs, alors que l'article 85 les rend débiteurs de ces dernières, et leur impose de s'informer auprès de l'administration lorsqu'ils n'en ont pas connaissance.

En l'espèce, les vendeurs se seraient rendus auprès de l'administration communale pour obtenir des informations quant au bien. Néanmoins, seule l'indication selon laquelle le bien se trouve en zone agricole leur a été fournie, et ce, verbalement. L'information obtenue étant verbale, il leur sera difficile de prouver qu'ils se sont renseignés auprès de l'administration pour obtenir l'information nécessaire à insérer dans le compromis. En outre, cette

¹⁵⁵ R. DE BRIEY, *op cit.*, pp. 60 à 64 ; O. JAMAR, *op cit.*, pp. 235 et s.

¹⁵⁶ Sur l'étendue de ces deux articles, voy. L. DELCROIX, *op cit.*, pp. 602 et s. ; J. VAN YPERSELE et B. LOUVEAUX, *op cit.*, pp. 834 et s.

¹⁵⁷ J. VAN YPERSELE et B. LOUVEAUX, *op cit.*, p. 837.

¹⁵⁸ R. DE BRIEY, *op cit.*, p. 62.

information, qui ne porte que sur le zonage du plan de secteur, est lacunaire et ne saurait satisfaire au prescrit de l'article 85.

Mais au fond, peu importe ces considérations : les informations prescrites par l'article 85 doivent figurer dans la convention, et si tel n'est pas le cas, le vendeur méconnaît son devoir d'information et risque de voir sa responsabilité engagée, si ce manquement cause un dommage au destinataire de cette information¹⁵⁹, à savoir l'acquéreur. Or, il nous semble en l'espèce que le dommage de l'acquéreur sera incontestable si le plan d'expropriation venait à être approuvé.

Si toutefois le plan d'expropriation n'est finalement pas adopté, la responsabilité du vendeur ne pourra être mise en cause que si l'acquéreur prouve que le non-respect de l'article 85 lui a causé un dommage, par conséquent autre que l'expropriation du bien puisque celle-ci n'aura pas eu lieu.

B. Les notaires

L'article 85 du CWATUPE rend débiteur des mentions qu'il prescrit, outre le vendeur, l'officier instrumentant, c'est-à-dire en l'espèce aussi bien le notaire du vendeur, que le notaire de l'acquéreur.

Dans notre *casus*, les renseignements urbanistiques n'ont toutefois été demandés à l'administration qu'après la signature du compromis et n'ont donc pas été insérés dans ce dernier, alors même que l'article 85 impose la mention des informations, non seulement pour les actes entre vifs, mais également pour les actes sous seing privé.

Dès lors, comme le vendeur, les notaires qui sont intervenus pour la signature du compromis sont susceptibles de voir leur responsabilité engagée si leur manquement cause un dommage¹⁶⁰ à l'acquéreur, dommage qui, comme nous l'avons déjà mentionné, nous semble incontestable en cas d'expropriation et de démolition du bien.

La situation aurait toutefois été différente si le compromis avait été signé en dehors de l'intervention des notaires. Ces derniers ne pourraient en effet pas voir leur responsabilité engagée pour une convention à laquelle ils ne sont pas intervenus.

¹⁵⁹ J. VAN YPERSELE et B. LOUVEAUX, *op cit.*, p. 837.

¹⁶⁰ *Ibid.*, p. 837.

C. Les pouvoirs publics

Dans l'espèce qui nous occupe, l'acquéreur du bien affirme avoir explicité son projet au Bourgmestre de la commune du bien, ainsi qu'à l'échevine des travaux, qui l'auraient tout deux encouragé dans la réalisation de celui-ci, sans faire aucune mention du projet de PCA et de plan d'expropriation.

L'acquéreur pourrait-il mettre en cause la responsabilité des pouvoirs publics sur base de cette attitude du Bourgmestre et de l'échevine, qui lui ont fourni des renseignements erronés ?

Il serait possible, selon nous, de se fonder sur le principe de « l'attente légitime » des administrés, impliquant, selon le Cour de Cassation¹⁶¹, que les administrés auxquels des renseignements sont fournis, peuvent attendre de la part des pouvoirs publics qu'ils communiquent ceux-ci sur base d'investigations sérieuses, et qu'une réserve soit expressément émise lorsqu'il existe un doute sur l'information transmise¹⁶².

La responsabilité de l'agent sera, dans un tel cadre, appréciée selon le critère de l'agent normalement prudent et diligent, placé dans les mêmes circonstances de fait¹⁶³.

A cet égard, l'on peut relever que la responsabilité des pouvoirs publics à plusieurs fois été retenue par la jurisprudence sur base d'information erronée¹⁶⁴.

