

1. L'APPLICATION DE L'ARTICLE 90 §1 3° DU
CWATUPE FAISANT SUITE À UN PARTAGE
PARTIEL CONSTITUE-T-ELLE UNE FRAUDE À LA
LOI ?
2. QUELLE RESPONSABILITÉ POUR LE NOTAIRE
FACE À SON OBLIGATION D'INFORMATION ET DE
CONSEIL EN MATIÈRE URBANISTIQUE ?

Mémoire réalisé par
Céline-Marie BECHET

Promoteur(s)
Damien JANS

Année académique 2013-2014
Master complémentaire en droit 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 oeuvre sans les placer entre guillemets, quand bien même l'auteur et la source de cette oeuvre seraient mentionnés, constitue une erreur méthodologique grave pouvant entraîner l'échec.

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

Table des matières :

TABLE DES MATIÈRES :	3
L'APPLICATION DE L'ARTICLE 90 §1 3° DU CWATUPE FAISANT SUITE À UN PARTAGE PARTIEL CONSTITUE-T-ELLE UNE FRAUDE À LA LOI ?	5
INTRODUCTION :	5
CHAPITRE 1 : EXPOSE DE LA PROBLEMATIQUE A TRAVERS UN CAS PRATIQUE	5
CHAPITRE 2 : NOTIONS PRÉALABLES	7
SECTION 1 : LE PERMIS D'URBANISATION.....	7
<i>Sous section 1 : La réforme du permis d'urbanisation : objectifs</i>	8
<i>Sous section 2 : Définition et mise en œuvre</i>	9
1. Mise en œuvre d'une conception urbanistique relative à un bien	9
2. La conception urbanistique vise principalement la construction d'une habitation	10
3. La mise en œuvre se réalise par une division.....	10
4. La division doit s'opérer selon certains actes juridiques.....	11
5. La division doit avoir pour effet de créer au moins deux lots non bâtis	12
6. Au moins un des lots nés de la division doit être vendu ou cédé.....	12
7. Un ou plusieurs permis d'urbanisme doivent avoir été octroyés	13
SECTION 2 : DÉROGATIONS PRÉVUES PAR L'ARTICLE 90 §1 AU PERMIS D'URBANISATION.....	13
<i>Sous section 1 : Observations préalables</i>	13
<i>Sous section 2 : Les exceptions au permis d'urbanisation</i>	14
1. Les actes de partage pour sortir d'une indivision successorale s'il n'y a pas plus de lots que de copartageant	14
2. La division résultant d'un acte involontaire	14
3. Les donations.....	15
4. Les divisions de biens situés entre deux constructions existantes depuis au moins 5 ans et distantes l'une de l'autre d'au moins 100 mètres.....	16
5. La vente de lots non construits dans le périmètre d'un PUCG	16
CHAPITRE 3 : LA FRAUDE À LA LOI ET L'EXCEPTION DE L'ARTICLE 90 §1 3°.	17
SECTION 1 : ACCEPTATION DE LA NOTION DE FRAUDE À LA LOI EN DROIT DE L'URBANISME .	17
SECTION 2 : LA DIVISION PRÉVUE PAR L'ARTICLE 90 §1 3° DU CWATUPE PEUT-ELLE DONNER LIEU À UNE FRAUDE À LA LOI.....	18
CHAPITRE 4 : APPLICATION DE LA THÉORIE AU CAS D'ESPÈCE :	18
SECTION 1 : QUELLE POSITION L'ADMINISTRATION POURRA-T-ELLE ADOPTER DANS CE CAS PRÉCIS ?	18
SECTION 2 : QUELLE EST LA PORTÉE DE LA RÉPONSE DE L'ADMINISTRATION FAISANT SUITE À UN AVIS DE DIVISION ?.....	21

CONCLUSION :	23
BIBLIOGRAPHIE :	23
LÉGISLATION :	23
JURISPRUDENCE :	23
DOCTRINE :	24
DIVERS :	25
QUELLE RESPONSABILITÉ POUR LE NOTAIRE FACE À SON OBLIGATION D'INFORMATION ET DE CONSEIL EN MATIÈRE URBANISTIQUE ?	26
INTRODUCTION :	26
CHAPITRE 1 : EXPOSE DE LA PROBLEMATIQUE AU TRAVERS D'UN CAS PRATIQUE	26
CHAPITRE 2 : OBLIGATION D'INFORMATION DU NOTAIRE LORS DE LA VENTE DE TERRAINS	28
SECTION 1 : L'OBLIGATION D'INFORMATION ET LA FONCTION NOTARIALE	28
SECTION 2 : L'OBLIGATION D'INFORMATION DECOULANT DE LA LOI	28
<i>Sous-section 1 : Information liée à la publicité préalable</i>	29
<i>Sous-section 2 : les mentions à insérer dans les actes</i>	30
SECTION 3 : LES OBLIGATIONS LIEES AU DEVOIR DE CONSEIL	32
SECTION 4 : UN DEVOIR PARTICULIER D'INVESTIGATION EXISTE-T-IL ?	34
CHAPITRE 3 : L'ACCES AUX INFORMATIONS	36
SECTION 1 : ÉTAT ACTUEL	36
<i>Sous-section 1 : Les certificats d'urbanismes</i>	36
<i>Sous-section 2 : Les autres renseignements fournis par les pouvoirs publics</i>	38
SECTION 2 : VERS UN GUICHET UNIQUE	39
CHAPITRE 4 : LA RESPONSABILITE NOTARIALE EN MATIERE URBANISTIQUE	39
SECTION 1 : LA RESPONSABILITE CIVILE	40
<i>Sous-section 1 : Violation du devoir de conseil</i>	40
<i>Sous-section 2 : Violation d'une obligation édictée par le législateur</i>	41
SECTION 2 : LA RESPONSABILITE PENALE	41
CHAPITRE 5 : RESOLUTION DU CAS D'ESPECE	42
BIBLIOGRAPHIE :	44
LÉGISLATION :	44
JURISPRUDENCE :	44
DOCTRINE :	44
DIVERS :	46

L'application de l'article 90 §1 3° du CWATUPE faisant suite à un partage partiel constitue-t-elle une fraude à la loi ?

Introduction :

Il est ici question d'un cas pratique rencontré dans une étude notariale. Celui-ci porte sur une exception au permis d'urbanisation.

Après un exposé de la problématique, qui s'articule en plusieurs étapes, les règles relatives à la définition et à la mise en œuvre du permis d'urbanisation seront relatées, avant d'en revenir aux exceptions à ce permis.

Le cas d'espèce posera également la question d'une éventuelle fraude à la loi, principe jurisprudentiel qui tend de plus en plus à s'imposer en matière urbanistique.

Il s'agira ensuite de s'interroger quant à la valeur de la réponse de l'administration suite à un avis de division. Cette dernière a-t-elle une valeur facultative ou équivaut-elle à un droit acquis ?

Enfin, nous concluons ce cas d'espèce en essayant de tracer une ligne de conduite que la pratique notariale pourrait appliquer dans l'attente d'une prise de position ferme de l'administration urbanistique.

Chapitre 1 : Exposé de la problématique à travers un cas pratique

Il s'agit d'un dossier concernant une division d'un terrain en plusieurs lots non bâtis, pour laquelle l'article 90 §1, 3° alinéa du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Environnement (ci-après CWATUPE), qui dispense de permis d'urbanisation « *Les actes de partage pour sortir d'une indivision d'origine successorale, à la condition qu'il n'y ait pas plus de lots que de copartageant* », pourrait trouver application.