Toutefois, dans le cadre de notre *casus*, la responsabilité des pouvoirs publics paraît difficile à démontrer. En effet, l'information fournie par le Bourgmestre et l'échevine des travaux a été fournie oralement. Dès lors, il nous semble que la preuve de cette information erronée, et partant de la faute des pouvoirs publics, sera quasiment impossible à rapporter.

Néanmoins, si l'acquéreur rapporte cette preuve, de même que la preuve du dommage qu'il a subi, et du lien causal entre cette faute et son dommage, la responsabilité des pouvoirs publics pourrait selon être retenue par le juge.

§ 2: Les vices de consentement et la garantie contre l'éviction

A. Les vices de consentement

Est-il concevable en l'espèce que l'acquéreur du bien menacé d'expropriation demande l'annulation de la vente sur base de l'erreur ? Sans rappeler toutes les conditions nécessaires à

¹⁶¹ Cass., 4 janvier 1973, *J.T.*, 1973, p. 550.

¹⁶² P. COENRAETS, *op cit.*, p. 17.

¹⁶³ C. JASSOGNE, « La responsabilité des fonctionnaires et des pouvoirs publics. Essai de synthèse », *Rev. rég. dr.*, 1990, p. 475.

¹⁶⁴ P. COENRAETS, *op cit.*, p. 17.

une telle annulation¹⁶⁵, soulevons toutefois qu'il est nécessaire que la partie qui prétend être victime de l'erreur l'ait été au jour de la vente¹⁶⁶.

Dans notre cas, l'arrêté d'expropriation sera nécessairement adopté après la vente puisque le PCA et le plan d'expropriation qui l'accompagne sont en cours d'élaboration. Dès lors, l'on pourrait affirmer que l'erreur n'intervient qu'après la vente¹⁶⁷ et que l'annulation ne peut par conséquent pas être prononcée.

Toutefois, il nous semble qu'il pourrait être possible d'invoquer que l'achat d'un bien ne se trouvant pas dans le périmètre d'un PCA en cours d'élaboration et ne comportant dès lors pas risque actuel d'expropriation sur cette base, peut avoir été considéré par les parties comme une condition substantielle, entrée dans le champ contractuel, de telle sorte que la simple menace d'expropriation due aux plans en cours d'élaboration pourrait elle-même constituer l'élément sur lequel porte l'erreur. En d'autres termes, la condition substantielle sur laquelle porte l'erreur pourrait être, non pas le fait que le bien ne fasse pas l'objet d'un arrêté d'expropriation, mais que le bien ne fasse pas l'objet d'un plan d'expropriation en cours d'élaboration, pour autant que cet élément soit rentré dans le champ contractuel.

S'agissant du dol, dont nous avons déjà rappelé les conditions, il serait difficile d'invoquer que le vendeur a commis une faute intentionnelle dans le but de tromper l'acquéreur, puisqu'au moment de la vente, celui-ci semblait ignorer l'élaboration du PCA et du plan d'expropriation. L'information imposée par l'article 61 selon lequel les propriétaires des biens compris dans le périmètre des immeubles à exproprier devront être prévenus par écrit et à domicile, du dépôt du projet à la maison communale n'avait en effet pas encore été fournie au moment de la signature du compromis.

B. La garantie contre l'éviction

L'acquéreur qui subit un trouble dans sa possession par le fait d'un tiers ne sera recevable à faire appel à la garantie du vendeur que moyennant la rencontre de conditions précises¹⁶⁸ que nous avons déjà eu l'occasion de rappeler précédemment¹⁶⁹.

¹⁶⁵ Voy. *supra*, Titre 1, Chapitre 2, Section 3, §3, A.

¹⁶⁶ P. VAN DE WIELE, *op cit.*, p. 37.

¹⁶⁷ Dans ce sens, P. Van de Wiele cite un arrêt de la Cour d'appel de Bruxelles ayant refusé d'annuler la vente du chef d'erreur lorsque la maison, achetée comme maison d'habitation, a été déclarée inhabitable par le Bourgmestre, après la vente (Bruxelles, 6 mars 1964, *Pas.*, 1965, II, p. 98.) ; Voy. P. VAN DE WIELE, *op cit.*, p. 37.

¹⁶⁸ *Ibid.*, p. 78.

¹⁶⁹ *Supra*, Titre 1, Chapitre 2, Section 3, §4, A.

S'agissant de notre cas, pourrait-on envisager qu'il soit fait appel à une telle garantie ? Il nous semble que cette question appelle une réponse négative.

En effet, la garantie nécessite que le trouble du tiers soit un trouble actuel¹⁷⁰. Or, le PCA et le plan d'expropriation étant seulement en cours d'élaboration, il n'est pas possible à notre estime d'affirmer que l'on se trouve en présence d'un trouble actuel.

Par ailleurs, précisons que « la revendication du tiers doit intervenir postérieurement à la délivrance, c'est-à-dire être postérieure à la mise en possession de l'acheteur. Si elle s'exerce antérieurement il suffira à l'acheteur d'intenter contre le vendeur une action visant à obtenir l'exécution de son obligation de délivrance »¹⁷¹. Dès lors, l'acquéreur n'étant pas encore en possession du bien, même si la procédure était déjà arrivée à son terme, ce n'est pas la garantie contre l'éviction qui pourrait intervenir mais bien l'action en exécution de l'obligation de délivrance.

§ 3: Les recours devant le Conseil d'Etat et les juridictions de l'Ordre judiciaire

A. Recours contre l'arrêté approuvant le PCA

S'agissant de l'arrêté qui a approuvé le PCA, celui-ci peut, en tant qu'acte administratif, faire l'objet d'un recours en annulation¹⁷² ou en suspension¹⁷³ devant le Conseil d'Etat, dans un délai de 60 jours suivant l'accomplissement des formalités de publicité du plan, si le demandeur justifie d'un intérêt à demander l'annulation ou la suspension¹⁷⁴.

En outre, la légalité du PCA peut être contestée, parallèlement au recours devant le Conseil d'Etat, devant les cours et tribunaux qui pourront, par le biais de l'article 159 de la Constitution, en refuser l'application, voir octroyer, sur base 1382 du Code civil, des dommages et intérêts au demandeur ayant subi un préjudice¹⁷⁵.

Dès lors, s'agissant de l'expropriation, le juge de paix intervenant lors de la phase judiciaire, devra écarter, sur base de l'article 159 de la constitution, l'application d'un PCA

¹⁷⁰ A. CRUQUENAIRE, *op cit.*, pp. 53 et s.

¹⁷¹ P. VAN DE WIELE, *op cit.*, p. 78.

¹⁷² Article 14 des Lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, *M.B.*, 21 mars 1973.

¹⁷³ Article 17 des Lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, *M.B.*, 21 mars 1973.

¹⁷⁴ F. HAUMONT, *Urbanisme-Région wallonne. La planification*, *op cit.*, p. 359 ; DELNOY, M., LAUWERS, M. et PIRSON, A., *op cit.*, p. 153.

¹⁷⁵ F. HAUMONT, *Urbanisme-Région wallonne. La planification*, *op cit.*, p. 361.

jugé illégal. Le PCA étant écarté, la présomption d'utilité publique sera renversée et l'expropriation ne pourra par conséquent pas être prononcée¹⁷⁶.

B. Recours contre l'arrêté d'expropriation

Comme l'arrêté approuvant le PCA, l'arrêté décrétant l'expropriation est un acte administratif susceptible de faire l'objet d'un recours en annulation ou en suspension devant le Conseil d'Etat¹⁷⁷.

Un recours en annulation ne permettrait cependant pas d'empêcher l'autorité administrative d'entamer la phase judiciaire de l'expropriation, celui-ci n'étant pas pourvu d'effet suspensif. Par conséquent, se présente le risque que l'expropriation soit prononcée, et le bien démoli, avant que ne soit rendu l'arrêt d'annulation. Dès lors, pour ne pas qu'une telle situation se produise, moyennant le respect des conditions nécessaires, une demande de suspension pourrait être introduite avec le recours en annulation¹⁷⁸.

Cette compétence du Conseil d'Etat connaît cependant une limite. En effet, à partir du moment où l'autorité administrative entame la procédure judiciaire, c'est-à-dire à partir de la signification de la citation en expropriation, seuls les cours et tribunaux de l'Ordre judiciaire seront compétents pour connaître de la légalité interne et externe¹⁷⁹ de l'arrêté ayant décrété l'expropriation¹⁸⁰.

Rappelons que, s'agissant du contrôle opéré par le Conseil d'Etat ou par les cours et tribunaux du critère d'utilité publique de l'expropriation (qui est présumée mais qui peut être contrôlée¹⁸¹), celui-ci ne pourra être que marginal en raison du pouvoir discrétionnaire de l'administration, impliquant que seuls l'erreur manifeste d'appréciation et le détournement ou l'excès de pouvoir pourront être sanctionnés¹⁸². Le rapport raisonnable entre l'expropriation et le but recherché semble toutefois devenir un critère, utilisé par les cours et tribunaux et par le Conseil d'Etat¹⁸³, pour l'appréciation du respect de l'utilité publique.

¹⁷⁶ B. PÂQUES, *op cit.*, p. 194.