La division projetée intervient dans le contexte suivant :

1) Lors de la succession de leurs parents (décédés en 1997 et en 2002), 6 enfants (que nous appellerons A, B, C, D, E, F) étaient devenus copropriétaires indivis de deux biens :

Bien n°1		Bien n°2 (non attenant)	
Terrain en zone d'habitat à caractère rural	Maison	Terrain en zone d'habitat à caractère rural	

Un premier partage partiel a eu lieu le 06 août 2010, ayant pour objet:

Concernant le bien n°1 :

- l'enfant F a cédé ses droits à A, B, C, D et E dans la partie non bâtie.
- La partie bâtie (maison) reste en indivision entre les 6 enfants (A, B, C, D, E et F)

Concernant le bien n°2 (dans lequel 2 lots sont créés) :

- F devient seul propriétaire du lot I
- Le lot II est attribué à A, B, C, D et E

Bien n°1		Bien n°2 (non attenant)	
Terrain en zone d'habitat à caractère rural A, B, C, D et E	Maison A, B, C, D, E et F	Lot I attribué à F	Lot II attribué à A, B, C, D et E

2) En octobre 2011 :

Tous les enfants décident de vendre la maison à un tiers

Bien n°1		Bien n°2 (non attenant)	
Terrain en zone d'habitat à caractère rural A, B, C, D et E	Maison vendue à un tiers par A, B, C, D, E et F	Lot I attribué à F	Lot II attribué à A, B, C, D et E

A, B, C, D et E sont propriétaire indivis du terrain issu du bien n°1, en vertu de la succession de leurs parents et en vertu du partage intervenu le 6 août 2010 avec F. Ce partage a un effet déclaratif en vertu de l'article 883 du Code civil ; l'acte de partage vise expressément cet article du Code Civil.

4) Division envisagée en 2014 :

Bien n°1						Bien n°2	
A	B	C	D	E	Maison propriété d'un tiers	Lot I appartenant à F	Lot II appartenant à A, B, C, D et E

Le projet de A, B, C, D et E est de diviser le terrain issu du bien n°1 en 5 lots non bâtis à destination de terrains à bâtir.

Le notaire s'est dès lors interrogé quant à la possibilité d'invoquer l'article 90 §1, 3° du CWATUPE pour procéder à la division sans permis d'urbanisation préalable.

Selon le notaire, l'article 883 du code civil mentionné dans l'acte de partage partiel du 06/08/2010 aurait pour effet, à travers son effet déclaratif, de considérer qu'il s'agit d'une indivision purement successorale et donc de permettre l'application de l'exception.

Il s'agit d'un problème lié à l'articulation entre le droit civil et le droit administratif. Dès lors, il est intéressant de se poser différentes questions concernant notamment la législation sur le permis d'urbanisation, ses exceptions et la notion de fraude à la loi qui pourrait éventuellement trouver à s'appliquer.

Chapitre 2 : Notions préalables

Section 1 : Le permis d'urbanisation

La matière de l'urbanisation d'un bien a été fortement modifiée par l'adoption du décret du 30 avril 2009 modifiant le Code Wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, publié au Moniteur Belge du 2 juin 2009, entré en vigueur le 12 juin 2009, sous réserve des dispositions relatives au permis d'urbanisation. L'entrée en

vigueur de ces dernières était prévue au 1^{er} janvier 2010, mais fut finalement reportée au 1^{er} septembre 2010, par un arrêté du 17 décembre 2009.

Les nouvelles dispositions relatives au permis d'urbanisation ont suscité bon nombre de réactions de la part d'auteurs de la doctrine, en raison de leur imprécision et de la difficulté de leur mise en œuvre.

Dans une lettre ouverte, plusieurs auteurs attiraient l'attention du ministre sur « *l'insécurité juridique majeure devant laquelle se trouve le secteur immobilier (avocats, notaires, autorités publiques, opérateurs du secteurs, ect.) en raison du décret « Resater »*¹. Ceux-ci relevaient notamment des problèmes d'interprétation, de définition et d'identification du fait générateur de l'obligation de solliciter un permis d'urbanisation et encore des interrogations quant à la valeur dudit permis, ainsi que d'éventuels problèmes d'interaction avec le droit civil².

Fort heureusement, une circulaire ministérielle a été adoptée le 3 juin 2010 et permet d'éclairer quelque peu le texte du décret.

Sous section 1 : La réforme du permis d'urbanisation : objectifs

On peut se demander quels sont les objectifs du législateur dans le cadre de cette réforme?

Au regard de deux problèmes que soulevait le permis de lotir, deux objectifs principaux paraissent avoir été poursuivis :

- Dans un premier temps, il apparaît clairement des travaux préparatoires que le ministre de l'époque a voulu pallier à l'incapacité des règles relatives au permis de lotir d'aboutir à une urbanisation cohérente et de qualité³. C'est pourquoi, au travers des règles du décret Resater, il a voulu « *privilégier une démarche de composition urbanistique d'ensemble, plus précisément dans l'hypothèse où s'élabore un projet*

¹ P. BOUILLARD, M. DELNOY, P. HENRY, D.LAGASSE, E. ORBAN DE XIVRY, B. PAQUES, J. SECRETIN, F. TULKENS, N. VAN DAMME, J. VAN YPERSELE, Chronique judiciaire, « *Lettre ouverte – La réforme du permis de lotir en Wallonie, source d'une insécurité juridique majeure* », *J.T.* 2009, liv. 6373, pp. 762-763.

² M. VON KUEGELGEN, et P.-Y. ERNEUX, « Les permis d'urbaniser : « De la nécessaire convergence du droit de l'urbanisme et du droit privé mais laquelle ? », *Jurim Pratique*, 2/2013, pp. 173 et suiv.

³ P.-Y. ERNEUX et B. PÂQUES, *Le permis d'urbanisation*, Aménagement-Environnement, Waterloo, Kluwer, 2011, n°2, p. 66.

d'urbanisation fondé sur la modification ou la création d'espaces publics et sans référence à un parcellaire », afin de favoriser une urbanisation de qualité⁴.

- Dans un deuxième temps, l'ancien permis de lotir connaissait des difficultés d'adaptation par rapport à l'évolution des conceptions et des besoins⁵. De celles-ci découle la volonté du législateur de permettre une adaptation plus facile du permis d'urbanisation⁶.

Sous section 2 : Définition et mise en œuvre

A la lecture de l'article 88 du CWATUPE, une distinction entre la définition (article 88 §1 alinéa 2) et la mise en œuvre de l'urbanisation (article 88 §1 alinéa 3) semble exister.

Selon la doctrine, il convient de dépasser cette distinction. Pour apprécier si un permis d'urbanisation est nécessaire, il faut vérifier les éléments de la définition mais aussi examiner si les éléments de mise en œuvre sont rencontrés⁷.

Suite à ces précisions, nous en déduisons que le permis d'urbanisation est requis lorsque sept conditions sont remplies.

1. Mise en œuvre d'une conception urbanistique relative à un bien

La première condition est qu'un permis d'urbanisation n'est nécessaire que si on « *urbanise le bien* », c'est-à-dire qu'on l'on procède à la mise en œuvre d'une « *conception urbanistique concernant ce bien* ».

La conception urbanistique s'entend comme « *la manière de concevoir une chose* »⁸ ; elle est donc liée à une intention, à la volonté d'urbaniser le bien, de sorte que comme le pense M. ERNEUX, « *l'existence d'une urbanisation serait automatiquement acquise dès lors que le propriétaire poserait les actes relevant de la mise en œuvre de l'urbanisation* »⁹.

⁴ Doc. Parl. wal., 2008-2009, n° 972, p. 3 et p. 11.

⁵ P.-Y. ERNEUX et B. PÂQUES, *Le permis d'urbanisation, op. cit.*, p. 65.

⁶ F. ONCLIN et C. VERCHEVAL, « Le droit administratif notarial : Section 5 : Le point sur le permis d'urbanisation », in X., *Chroniques notariales*, 2013, vol. 57, p. 198.

⁷ P.-Y. ERNEUX et B. PÂQUES, *Le permis d'urbanisation, op. cit.*, p. 67 ; P.-Y. ERNEUX et Ch. AUGHUET, « Définition et champ d'application du permis d'urbanisation », in X., *Le permis d'urbanisation en région wallonne et le droit des sols pollués en région Bruxelles-Capitale*, Actes de l'après-midi d'études organisés le 14 septembre 2010 par le Conseil Francophone de la FRNB, Bruxelles, Bruylant, 2010, p. 9 ; Ph. COENRAETS, « Permis de lotir et d'urbanisation : pour quels actes et quels effets » ? *Jurim Pratique*, 2/2013, p. 16.

⁸ *Le Petit Robert*, 2004.

⁹ P.-Y. ERNEUX et B. PÂQUES, *Le permis d'urbanisation, op. cit.*, p. 68.

La circulaire du 3 juin 2010 précise la façon dont il faut entendre la notion de « bien » : « *Comme sous l'empire du permis de lotir, la notion de « bien » s'entend ici dans le sens d'un «ensemble immobilier homogène».*

Elle rappelle que « *constitue un ensemble immobilier* » une entité juridique homogène, étant précisé que :

- *l'homogénéité de l'ensemble s'apprécie dès la manifestation de l'intention de diviser* ;
- *l'homogénéité doit être appréciée à la fois en droit et en fait* »¹⁰.

2. *La conception urbanistique vise principalement la construction d'une habitation*

Le texte dispose que la conception urbanistique doit avoir pour objet « *principalement la construction de bâtiments destinés, en tout ou en partie, à l'habitation ou le placement d'une installation fixe ou mobile pouvant être utilisée, en tout ou en partie, à l'habitation (...)* »¹¹.

C'est à nouveau la circulaire du 3 juin 2010 qui vient préciser la notion d'habitation. Selon celle-ci, il s'agit d'habitations à vocation unifamiliale ou collective, mais il peut également s'agir de résidences de week-end ou d'immeubles à appartements.

Elle précise également ce qu'il faut entendre par « *principalement* » à l'habitation. Il faut apprécier cette notion comme étant un critère quantitatif. Cette précision permet d'analyser objectivement ce critère et d'en déduire qu'un permis d'urbanisation est nécessaire dès lors que plus de la moitié des bâtiments sont destinés à l'habitation¹².

3. *La mise en œuvre se réalise par une division*

L'urbanisation se réalise concrètement par la division du bien en au moins deux lots non bâtis qui s'effectue par la cession d'une ou plusieurs parties du terrain selon des modes

¹⁰ Circulaire ministérielle du 3 juin 2010 relative au permis d'urbanisation, 3 juin 2010, *M.B.*, 19 juillet 2010, p. 46.939.

¹¹ Art. 88 §1^{er} alinéa 2 CWATUPE.

¹²P.-Y. ERNEUX et B. PÂQUES, *Le permis d'urbanisation, op. cit.*, p. 68.

juridiques définis par le législateur¹³. Il s'agit d'une division matérielle du bien réalisée par acte juridique¹⁴.

La division implique la création d'une séparation qui n'existait pas, postulant ainsi l'existence préalable d'une entité homogène, qui est divisée par des actes juridiques¹⁵. Le Conseil d'Etat considère qu'il y a une seule entité lorsque le propriétaire a préalablement réuni dans ses mains des parcelles contiguës qui forment dès lors une seule entité d'un point de vue urbanistique et où la seule différenciation des parcelles est cadastrale¹⁶.

En effet, le législateur parle de « division cadastrale » ; cette formulation pourrait laisser croire que le permis d'urbanisation ne serait requis qu'en cas de division d'une parcelle cadastrale¹⁷.

La doctrine, et à raison selon nous, voit dans cette formulation une méprise du législateur et considère depuis longtemps que la notion de parcelle cadastrale est sans incidence en matière d'urbanisme¹⁸.

4. *La division doit s'opérer selon certains actes juridiques*

Le CWATUPE énonce que la division est celle réalisée « *par tout acte déclaratif, translatif ou constitutif de droit réel, à l'exclusion de l'hypothèque ou de l'antichrèse* »¹⁹. A titre d'exemples, sont susceptibles de requérir un permis d'urbanisation : la vente, l'échange d'immeuble, l'apport d'un lot en société, la constitution d'un droit de superficie, d'emphytéose ou d'habitation.

Le permis d'urbanisation modifie son champ d'application par rapport à l'ancien permis de lotir, en ce que ne sont pas visés les actes qui confèrent un droit personnel de jouissance de plus de 9 ans²⁰.

¹³ J. VAN YPERSELE et L. OLIVIER, *La vente et le droit de l'urbanisme wallon et bruxellois*, Waterloo, Kluwer, 2011, p. 14.

¹⁴ F. ONCLIN et C. VERCHEVAL, « Le droit administratif notarial : Section 5 : Le point sur le permis d'urbanisation », *op. cit.*, p. 200.

¹⁵ J. VAN YPERSELE et L. OLIVIER, *La vente et le droit de l'urbanisme wallon et bruxellois*, *op. cit.*, p. 14.

¹⁶ C.E., n° 198.821, 10 déc. 2009, *B. VIERSET c. Région wallonne* ; C.E., n° 133.324, 29 juin 2004, *Freches et crts.*

¹⁷ P.-Y. ERNEUX et B. PÂQUES, *Le permis d'urbanisation*, *op. cit.*, p. 69.

¹⁸ P.-Y. ERNEUX et B. PÂQUES, *Le permis d'urbanisation*, *op. cit.*, p. 69 ; D. LAGASSE, « Le permis de lotir – Chronique de jurisprudence 1970-1976 », *A.P.T.*, 1977-1978, p. 138, n°8.

¹⁹ Article 88 §1^{er} alinéa 4 CWATUPE.

²⁰ F. ONCLIN et C. VERCHEVAL, *Le droit administratif notarial*, *op. cit.*, p. 201 ; M. DELNOY et M. GOFFIN, « Le permis d'urbanisation dans le CWATUPE et dans l'avant projet du CoDT », in *Jurim Pratique*, 2/2013, p ; 59.

5. *La division doit avoir pour effet de créer au moins deux lots non bâtis*

Le législateur wallon, contrairement au législateur bruxellois, impose que soient créés au moins deux lots non bâtis, et non un seul.

La notion de « lot bâti » pose encore actuellement quelques difficultés puisque le législateur n'explique pas ce qu'il faut entendre par là.

Faut-il entendre par lot non bâti, un lot non pourvu d'une construction pouvant être destinée à l'habitation, couverte par un permis d'urbanisme, ou suffit-il qu'il y ait une construction pour que le lot puisse être qualifié de « *lot bâti* »²¹?

La circulaire en éclaire un peu la portée en indiquant que pour qu'un immeuble puisse être considéré comme bâti, il faut « *qu'au moins le gros œuvre, fermé ou non, d'un bâtiment soit érigé conformément au permis délivré* » et elle ajoute que le gros œuvre est « *l'ensemble formé par les murs extérieurs et le toit* » et que « *le bâtiment ne doit pas être utilisable pour l'habitation* »²².

Malgré cette précision, l'incertitude demeure toujours. Selon nous, rejoignant l'opinion émise par M. ERNEUX et Mme AUGHET, le caractère bâti ou non d'un lot, constituant une notion de fait, doit être étudié de manière concrète au regard de la situation réelle du terrain au moment de la division²³.

6. *Au moins un des lots nés de la division doit être vendu ou cédé*

Le permis d'urbanisation n'est requis que pour autant qu'un des lots créés soit vendu ou cédé ; il est regrettable de remarquer ici une asymétrie entre les termes utilisés pour la division du bien et les conditions de vente ou de cession d'au moins un lot²⁴.

Que faut-il entendre par cession ? Le décret et sa circulaire n'apportent cette fois aucune précision.

Toutefois, les auteurs penchent pour que le mot cession soit considéré d'une manière large, de sorte que son usage ne restreigne pas le champ matériel du texte et renvoie à l'ensemble des modes de division prévus préalablement à l'article 88 § 1 alinéa 4 du code²⁵

²¹ C.E., 26 janvier 2006, n° 154.194, commune de Marche-en-Famenne.

²² F. ONCLIN et C.VERCHEVAL, « Le droit administratif notarial : Section 5 : Le point sur le permis d'urbanisation », *op. cit.*, p. 204 ; Circulaire ministérielle du 3 juin 2010 relative au permis d'urbanisation, 3 juin 2010, *M.B.*, 19 juillet 2010, p. 46.939.

²³ P.-Y. ERNEUX et B. PÂQUES, *Le permis d'urbanisation, op. cit.*, p. 67 ; P.-Y. ERNEUX et Ch. AUGHUET, « Définition et champ d'application du permis d'urbanisation », *op. cit.*, p. 17.

²⁴ P.-Y. ERNEUX et B. PÂQUES, *Le permis d'urbanisation, op. cit.*, p. 70.

²⁵ F. ONCLIN et C. VERCHEVAL, « Le droit administratif notarial : Section 5 : Le point sur le permis d'urbanisation », *op. cit.*, p. 204 ; P.-Y. ERNEUX et B. PAQUES, *Le permis d'urbanisation, op. cit.*, p. 70.