¹⁷⁷ *Ibid.*, pp. 74 à 83.

¹⁷⁸ M. PÂQUES, L. DONNAY, et C. VERCHEVAL, « La cause d'utilité publique », in *L'expropriation pour cause d'utilité publique*, Bruxelles, Bruylant, 2013, p. 143 ; B. PÂQUES, *op cit.*, p. 76.

¹⁷⁹ Les cours et tribunaux contrôlent, depuis l'arrêt de la Cour de Cassation du 3 mars 1972, tant la légalité interne qu'externe des actes administratifs (Cass., 3 mars 1972, *Pas.*, 1972, I, p. 601.) ; Voy. M. PÂQUES, L. DONNAY, et C. VERCHEVAL, *op cit.*, p. 228.

¹⁸⁰ B. PÂQUES, *op cit.*, p. 194 ; M. PÂQUES, L. DONNAY, et C. VERCHEVAL, *op cit.*, pp. 228 et 229.

¹⁸¹ F. DAOUT, *op cit.*, p. 323 ; D. DEOM, *op cit.*, p. 92 ; M. PÂQUES et C. VERCHEVAL, *op cit.*, p. 730.

¹⁸² O. WÉRY, « L'expropriation pour cause d'utilité publique : chronique de jurisprudence (2000-2014) – (Première partie) », *op cit.*, pp. 773 à 789.

¹⁸³ Voy. C.E., 18 janvier 1994, *Liebos*, n°50085 et Cass., 3 février 2000, *J.L.M.B.*, 2000, p. 1773, cités par B. PÂQUES, *op cit.*, p. 194

Conclusion

Si le plan communal d'aménagement et le plan d'expropriation actuellement en cours d'élaboration ne sont finalement pas adoptés, l'acquéreur de l'immeuble aura, selon nous, de grandes chances d'obtenir le permis d'urbanisme nécessaire à la rénovation permettant l'exploitation du bien en tant qu'auberge-restaurant.

En effet, pour être obtenu, un permis d'urbanisme doit normalement se conformer au zonage imposé par le plan de secteur. Toutefois, il nous semble que le cas traité rencontre les conditions nécessaires à l'obtention d'un permis dérogatoire au plan de secteur pour constructions existantes, fondé sur l'alinéa 1^{er} de l'article 111 du CWATUPE.

La prudence s'impose cependant, le respect de ces conditions n'impliquant pas l'octroi automatique de la dérogation par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué qui conservent un pouvoir d'appréciation en la matière¹⁸⁴. De même, l'octroi de la dérogation n'oblige pas l'autorité compétente à délivrer le permis d'urbanisme demandé¹⁸⁵.

Si en revanche le plan communal d'aménagement et le plan d'expropriation devaient être adoptés, l'acquéreur du bien pourrait tenter de contester la légalité de ces derniers devant le Conseil d'Etat, d'une part, et devant les juridictions de l'Ordre judiciaire d'autre part.

En outre, dans le contexte de la vente intervenue en l'espèce, il nous semble que ce même acquéreur pourrait mettre en cause la responsabilité du vendeur et des notaires instrumentant, faute pour eux de ne pas avoir respecté les obligations d'information relative au statut du bien leur incombant. La responsabilité de l'administration risque, en revanche, d'être difficile à prouver, étant donné le caractère oral de l'information fournie par cette dernière.

Enfin, si l'on admet de considérer que l'absence de menace d'expropriation constitue une qualité substantielle du bien, rentrée dans le champ contractuel, l'acquéreur devrait pouvoir poursuivre l'annulation de la vente pour cause d'erreur.

¹⁸⁴ T. DE VILLENFAGNE, *op cit.*, p. 67.

¹⁸⁵ M. PÂQUES et C. VERCHEVAL, *op cit.*, p. 611.

Bibliographie

Législation

Normes et textes fédéraux

- Constitution.
- Code civil.
- Code pénal.
- Loi du 25 ventôse an XI contenant organisation du notariat, *M.B.*, 16 mars 1803.
- Loi du 27 mai 1870 portant simplification des formalités prescrites en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, *M.B.*, 29 mai 1870.
- Loi du 9 septembre 1907 contenant la procédure et la rémunération des expertises en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, *M.B.*, 21 septembre 1907.
- Loi du 10 mai 1926 instituant une procédure d'urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, *M.B.*, 4 juin 1926.
- Loi organique du 29 juin 1962 de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, *M.B.*, 12 avril 1962.
- Loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, *M.B.*, 31 juillet 1962.
- Lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, *M.B.*, 21 mars 1973.
- Arrêté-loi du 2 décembre 1946 concernant l'urbanisation, *M.B.*, 26 décembre 1946.