7. Un ou plusieurs permis d'urbanisme doivent avoir été octroyés

La mise en œuvre du permis d'urbanisation nécessite, comme le prévoit l'article 88, que soient successivement réalisés la division cadastrale du bien et « l'octroi d'un ou plusieurs permis d'urbanisme relatifs à la réalisation de la construction ou d'aménagement sur les lots formés »²⁶.

Que signifie le terme successivement ? Faut-il que l'octroi du permis suive directement la division du bien ? De nouveau, le décret n'est pas explicite sur la question. Il faut considérer, d'après la doctrine, qu'un permis d'urbanisation est exigé dès lors qu'un permis d'urbanisme devra être sollicité concernant les lots issus de la division²⁷.

Par conséquent, le notaire devra être attentif aux projets des parties et notamment à l'intention subjective de l'acquéreur du bien vendu²⁸.

Section 2 : Dérogations prévues par l'article 90 §1 au permis d'urbanisation

Le législateur a inséré, juste après l'article 88 du CWATUPE traitant des conditions et de la mise en œuvre dudit permis, un article traitant des cas où il n'aurait pas à s'appliquer.

Sous section 1 : Observations préalables

C'est désormais dans l'article 90 du CWATUPE que figurent les actes de division dispensés de permis d'urbanisation. Il faut être prudent car ces divisions restent soumises à diverses formalités notariales et administratives, destinées à renseigner les acquéreurs, puisque ces lots sont destinés à la construction ou à l'installation d'une habitation²⁹.

Le législateur, lors de la réforme, a maintenu certaines exceptions qui existaient déjà précédemment dans le CWATUPE : les actes involontaires, les actes de partages ayant pour

²⁶ Art. 88 §1 alinéa 3, 2° CWATUPE.

²⁷ F. ONCLIN et C. VERCHEVAL, « Le droit administratif notarial : Section 5 : Le point sur le permis d'urbanisation », *op. cit.*, p. 205.

²⁸ P.-Y. ERNEUX et B. PÂQUES, *Le permis d'urbanisation*, *op. cit.*, p. 67 ; P.-Y. ERNEUX et Ch. AUGHUET, « Définition et champ d'application du permis d'urbanisation », in X., *Le permis d'urbanisation en région wallonne et le droit des sols pollués en région Bruxelles-Capitale*, Actes de l'après-midi d'études organisés le 14 septembre 2010 par le Conseil Francophone de la FRNB sous la présidence de P.-Y. ERNEUX, Bruxelles, Bruylant, 2010, p. 24.

²⁹ « Les acquéreurs doivent en effet être clairement informés par le notaire qu'ils n'auront aucune garantie quant à la possibilité de construire ou de placer une habitation sur la parcelle acquise et informé par les administrations des contraintes urbanistiques assujettissant celle-ci » : D. LAGASSE, « Le permis d'urbanisation quel premier bilan un an après son entrée en vigueur ? », *Rev. not. belge*, 2012, p. 168.

objet des indivisions d'origine successorale pour autant qu'il n'y ait pas plus de lots que de copartageants et les divisions emportant créations d'un seul lot non bâti.

Par contre, le législateur a inséré trois nouvelles exceptions, à savoir : celle découlant des actes de donations, celle consacrant le principe du « comblement » et celle concernant certaines divisions intervenant dans le cadre d'un permis d'urbanisme de constructions groupées (ci-après en abrégé PUCG)³⁰.

Il est intéressant également de noter qu'une exception a disparu purement et simplement du texte précédent, sans justification de la part du législateur, à savoir les plans communaux d'aménagement valant division, c'est-à-dire, les divisions consacrées par les PCA eux-mêmes. S'agit-il d'un oubli ou d'une erreur ou au contraire d'un acte volontaire du législateur³¹ ?

Sous section 2 : Les exceptions au permis d'urbanisation

Revenons brièvement sur chacune des exceptions contenues dans l'article 90 §1.

1. Les actes de partage pour sortir d'une indivision successorale s'il n'y a pas plus de lots que de copartageant

Cette première exception est celle qui nous intéresse explicitement dans le cas pratique exposé ci-avant. Elle consiste à autoriser la division pour sortir d'une indivision d'origine successorale sans que le partage ne puisse aboutir à créer plus de lots que de copartageants³².

Nous y reviendrons plus loin dans ce travail, notamment lorsqu'il sera question de la notion de fraude à la loi que ce type de division peut engendrer.

2. La division résultant d'un acte involontaire

Dans le silence du texte légal, c'est à nouveau vers la circulaire du 3 juin 2010 qu'il convient de se tourner. Cette dernière ne donne pas de définition mais propose une liste d'exemples comprenant notamment :

³⁰ P.-Y. ERNEUX, avec la collaboration de Ch. AUGHUET, « Le permis d'urbanisation ». Premier commentaire. Une réforme qualitative », in X., *Le droit de l'urbanisme et de l'environnement pour la pratique notariale*, Association des Licenciés en notariat, Bruxelles, Larcier, 2010, p.18.

³¹ *Ibid.*, p. 18.

³² P.-Y. ERNEUX et Ch. AUGHUET, « Définition et champ d'application du permis d'urbanisation », *op. cit.*, p. 28.

- la vente réalisée sur saisie-exécution immobilière, ou dans le cadre d'une procédure en règlement collectif de dettes ou encore, en vertu de la loi sur la continuité des entreprises ;
- la vente à la suite d'une faillite ;
- la liquidation judiciaire de succession ;
- la sortie d'indivision forcée ;

Au travers de ces exemples, nous pouvons considérer qu'il s'agit d'actes trouvant leur origine dans une volonté extérieure aux parties elles-mêmes³³.

3. *Les donations*

L'insertion des donations dans l'article 90 §1 met fin à une incertitude née suite à l'adoption de l'article 89 §1 du décret « RESA » du 3 février 2003.

Cet article contenait une contradiction entre son aliéna 2 visant le fait de « *vendre, louer pour plus de neuf ans, céder en emphytéose ou en superficie* » et son aliéna 3 visant « *tout acte déclaratif, translatif ou constitutif d'un droit réel, à l'exclusion de l'hypothèque ou de l'antichrèse ou (...) tout acte qui confère un droit personnel de jouissance pour au moins neuf ans* »³⁴.

Aujourd'hui il est désormais clair que lorsqu'une personne divise un fonds pour en faire don à d'autres personnes, la procédure du permis d'urbanisation n'est pas applicable³⁵.

De plus, la circulaire assimile le partage d'ascendant à une donation, qu'il soit réalisé entre vifs par une donation-partage ou par testament par un testament-partage ; cette assimilation semble en effet logique vu que le régime applicable au partage d'ascendant est celui des libéralités³⁶.

³³ F. ONCLIN et C. VERCHEVAL, « Le droit administratif notarial : Section 5 : Le point sur le permis d'urbanisation », in X., *Chroniques notariales*, 2013, vol. 57, p. 207.

³⁴ P.-Y. ERNEUX et Ch. AUGHUET, « Définition et champ d'application du permis d'urbanisation », *op. cit.*, p. 25.

³⁵ F. ONCLIN et C. VERCHEVAL, « Le droit administratif notarial : Section 5 : Le point sur le permis d'urbanisation », *op. cit.*, p. 206.

³⁶ F. ONCLIN et C. VERCHEVAL, « Le droit administratif notarial : Section 5 : Le point sur le permis d'urbanisation », *op. cit.*, p. 206 ; A.-Ch. VAN GYSEL, *Précis du notariat des successions et des libéralités*, coll. Précis de la faculté de droit de l'ULB, Bruxelles, Bruylant 2008, p. 327.

4. *Les divisions de biens situés entre deux constructions existantes depuis au moins 5 ans et distantes l'une de l'autre d'au moins 100 mètres*

La division dite de « comblement » exempte de permis d'urbanisation « *la division d'un bien situé entre deux constructions existantes depuis au moins cinq ans, distantes l'une de l'autre de cent mètres maximum et pour autant que ce bien et ces constructions soient situés à front de voirie et du même côté d'une voie publique suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux et pour autant que les conditions du Code de l'Eau en matière d'épuration des eaux usées soient rencontrées pour le bien concerné* »³⁷.

Quatre précisions doivent être apportées.

1. Les travaux préparatoires précisent que « par construction » il faut entendre une construction affectée principalement à l'habitation³⁸.
2. Concernant le délai de 5 ans, la circulaire du 3 juin 2010 précise qu'il convient de se placer, pour apprécier l'existence des constructions situées de part et d'autre du bien divisé, depuis au moins 5 ans, au jour de la notification de la division ou au jour du dépôt de la demande de permis d'urbanisme.
3. Concernant la preuve du délai de 5 ans, c'est à celui qui entend se prévaloir d'une exception à établir que les conditions requises pour en bénéficier sont remplies en l'espèce³⁹.
4. Il ne faut pas confondre cette règle avec celle contenue dans l'article 112 du CWATUPE portant dérogation facultative au plan de secteur. Ici, il s'agit bien d'une exception automatique à l'assujettissement à permis d'urbanisation⁴⁰.

5. *La vente de lots non construits dans le périmètre d'un PUCG*

Est dispensée de permis d'urbanisation la création - intervenant dans le cadre d'un permis d'urbanisme de construction groupées au sens de l'article 89 du CWATUPE - d'un ou plusieurs lots comprenant chacun une construction affectée en tout ou en partie à l'habitation, lorsque, au moment de la création du ou des lots, au moins deux tiers des constructions :

³⁷ Art. 90 § 1^{er} CWATUPE.

³⁸ Doc. Parl. wal., 972, sess. 2008-2009, n°1, p. 26.

³⁹ P.-Y. ERNEUX et Ch. AUGHUET, « Définition et champ d'application du permis d'urbanisation », *op. cit.*, p. 26.

⁴⁰ F. ONCLIN et C. VERCHEVAL, « Le droit administratif notarial : Section 5 : Le point sur le permis d'urbanisation », *op. cit.*, p. 207.

- soit ont fait l'objet de la déclaration visée à l'article 139 certifiant que les travaux sont réalisés et conformes au permis délivré ;
- soit sont vendues sur plan⁴¹.

Par cet article, le législateur a voulu résoudre le problème de coordination entre le permis d'urbanisation et le permis d'urbanisme de constructions groupées. Il semble pourtant que le texte n'a pas atteint son but puisque sa formulation laisse ouverte plusieurs discussions, notamment concernant l'expression de « vente sur plan »⁴².

Chapitre 3 : La fraude à la loi et l'exception de l'article 90 §1 3°.

Section 1 : Acceptation de la notion de fraude à la loi en droit de l'urbanisme

Le principe de la fraude à la loi peut-il être étendu en matière urbanistique ?

La fraude à la loi est « l'acte juridique qui, valable en lui-même, est fait dans le seul but d'échapper à l'application d'une loi impérative ou prohibitive et que la loi ou la jurisprudence, dans certains cas, annulent pour ce motif »⁴³.

Il s'agit de l'utilisation d'un moyen juridique légal dans le but illégitime de violer la loi⁴⁴; l'opération, dans notre hypothèse, est mise en place dans le seul but d'échapper à l'exigence d'un permis d'urbanisation⁴⁵. Le terme fraude n'est pas des plus heureux, il aurait été préférable de parler de contournement de la loi⁴⁶.

Les actes posés sont valables et licites ; ce qui est illégitime ou frauduleux c'est l'intention de son auteur, intention qui doit exister au moment de l'acte⁴⁷.

⁴¹ P.-Y. ERNEUX et B. PÂQUES, *Le permis d'urbanisation, op. cit.*, p. 72.

⁴² P.-Y. ERNEUX et Ch. AUGHUET, « Définition et champ d'application du permis d'urbanisation », *op. cit.*, p. 34 ; P.-Y. ERNEUX et B. PÂQUES, *Le permis d'urbanisation, op. cit.*, p. 72. Concernant la vente sur plan, certains auteurs s'interrogent si l'expression couvre les ventes sous le régime de la loi Breyne ou plus généralement toutes les ventes sur plans. Une seconde interrogation se pose concernant le quota de « 2/3 des constructions », puisqu'en effet, comme le fait remarquer Messieurs PÂQUES et ERNEUX dans l'article cité ci-dessus, sauf à procéder simultanément à la signature des 2/3 des compromis, l'atteinte effective du quota de 2/3 demeure incertaine au moment de la première vente...

⁴³ H. CAPITANT, *Vocabulaire juridique*, Paris, P.U.F., 1936, p. 262.

⁴⁴ Cass., 22 mai 1998, *Pas.*, 1998, I, p. 266.

⁴⁵ J.-F. LEDOUX, « Permis de lotir, opérations exonérées du permis, fraude à la loi en droit », in *Les cahiers de l'urbanisme*, hors-série mars 2001, p. 33.

⁴⁶ Cass., 24 oct. 1990, *Pas.*, 1991, I., p. 199.

⁴⁷ J.-F. LEDOUX, « Permis de lotir, opérations exonérées du permis, fraude à la loi en droit », *op. cit.*, p. 33.

Section 2 : La division prévue par l'article 90 §1 3° du CWATUPE peut-elle donner lieu à une fraude à la loi ?

Au vu de la définition de la fraude à la loi rappelée ci-dessus, certains auteurs considèrent qu'elle peut être appliquée à des divisions issues de l'article 90 §1 3° du CWATUPE.

Il s'agirait des cas dans lesquels certains héritiers procéderaient dans un premier temps au partage des lots en indivision entre eux et en nature pour ensuite, procéder à la vente d'une ou plusieurs parcelles à des tiers, si l'opération est réalisée en deux temps aux seules fins d'échapper à l'obligation d'obtenir un permis de lotir/ d'urbanisation⁴⁸.

Ainsi, M. ERNEUX estime que la théorie de la fraude à la loi retrouve son importance en matière urbanistique par l'intégration des actes de donations parmi les exceptions de l'article 90 §1, « (...) lorsque pareils actes précéderont de peu dans le temps d'autres cessions expressément visées à l'article 88 du CWATUPE »⁴⁹.

Ces auteurs s'appuient sur l'arrêt « Callens », rendu par le Conseil d'Etat le 28 octobre 1981. L'affaire traitait d'une acquisition en indivision, suivie le même jour d'un partage. Bien que cet arrêt ne trancha pas la question, il donna lieu à un avis de M. le premier auditeur Jacques HOEFFLER, dans lequel il est fait référence à la notion de contournement à la loi.

Chapitre 4 : Application de la théorie au cas d'espèce :

Comment est-il possible de guider l'action du notaire au vu des développements ci-avant décrits quant aux exceptions et au risque pour le notaire de voir l'administration utiliser le principe de la fraude à la loi ?

Section 1 : Quelle position l'administration pourra-t-elle adopter dans ce cas précis ?

Dans ce cas précis, nous ne sommes pas directement dans la situation décrite par l'arrêt *Callens* du Conseil d'Etat puisqu'il ne s'agit pas d'une acquisition en indivision suivie directement d'une revente, mais bien d'une indivision involontaire résultant d'une succession,

⁴⁸ J.-F. LEDOUX, « Permis de lotir, opérations exonérées du permis, fraude à la loi en droit », *op. cit.*, p. 32.

⁴⁹ P.-Y. ERNEUX (avec la collaboration de Ch. AUGHUET), « Le permis d'urbanisation ». Premier commentaire. Une réforme qualitative ? », *op. cit.*, p. 19, n° 24, litt.6.

par ailleurs non suivie directement, c'est à dire dans un délai bref, du partage. En effet, de nombreuses années se sont écoulées entre la naissance de l'indivision (1997-2002), le partage partiel (2010) et la volonté d'y mettre fin de manière irrémédiable (2014).

Le notaire a notifié un avis de division du bien en 5 lots à bâtir, avec attribution d'un lot à chaque copartageant, ce qui rentre dans le cadre de l'exception prévue par l'article 90 §1 3° du CWATUPE, à la seule différence qu'un partage partiel est intervenu auparavant par lequel un sixième copartageant a cédé ses droits dans le bien aux cinq autres copartageants.

Mais le notaire a considéré et repris dans sa notification que *« Par l'effet déclaratif du partage (article 883 du Code Civil repris dans l'acte de partage partiel), les cinq propriétaires actuels de la parcelle à diviser sont réputés avoir succédé seuls à ce qui est compris dans leur lot »*.