Normes et textes des entités fédérées

- Région wallonne
- Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie, *M.B.*, 25 mai 1984.
- Décret du 27 novembre 1997 modifiant le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, *M.B.*, 12 décembre 1998.
- Décret du 18 juillet 2002 modifiant le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, *M.B.*, 21 septembre 2002.

- Décret du 24 avril 2014 abrogeant les articles 1^{er} à 128 et 129^{quater} à 184 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie et formant le Code du développement territorial, *M.B.*, 15 septembre 2014.
- Région de Bruxelles-Capitale
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 avril 2004 adoptant le Code bruxellois de l'aménagement du territoire, *M.B.*, 26 mai 2004.

Doctrine et autres contributions scientifiques

Ouvrages

- BOURLARD, S., CASTIAUX, P., HAVET, B., e.a., *Mémento de l'urbanisme en Région wallonne 2015*, Mechelen, Kluwer, 2014, pp. 125 et s.
- COENRAETS, P., *Droit notarial de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire en Région de Bruxelles-Capitale*, coll. Droit administratif notarial, Bruxelles, Larcier, 2007, pp. 17 et s.
- CRUQUENAIRE, A., *Les contrats spéciaux*, syllabus, Faculté de droit des FUNDP, 2011-2012, pp. 53 et s.
- DELNOY, M., LAUWERS, M. et PIRSON, A., *Le CWATUPE expliqué. Et indications sur l'avant-projet de CoDT*, Liège, Edipro, 2013, pp. 71, 141 à 153 et 345 à 349.
- GLANSDORFF, F., HENRY, P., et BUYLE, J.-P., *Droit de la responsabilité : domaines choisis*, Liège, Anthémis, CUP, 2010, pp. 172 et s.
- HAUMONT, F., JADOT, B., et THIEBAUT, C., *Urbanisme et environnement*, Bruxelles, Bruylant, 2009, pp. 271 et s.
- HAUMONT, F., *Urbanisme-Région wallonne. La planification*, Bruxelles, Larcier, 2007, pp. 243 et s.
- NIHOUL, P., *Eléments du droit de l'aménagement du territoire. Espace bâti et non bâti*, Bruxelles, La Charte, 2009, pp. 85 et s.
- PÂQUES, M. et VERCHEVAL, C., *Droit wallon de l'urbanisme*, Bruxelles, Larcier, 2015.
- RENDERS, D. (dir.), PAULIAT, H., CAUSIN, E., e.a., *L'expropriation pour cause d'utilité publique*, Bruxelles, Bruylant, 2013.
- VAN DE WIELE, P., *La vente d'immeubles*, Bruxelles, Larcier, 2001, pp. 37 et s.
- VAN YPERSELE, J., OLIVIER, L., et LAFFINEUR, S., *La vente et le droit de l'urbanisme wallon et bruxellois*, Waterloo, Kluwer, 2011.

- VAN YPERSELE, J., et LOUVEAUX, B., *Le droit de l'urbanisme en Belgique et dans ses trois Régions*, Bruxelles, Larcier, 2006.
- WÉRY, P., *Droit des obligations. Volume 1. Théorie générale du contrat*, coll. Précis de la faculté de Droit de l'Université catholique de Louvain, Bruxelles, Larcier, 2010, pp. 225 à 230.

Contributions à des ouvrages collectifs et à des périodiques

Contributions à des ouvrages collectifs

- BOES, M., « L'acte notarié au risque de l'infraction », in *L'urbanisme dans les actes*, Bruxelles, Bruylant, 1998, pp 681 et s.
- BORN, C.-H., « L'évolution récente des règles relatives à la révision du plan de secteur et à ses dérogations », in *Actualités du droit de l'aménagement du territoire et de l'environnement*, Louvain-la-Neuve, Anthémis, 2009, pp. 41 et s.
- BOUILLARD, P., « Art. 111 CWATUPE », in *Commentaire systématique du CWATUPE*, Waterloo, Kluwer, 2014, pp. 119 et s.
- BOUILLARD, P. et HAUMONT, F., « Aménagement du territoire (Région wallonne) », *Guide de droit immobilier*, supplément 47, Waterloo, Kluwer, 2005, p. 149.
- CAUSIN, E., « Les indemnités d'expropriation », in *L'expropriation pour cause d'utilité publique*, Bruxelles, Bruylant, 2013, pp. 415 à 563.
- CAUSIN, E., « L'expropriation », *Guide de droit immobilier*, supplément 29, Waterloo, Kluwer, 1998, pp. 134 et s.
- DE BRIEY, R., « La vente immobilière : nouvelles approches de la responsabilité du vendeur ? », in *La vente immobilière. Aspects de droit administratif, de droit civil et de droit fiscal*, Bruxelles, Bruylant, 2007, pp. 60 à 64.
- L. DEHIN, « Article 61 », in *Commentaire systématique du CWATUP*, supplément 6, Waterloo, Kluwer, 1999, pp. 49 et s.
- DELCROIX, L., « Les actes des notaires », in *L'urbanisme dans les actes*, Bruxelles, Bruylant, 1998, pp. 595 et s.
- DEOM, D., « Les causes particulières d'expropriation », in *Expropriation pour cause d'utilité publique*, Bruxelles, La Charte, 1993, pp. 81 et s.
- ERNEUX, P.-Y et AUGHUET, C., « La vente d'un immeuble grevé d'une infraction à l'obligation de disposer d'un permis d'urbanisme dans la pratique notariale en Région wallonne », in *A l'origine de la responsabilité du notaire. La préparation d'un dossier de vente et de succession*, Bruxelles, Larcier, 2011, pp. 69 à 87.