Bien que ce partage partiel n'avait manifestement pas pour objet d'éviter un permis d'urbanisation, puisqu'il n'y avait à l'origine que cinq lots à bâtir et six copartageants, peut-on considérer qu'il s'agit encore, lors du partage final, d'une sortie d'indivision successorale en appliquant l'article 883 du Code Civil ?

Dans le cas d'espèce, le Collège Communal concerné n'y a pas vu d'objection et à même répondu par *« un avis favorable sur l'opération proposée, considérant que cette opération est un acte de partage d'une propriété en sortie d'indivision, que le terrain est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur et qu'elle ne répond pas aux conditions pour lesquelles un permis d'urbanisation serait requis »*.

Suite à une demande verbale préalable du notaire, l'Administration de l'urbanisme a déclaré ne pas y voir d'objection dès lors que, dès l'origine, il n'y avait pas plus de lots que de copartageants et qu'il n'y a dès lors pas d'opérations successives pouvant être assimilées à un contournement de la loi. L'Administration de l'urbanisme n'a toutefois pas répondu par écrit, conformément à sa pratique courante de non-réponse en l'absence d'objections.

Il faut néanmoins s'interroger quant à l'importation d'une fiction de droit civil (l'article 883 du Code Civil) dans la matière administrative. Certains considèrent en effet que les normes environnementales (et en particulier les normes d'aménagement du territoire et de

l'urbanisme) doivent être « *interprétées de manière autonome au droit privé, même si celui-ci est appelé à y jouer un rôle supplétif, lorsqu'il y est renvoyé* »⁵⁰.

L'application de l'article 883 du Code Civil pourrait ainsi faire perdre toute pertinence à l'article 90 §1^{er} 3° du CWATUPE, par exemple s'il y avait à l'origine, plus de lots que de copartageants. Tel n'était toutefois pas le cas en l'espèce.

Et si tel avait été le cas, plutôt que d'écarter l'application du droit civil, on aurait alors pu considérer le recours à la notion de la fraude à la loi comme étant justifié.

Selon moi, le notaire doit d'une manière plus générale, être attentif à la réelle volonté des parties ; il devra vérifier si et depuis quand l'intention de vendre existe dans le chef des parties.

Si cette intention existe depuis l'origine et que l'acte de partage intermédiaire n'a été réalisé que de manière à éviter le permis d'urbanisation, alors le notaire devra déconseiller cette opération et conseiller aux parties d'introduire une demande de permis d'urbanisation auprès des administrations urbanistiques.

Par contre, si comme dans le cas d'espèce, le notaire s'aperçoit que l'intention des parties n'était pas de vendre les biens dès l'origine, ni de contourner la loi, mais que certains copartageants voulaient les conserver au moins un certains temps, par exemple comme placement en attendant qu'ils prennent de la valeur, ou encore si les copartageants n'avaient pas l'intention de les vendre, mais bien d'en faire donation, le notaire pouvait raisonnablement conseiller la division et adresser à l'administration une demande de division sans permis d'urbanisation.

Selon moi, en pareil cas, le notaire a tout intérêt à introduire cette demande en la motivant de manière complète et détaillée et ce, même si un doute quant à la motivation des parties subsistera toujours.

Si l'administration répond défavorablement et réclame un permis d'urbanisation, il sera toujours temps d'en faire la demande.

⁵⁰ P.-Y. ERNEUX et M. VON KUEGELGEN, « L'ancrage de l'ordre public environnemental dans le droit privé des contrats immobiliers, typologie et portée des obligations issues du droit de l'environnement- Réflexion à propos des contours de l'autonomie des volontés résiduelle dans le droit privé des contrats immobiliers », in X., *Le défi du notaire « entre liberté et contrainte normative »*, Acte du congrès notarial qui s'est tenu à Ciney les 22 et 23 septembre 2011, Bruxelles, Larcier, 2011, p. 535, n°46.

Par contre, que se passera-t-il si, comme en l'espèce, l'administration s'abstient d'émettre une réponse? Quelle est la valeur de cette abstention ? Vaut-elle autorisation ?

Section 2 : Quelle est la portée de la réponse de l'Administration faisant suite à un avis de division ?

Lorsque l'administration de l'urbanisme reçoit un avis de division de la part du notaire, cette dernière a plusieurs options :

- Soit elle émet un avis négatif en répondant au demandeur que la division projetée ne peut être envisagée en raison de motifs qu'elle justifie dans sa réponse ;
- Soit elle répond qu'elle n'émet pas d'objection ;
- Soit elle s'abstient de répondre dans le délai qui lui est imparti.

Plusieurs auteurs considèrent que la réponse de l'administration n'est que facultative. Tel est le cas de M. PÂQUES qui estime que le silence de l'administration ne peut être interprété comme un assentiment de sa part, ni permettre la mise en cause de sa responsabilité⁵¹.

Un autre auteur, auquel il faut prêter attention, émet un avis différent sur la question. Selon M. LAGASSE, il résulte implicitement de la loi que « *le législateur a créé une troisième catégorie de lotissements (entendus au sens de divisions de terrains en plusieurs parcelles destinées à être cédées), à savoir les lotissements qui non seulement sont dispensés d'un permis d'urbanisation préalable mais qui, en outre, à la différence de qui se passait avant le 1^{er} septembre 2010, sont dispensés de toute formalité notariale (du moins en vertu de la loi) et administrative (...).*

Vu que les lots en voie d'être cédés sont destinés à l'habitation, le législateur a tout de même voulu protéger les acquéreurs en imposant au notaire et aux autorités urbanistiques les formalités qui, autrefois, étaient obligatoires préalablement à toute cession d'une parcelle issue d'un lotissement non soumis à permis de lotir (notification préalable par le notaire du projet de division et d'acte – désormais au moins trente jours et non plus vingt jours avant

⁵¹ M. PÂQUES, « La définition du lotissement et les autres divisions », in X., *Pratique notariale et droit administratif*, Bruxelles, Larcier, 1998, p. 42, n°58.

l'acte-, observations par les administrations urbanistiques et mention de ces observations par le notaire dans l'acte)»⁵².

Il s'en déduit que l'accomplissement de l'ensemble des formalités concernant l'avis de division, avec avis favorable ou sans réaction de l'administration, est équivalent à la délivrance d'un permis d'urbanisation et à, en tous cas, la même valeur que la délivrance d'un tel permis.

Bien que cette position soit minoritaire, je crois qu'il est opportun d'y prêter attention.

En effet, la position majoritaire ne laisse-t-elle pas place à une totale l'insécurité juridique ?

En rendant facultative la réponse de l'administration, on laisse la porte ouverte à de futures contestations.

On risque de créer une incertitude dans le chef des notaires, pouvant avoir un effet négatif sur la pratique notariale et sur la réalisation d'actes immobiliers aussi courants que les ventes de terrains issus d'une division sans permis d'urbanisation préalable.

Cette position de la doctrine majoritaire n'est-elle pas contradictoire par rapport à l'existence même des dispositions légales qui autorisent expressément ces divisions et organisent la procédure obligatoire de communication des avis de division au Collège Communal et à l'Administration de l'urbanisme ?

Suivre ce courant majoritaire, qui paraît d'ailleurs plus strict que la pratique administrative elle-même, aurait pour effet d'insécuriser totalement la pratique notariale. Il semble préférable, en attendant une clarification du législateur quant à la portée d'une non-réponse de l'administration, de considérer cette absence de réponse comme valant autorisation tacite.

⁵² D. LAGASSE, « Le permis d'urbanisation quel premier bilan un an après son entrée en vigueur ? », *op.cit.*, p. 168

Conclusion :

Afin de répondre au cas d'espèce, nous avons tout d'abord examiné les règles générales relatives au permis d'urbanisation et à ses exceptions.

Face à ces exceptions, nous avons vu que l'exception invoquée pouvait faire l'objet de discussions quant au principe de fraude à la loi. Son application, bien qu'encore discutée en matière urbanistique, doit, à mon sens, allumer des signaux dans le chef du notaire et l'amener à s'assurer de l'intention première et réelle des parties.

Au vu des derniers développements concernant la valeur de la réponse ou de la non-réponse de l'administration, même si cela ne va pas dans le sens de la doctrine majoritaire, je suis d'avis, pour le cas qui nous occupe dans ce présent travail, que le notaire a raisonnablement analysé le cas qui lui était soumis, qu'il en a déduit l'absence dans le chef des parties de la moindre volonté de contourner la loi, laissant à l'administration le soin d'apprécier la compatibilité de l'article 883 du Code Civil avec l'article 90 §1 3° du CWATUPE.