- GOVERS, P., « Les obligations d'information, de renseignement, de mise en garde et de conseil des notaires », in *Les obligations d'information, de renseignement, de mise en garde et de conseil*, CUP, Bruxelles, De Boeck et Larcier, 2006, pp. 113 et s.
- JAMAR, O., « Informations et certificats d'urbanisme », in *Actualité du cadre de vie en Région wallonne. Aménagement du territoire et urbanisme. Evaluation des incidences sur l'environnement. Natura 2000*, Bruxelles, Bruylant, 2003, pp. 235 et s.
- JAMAR, O., « Les infractions : sanctions et réparation », in *Le droit de l'urbanisme et de l'environnement pour la pratique notariale*, Bruxelles, Larcier, 2010, pp. 41 et s.
- KHOL, B., « Le contrat de vente d'immeubles. Développements récents », in *La vente immobilière. Aspects civils, administratifs et fiscaux*, CUP, Limal, Anthémis, 2010, pp. 36 et s.
- LAGASSE, D., « Les permis : champ d'application », in *Le droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, 50 ans après la loi organique : actes du colloque organisé à Louvain-la-Neuve les 13 et 14 septembre 2012 par l'ABeFDATU*, Limal, Anthémis, 2013, pp. 82 et s.
- MÉLOTTE, C., « La responsabilité professionnelle des notaires », in *Responsabilités. Traité théorique et pratique*, Bruxelles, Kluwer, 2005, pp. 10 et s.
- ORBAN DE XIVRY, E., « Permis d'urbanisme et procédure », in *Actualité du cadre de vie en Région wallonne. Aménagement du territoire et urbanisme. Evaluation des incidences sur l'environnement. Natura 2000*, Bruxelles, Bruylant, 2003, pp. 167 et s.
- PAUWELS, V., « Les informations urbanistiques dans les compromis de vente « un acquéreur avertit en vaut deux » », in *La vente immobilière : la phase préalable et ses écueils : Actes du colloque du 26 avril 2012 organisé par le 'Guide de droit immobilier' et la Chambre de Conciliation, d'Arbitrage et de Médiation en matière immobilière*, Waterloo, Kluwer, 2012, pp. 82 et s.
- TAYMANS, J.-F., « A propos du devoir d'information du notaire », in *Pratique notariale et droit administratif : aménagement du territoire, environnement et opérations immobilières des pouvoirs locaux*, Bruxelles, Larcier, 1998, pp. 390 à 394.
- TAYMANS, J.-F., « Le statut administratif de l'immeuble vendu : quelle responsabilité notariale ? » in *La responsabilité civile liée à l'information et au conseil. Questions d'actualité*, Bruxelles, Publication des FUSL, 2000, pp. 147 et s.
- VAN YPERSELE, J., ERNEUX, P.-Y., et AUGHUET, C., « Les divisions horizontales en Régions wallonne et bruxelloise », in *A l'origine de la responsabilité du notaire. La préparation d'un dossier de vente et de succession*, Bruxelles, Larcier, 2011, pp. 51 et s.

Contributions à des périodiques

- CORNELIS, L. et BEERENS, M., « Réflexions sur l'obligation d'information, d'avertissement, de conseil et d'assistance du notaire », *Rev. not. b.*, 2003, pp. 283 à 312.
- DAOUT, F., « La réalisation des prescriptions du plan particulier d'aménagement par la voie de l'expropriation pour cause d'utilité publique », note sous Cass., 30 octobre 1975, *A.P.T.*, 1976-1977, pp. 329 et s.
- DE VILLENFAGNE, T., « Les plans de secteur à l'épreuve des dérogations en Région wallonne », *Amén.*, 2007/2, pp. 66 à 75.
- ERNEUX, P.-Y. et AUGHUET, C., « La pratique contractuelle des ventes d'immeubles présentant une infraction urbanistique en Région wallonne », *Notamus*, 2006/3, pp. 61 à 64.
- GOEMAERE, J., « La responsabilité du notaire est-elle contractuelle ou aquilienne ? » *Rev. not. belge*, 2009, pp. 143 à 165.
- HARMEL, P., « Théorie générale de la vente », *Rép. Not.*, T. VII, Bruxelles, Larcier, 1985, n°90, pp. 133 et s.
- HAUMONT, F., « Urbanisme », *Rép. Not.*, t. XIV, l. XIV, Bruxelles, Larcier, 1988, pp. 210 et s.
- HERVE, L., « Du caractère inexcusable de l'erreur commise par l'acheteur d'un terrain à bâtir », note sous Liège, 11 décembre 1989, *Act. dr.*, 1991, pp. 216 à 232.
- JASSOGNE, C., « La responsabilité des fonctionnaires et des pouvoirs publics. Essai de synthèse », *Rev. rég. dr.*, 1990, p. 475.
- MASSON, J.-P., « Les fourberies silencieuses », note sous Cass., 8 juin 1978, *R.C.J.B.*, 1979, pp. 525 à 542.
- NEURAY, J.-Fr., « Trop de dérogations tue la dérogation », note sous C.E., 11 décembre 2003, s.a. Sablières, Containers et Transports Fort-Labiau, n°126310, *Amén.*, 2004, pp. 163 à 169.
- ONCLIN, F., « L'infraction d'urbanisme qui affecte l'immeuble vendu donne-t-elle lieu à la garantie d'éviction ou à la garantie des vices cachés ? », note sous Liège, 10 mai 2002, *R.G.D.C.*, 2015, pp. 24 à 34.
- PÂCQUES, B., « L'expropriation pour cause d'utilité publique », *Rép. Not.*, t. XIV, l. VIII, Bruxelles, Larcier, 2001, n° 251, pp. 74 et s.
- VAN BOXSTAEL, J.-L., « L'aliénation d'une construction irrégulière », *Rev. not. belge*, 1998, pp. 462 à 502.

- VAN YPERSELE, J., « Les actes et les travaux soumis à permis d'urbanisme, les infractions urbanistiques et les permis de régularisation. Quelques récentes modifications en Régions wallonne et bruxelloise », in *Les réformes du CoBAT et du CWATUP, Jurim. Pratique*, 2009, liv. 2, pp. 171 et s.
- WÉRY, O., « L'expropriation pour cause d'utilité publique : chronique de jurisprudence (2000-2014) – (Première partie) », *J.T.*, 2014, liv. 40, pp. 773 à 789.
- WÉRY, O., « L'expropriation pour cause d'utilité publique : chronique de jurisprudence (2000-2014) – (Seconde partie) », *J.T.*, 2014, liv. 41, pp. 797 à 813.

Jurisprudence

Cours et tribunaux

- Cass., 6 janvier 1944, *Pas.*, 1944, I, p. 133.
- Cass., 3 mars 1967, *Pas.*, 1967, I, p. 811.
- Cass., 4 janvier 1973, *J.T.*, 1973, p. 550.
- Cass., 20 avril 1978, *Pas.*, 1978, I, p. 950.
- Cass., 3 février 2000, *J.L.M.B.*, 2000, p. 1773.
- Cass., 20 septembre 1979, *Pas.*, 1980, I, p. 69.
- Cass., 31 mai 1990, *Pas.*, 1990, I, p. 1112.
- Cass., 8 avril 1999, *Pas.*, I, 1999, pp. 487 à 491.
- Liège, 11 décembre 1989, *Act. Dr.*, 1991, p. 210.
- Mons, 23 juin 1998, *Rev. not. belge*, 1998, pp. 641 et s., note J. SACE.
- Liège, 7 avril 2003, R.G n° 2001/RG/11, disponible sur <http://jure.juridat.just.fgov.be>
- Bruxelles, 22 septembre 2004, *Res. jur. imm.*, 2005, liv. 1, pp. 48 à 58.
- Mons, 8 janvier 2008, *J.L.M.B.*, 2008, liv. 33, pp. 1465 à 1469.
- Mons, 9 mars 2010, *J.L.M.B.*, 2010, liv. 22, pp. 1049 à 1054.