En conséquence, en présence d'une réponse positive du Collège Communal et d'une non-réponse de l'Administration de l'urbanisme, il me paraît raisonnable de considérer que le notaire pouvait passer l'acte en ayant répondu à l'ensemble de ses obligations de conseil et même d'investigation, c'est-à-dire en « notaire normalement prudent et diligent ».

Bibliographie :

Législation :

- Articles 88 et 90 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, du Patrimoine et de l'Energie.
- Circulaire ministérielle du 3 juin 2010 relative au permis d'urbanisation, 3 juin 2010, *M.B.*, 19 juillet 2010, p. 46.939.
- Doc. Par. wal., 972, (2008-2009), n°1, p. 26.
- Doc. Parl. wal., 972, (2008-2009), p. 3 et p. 11.

Jurisprudence :

- Cass., 24 oct. 1990, *Pas.*, 1991, I., p. 199

- Cass., 22 mai 1998, *Pas.*, 1998, I, p. 266.
- C.E., 21 oct. 1981, n° 21. 503 (Callens), R.A.C.E., 1981, p. 1434 et suiv.
- C.E., n° 198.821, 10 déc. 2009, *B. VIERSET c. Région wallonne* ;
- C.E., n° 133.324, 29 juin 2004, *Freches et crts.*
- C.E., 26 janvier 2006, n° 154.194, *Commune de Marche-en-Famenne.*

Doctrine :

- BOUILLARD, P., DELNOY, M., HENRY, P., LAGASSE, D., ORBAN DE XIVRY, E., PAQUES, B., SECRETIN, J., TULKENS, F., VAN DAMME, N., VAN YPERSELE, J., « *Lettre ouverte – La réforme du permis de lotir en Wallonie, source d'une insécurité juridique majeure* », *J.T.*, 2009, liv. 6373, pp. 762 et suiv.
- CAPITANT, H., *Vocabulaire juridique*, Paris, P.U.F., 1936, p. 262.
- COENRAETS, Ph., « Permis de lotir et d'urbanisation : pour quels actes et quels effets » ? *Jurim Pratique*, 2/2013, pp. 11 et suiv.
- DELNOY, M. et GOFFIN, M., « Le permis d'urbanisation dans le Cwatupe et dans l'avant projet du CoDT », *Jurim Pratique*, 2/2013, pp. 51 et suiv.
- ERNEUX, P.-Y., « La prise en compte des « droits civils des tiers » dans les autorisations en matière d'urbanisme », *Amén.*, 2013/1, pp. 14 et suiv.
- ERNEUX, P.-Y. et PÂQUES, B., *Le permis d'urbanisation*, Aménagement-Environnement, Waterloo, Kluwer, 2011.
- ERNEUX, P.-Y. et AUGHUET, Ch., « Définition et champ d'application du permis d'urbanisation », in X., *Le permis d'urbanisation en région wallonne et le droit des sols pollués en région Bruxelles-Capitale*, Actes de l'après-midi d'études organisés le 14 septembre 2010 par le Conseil Francophone de la FRNB, Bruxelles, Bruylant, 2010, pp. 6 et suiv.
- ERNEUX, P.-Y., (avec la collaboration de Ch. AUGHUET), « Le permis d'urbanisation ». Premier commentaire. Une réforme qualitative », in X., *Le droit de l'urbanisme et de l'environnement pour la pratique notariale*, Association des Licenciés en notariat, Bruxelles, Larcier, 2010, pp. 5 et suiv.
- ERNEUX, P.-Y. et VON KUEGELGEN, M., « L'ancrage de l'ordre public environnemental dans le droit privé des contrats immobiliers, typologie et portée des obligations issues du droit de l'environnement- Réflexion à propos des contours de l'autonomie des volontés résiduelle dans le droit privé es contrats immobiliers », in X.,

Le défi du notaire « entre liberté et contrainte normative », Acte du congrès notarial qui s'est tenu à Ciney les 22 et 23 septembre 2011, Bruxelles, Larcier, 2011, pp. 535 et suiv.

- JOISTEN, P., « Le service public notarial, sa vocation à assurer la sécurité juridique des contrats, son inaptitude à en subir lui-même le régime et son étendue », *Rec. gén. enr. not.*, 2013/7, pp. 283 et suiv.
- LAGASSE, D., « Le permis de lotir – Chronique de jurisprudence 1970-1976 », *A.P.T.*, 1977-1978, pp. 138 et suiv.
- LAGASSE, D., « Le permis d'urbanisation quel premier bilan un an après son entrée en vigueur ? », *Rev. not. belge*, 2012, pp. 168 et suivant.
- LEDOUX, J.-F., « Permis de lotir, opérations exonérées du permis, fraude à la loi en droit », in *Le permis de lotir*, Les cahiers de l'urbanisme, hors-série mars 2001, Ministère de la Région wallonne- Mardaga, pp. 29 à 36.
- ONCLIN, F. et VERCHEVAL, C., « Le droit administratif notarial : Section 5 : Le point sur le permis d'urbanisation », in X., *Chroniques notariales. 2013, vol. 57*, pp. 198 et suiv.
- PÂQUES, B., « Construction groupées d'habitations, permis de lotir et fraude à la loi », *Notamus*, 2006/3, pp. 40 et suiv.
- PÂQUES M., « La définition du lotissement et les autres divisions », in X., *Pratique notariale et droit administratif*, Bruxelles, Larcier, 1998, pp. 42 et suiv.
- VON KUEGELGEN, M. et ERNEUX, P.-Y., « Les permis d'urbaniser : « De la nécessaire convergence du droit de l'urbanisme et du droit privé mais laquelle ? », *Jurim Pratique*, 2/2013, pp. 173 et suiv.
- VAN GYSEL, A.-Ch., *Précis du notariat des successions et des libéralités*, coll. *Précis de la faculté de droit de l'ULB*, Bruxelles, Bruylant 2008.
- VAN YPERSELE, J. et OLIVIER, L., *La vente et le droit de l'urbanisme wallon et bruxellois*, Waterloo, Kluwer, 2011.

Divers :

- *Le Petit Robert*, 2004.

Quelle responsabilité pour le notaire face à son obligation d'information et de conseil en matière urbanistique ?

Introduction :

Ce travail a pour objet d'exposer la problématique de la responsabilité notariale en matière de droit administratif, plus particulièrement en matière urbanistique, au travers d'un cas d'espèce rencontré au sein d'une étude notariale.

Dans un premier temps sera exposé le cas à partir duquel la question est posée.

Ensuite, sera abordée la problématique de l'obligation d'information imposée aux notaires. En plus des obligations légales contenues dans le CWATUPE consistant à réunir et à insérer certaines informations lors de la publicité préalable à l'acte et lors de l'acte en lui-même, les notaires doivent également agir en raison de leur devoir de conseil, dont le caractère général est encore à l'heure actuelle débattu. Des questions se posent également quant au devoir d'investigation qu'auraient les notaires, en plus de leur devoir d'information.

Dans un troisième temps, il sera question de l'accès, pour les notaires, aux informations. En l'absence d'un « guichet unique » d'information, les notaires doivent s'adresser à différentes administrations, ce qui ne facilite pas les recherches.

La question de la responsabilité civile et pénale des notaires sera également abordée dans un chapitre 4.

Enfin, pour terminer, au travers du cas pratique, il sera temps de tirer les conclusions et de déterminer si la responsabilité du notaire pourra être mise en cause ou si, au contraire, ce dernier a rempli pleinement sa mission d'information, voire d'investigation.

Chapitre 1 : Exposé de la problématique au travers d'un cas pratique

Il s'agissait d'un acte de donation par lequel un père a voulu subdiviser un terrain de grande contenance situé partiellement en zone d'habitat à caractère rural et partiellement en zone agricole, en trois terrains à bâtir afin d'en faire donation à chacun de ses trois enfants, tout en conservant pour lui-même le surplus situé de part et d'autre des terrains donnés (surplus en zone agricole d'un côté, et en zone d'habitat à caractère rural de l'autre côté).

Conformément à la loi, le notaire notifia la division à l'Administration de l'urbanisme ainsi qu'au Collège communal concerné.