- Mons, 17 novembre 2010, *J.L.M.B.*, 2012, pp. 520 à 524.
- Liège, 7 février 2011, *J.L.M.B.*, 2011, p. 1812.
- Liège, 10 mai 2012, *R.G.D.C.*, 2015, liv. 1, pp. 23 à 34, note F. ONCLIN.
- Bruxelles, 1^{er} février 2013, R.G. n° 2009/AR/2772, disponible sur www.jure.juridat.just.fgov.be
- Liège, 19 février 2013, R.G. n°2011/RG/659, disponible sur www.jure.juridat.just.fgov.be.
- Anvers, 28 avril 2014, *T.B.O.*, 2014, pp. 213 à 217.
- Civ. Bruges, 11 septembre 1989, *R.G.D.C.*, 1991, pp. 81 à 83.
- Civ. Namur, 9 octobre 1989, *J.L.M.B.*, 1990, pp. 199 et 200.
- Civ. Louvain, 18 février 2003, *T. App.*, 2003 liv. 2, pp. 34 à 40
- Civ. Liège, 15 juin 2004, *J.L.M.B.*, 2004, p. 1540.
- Civ. Gand, 29 mars 2011, *T.B.O.*, 2011, p. 179.
- J.P. Charleroi, 7 juillet 2003, *J.L.M.B.*, 2004, p. 1550.

Conseil d'Etat

- C.E., 18 janvier 1994, Liebos, n°50085.
- C.E., 22 juillet 2003, Plus et consorts, n°121829.
- C.E., 11 décembre 2003, s.a. Sablières, Containers et Transports Fort-Labiau, n°126310.
- C.E., 21 septembre 2004, Goffin, n°135135.
- C.E., 22 novembre 2005, Van Eeckout et consorts, n°151554.
- C.E., 8 décembre 2005, Warin-Bardot, n° 152397.
- C.E., 7 août 2006, Defrenne et consorts, n° 1617153.
- C.E., 5 décembre 2011, Dausort et consorts, n°216692.
- C.E., 19 avril 2013, Goulis, n°223222.

Table des matières

Avant-propos	1
Titre 1 : La vente d'un bien en infraction urbanistique, quelles responsabilités ?	2
Chapitre 1: En quoi consiste l'infraction urbanistique en l'espèce ?	4
Chapitre 2: La responsabilité du vendeur et le sort du contrat	6
Section 1: Introduction	6
Section 2: L'obligation d'information du vendeur	6
Section 3: Le sort du contrat de vente	8
§ 1: Nullité fondée sur l'article 155 § 7 du CWATUPE	8
§ 2: Nullité pour illicéité de l'objet	8
§ 3: La formation du contrat : la nullité pour vices de consentement	10
A. L'erreur	10
B. Le dol	12
§ 4: L'exécution du contrat : les garanties du vendeur	14
A. La garantie contre l'éviction	14
B. La garantie des vices cachés	16
Chapitre 3: La responsabilité du notaire	18
Section 1: Introduction	18
Section 2: L'obligation d'information du notaire en vertu du CWATUPE	18
Section 3: Le devoir de conseil du notaire	18
Titre 2 : Dérogations et mise en œuvre des plans d'aménagement	23
Chapitre 1: Le permis dérogatoire pour constructions existantes	25
Section 1: Introduction	25
Section 2: Les conditions exigées par l'article 111	25
§ 1: Constructions, installations ou bâtiments existants	25
§ 2: Ouvrages réguliers	26
§ 3: Affectation actuelle ou future non conforme au plan de secteur	26
§ 4: Les travaux visés	27
§ 5: Recomposition des lignes de force du paysage	28
Section 3: Les conditions applicables à toutes les dérogations	28
§ 1: Habilitation expresse du législateur	28
§ 2: Caractère exceptionnel de la dérogation	28
Section 4: Eléments de procédure	29
Chapitre 2: L'expropriation comme mise en œuvre d'un plan d'aménagement	30
Section 1: Introduction	30

Section 2: Présentation de l'expropriation comme instrument de mise en œuvre d'un plan d'aménagement 30

§ 1:	La présomption d'utilité publique _____	31
§ 2:	Eléments de procédure _____	31
A.	La phase administrative _____	31
B.	La phase judiciaire _____	32
C.	La juste indemnité _____	33

Section 3: Responsabilités et recours _____ 33

§ 1:	Les responsabilités _____	34
A.	Les vendeurs _____	34
B.	Les notaires _____	35
C.	Les pouvoirs publics _____	36
§ 2:	Les vices de consentement et la garantie contre l'éviction _____	36
A.	Les vices de consentement _____	36
B.	La garantie contre l'éviction _____	37
§ 3:	Les recours devant le Conseil d'Etat et les juridictions de l'Ordre judiciaire _____	38
A.	Recours contre l'arrêté approuvant le PCA _____	38
B.	Recours contre l'arrêté d'expropriation _____	39

Bibliographie _____ **41**

Table des matières _____ **48**