Cette avis de division avait pour objectif d'avertir l'administration qu'une division relative au permis d'urbanisation prévu par l'article 88 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie (ci-après CWATUPE), allait avoir lieu, mais que celle-ci entrait dans les conditions d'exonérations prévues à l'article 90, §1, 1° du CWATUPE.

Le Collège Communal rendit un avis favorable alors que de son côté, l'Administration de l'Urbanisme ne répondit pas.

Dans la foulée, une demande de renseignements urbanistiques concernant ledit terrain avait été demandé. La Commune renseignait ledit bien pour partie en zone d'habitat à caractère rural et pour partie en zone agricole.

Quelques semaines après l'expiration du délai de 30 jours prévu par l'article 90 §2 du CWATUPE, l'acte de donation fut passé.

Quelques mois après l'acte de donation, celui des donataires ayant reçu le terrain situé en bout de zone urbanisable revint vers le notaire : il était confronté à un avis défavorable du fonctionnaire délégué concernant sa demande de permis d'urbanisme, en vue de construire lui-même une habitation, au motif que la limite de la zone urbanisable avait été dépassée au plan de division dressé par le géomètre-expert et que son terrain se trouvait par conséquent en bonne partie en zone agricole, ce qui compromettait largement son projet de construction.

Cet avis défavorable avait de quoi surprendre. En effet, lors de la division du terrain, le géomètre-expert, soucieux de veiller à la sécurité juridique et au bon aménagement du territoire, avait sollicité du collège communal concerné un certificat d'urbanisme numéro 1 afin de positionner de manière certaine la limite de la zone à bâtir. C'est donc sur base de ce CU1, qui s'est avéré erroné par la suite, que le géomètre-expert avait dressé son plan de division.

En outre, les renseignements fournis par la Commune au notaire, en application de l'article 85 du CWATUPE, confirmaient la situation urbanistique du bien donné par rapport au plan de secteur, en se référant au CU1 délivré précédemment par le Collège communal.

Dans ce cas précis, doit-on considérer que la responsabilité du notaire peut-être engagée ? Aurait-il dû pousser plus loin son devoir d'information et d'investigation ?

Chapitre 2 : Obligation d'information du notaire lors de la vente de terrains

Section 1 : L'obligation d'information et la fonction notariale

L'article 9 §1 de la loi de Ventose contenant organisation du notariat dispose « *le notaire informe toujours entièrement chaque partie des droits, obligations et des charges découlant des actes juridiques dans lesquels elle intervient et conseille les parties en toute impartialité* ».

Le notaire est soumis par la loi à une obligation d'information. Il est également tenu à cette information en raison de son devoir général de conseil, commandé par le devoir d'éclairer les parties⁵³.

Section 2 : L'obligation d'information découlant de la loi

Le législateur utilise l'acte notarié comme un véhicule privilégié de transmission d'informations jugées importantes. Celles-ci devront faire l'objet d'une attention spécifique dans le chef du notaire ainsi que l'objet de mentions obligatoires dans les actes⁵⁴.

Il en résulte que le notaire est tenu de respecter les obligations issues des différentes législations sous peine de sanctions spécifiques expressément prévues ou de mise en cause de sa responsabilité civile⁵⁵.

L'information du public, plus particulièrement de l'acquéreur, doit être assurée à deux moments distincts : d'une part, lors de la publicité préalable à la vente et, d'autre part, lors de la signature de l'acte authentique⁵⁶.

⁵³ J. VAN YPERSELE, « La vente et les infractions urbanistiques », in X., *La vente : Spécificités régionales, Conseil Francophone de la Fédération Royale du Notariat Belge, Lundi 4 juin 2012*, Bruxelles Conseil Francophone de la Fédération Royale du notariat belge (éd.), 2012, n° 26 ; Liège, 17 mai 1990, *J.L.M.B.*, 1990, p. 1419.

⁵⁴ J.-F. TAYMANS, « Le statut administratif de l'immeuble vendu, quelles responsabilité notariale ? » in X., *La responsabilité civile liée à l'information et au conseil, questions d'actualité*, Bruxelles, Publication des Facultés universitaires Saint-Louis, 2000, p. 148.

⁵⁵ J.-F. TAYMANS, « Le statut administratif de l'immeuble vendu, quelles responsabilité notariale ? », *op. cit.*, p. 153.

⁵⁶ Ph. COENRAETS, *Droit notarial de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire en Région de Bruxelles-Capitale*, Bruxelles, Larcier, 2007, n° 6.

Bien qu'ayant une finalité commune, celle d'informer, ces deux exigences ont des régimes juridiques différents.

Sous-section 1 : Information liée à la publicité préalable

En Région wallonne, c'est l'article 152 du CWATUPE qui prescrit au notaire, au vendeur ou à son mandataire⁵⁷ de mentionner dans la publicité préalable relative à la vente, à la location pour plus de neuf ans ou à la constitution d'un droit d'emphytéose ou de superficie portant sur des biens immobiliers :

- la destination urbanistique la plus récente de ces biens en utilisant les appellations prévues à l'article 25 du CWATUPE.
- l'existence des permis d'urbanisme, de permis d'urbanisation ou de certificat d'urbanisme ;

1. La destination urbanistique la plus récente

Il s'agit pour le notaire d'une obligation de moyen consistant à reprendre les affectations prévues dans le ou les plans ainsi que dans les permis lorsqu'ils existent⁵⁸, suivant les appellations prévues à l'article 25 du CWATUPE⁵⁹.

La publicité doit répondre à certaines exigences : de clarté, c'est-à-dire que la destination urbanistique doit être indiquée sans équivoque ; d'actualité, il doit s'agir de la destination urbanistique la plus récente ; et d'uniformité quant aux appellations prévues par les zonages des plans de secteur⁶⁰.

⁵⁷ P.-Y. ERNEUX et M. VON KUEGELGEN, « L'ancrage de l'ordre public environnemental dans le droit privé des contrats immobiliers, typologie et portée des obligations issues du droit de l'environnement- Réflexion à propos des contours de l'autonomie des volontés résiduelle dans le droit privé des contrats immobiliers », in X., *Le défi du notaire « entre liberté et contrainte normative »*, Acte du congrès notarial qui s'est tenu à Ciney les 22 et 23 septembre 2011, Bruxelles, Larcier, 2011, p. 502 ; P.-Y. ERNEUX, « L'accès du notaire aux informations qu'il est légalement tenu de procurer aux parties sur le statuts juridiques des immeubles », in X., *Pratique notariale et droit administratif- Aménagement du territoire, environnement et opérations immobilières des pouvoirs locaux, Actes du colloque de l'Association de Licenciés en notariat du 14 septembre 1996*, Bruxelles, Larcier, p. 372.

⁵⁸ P.-Y. ERNEUX, « L'accès du notaire aux informations qu'il est légalement tenu de procurer aux parties sur le statuts juridiques des immeubles », *op. cit.*, p. 374.

⁵⁹ Art. 152 al. 1 CWATUPE.

⁶⁰ P.-Y. ERNEUX, « L'accès du notaire aux informations qu'il est légalement tenu de procurer aux parties sur le statuts juridiques des immeubles », *op. cit.*, pp. 374-375 ; J. VAN YPERSELE et B. LOUVEAUX, « Les certificats, les renseignements et les informations d'urbanisme », in X., *Le droit de l'urbanisme en Belgique et dans ses trois régions (2^{ème} éd)*, Bruxelles, Larcier, 2006, p. 835.

2. *L'existence des permis d'urbanisme, permis d'urbanisation ou de certificat d'urbanisme*

Le notaire doit mentionner de façon détaillée, après avoir préalablement vérifié le statut des documents, les certificats d'urbanisme et l'ensemble des permis d'urbanisme et d'urbanisation⁶¹.

Sous-section 2 : les mentions à insérer dans les actes

C'est vers l'article 85 du CWATUPE qu'il faut se tourner lorsqu'il est question du devoir d'information au niveau de l'acte notarié.

Il prévoit l'obligation de mentionner :

- les informations visées à l'article 150 bis §1er ;
- l'existence, l'objet et la date des permis de lotir, des permis d'urbanisation, des permis de bâtir et d'urbanisme, délivrés après le 1^{er} janvier 1977, ainsi que des certificats d'urbanisme qui datent de moins de deux ans ;
- les données relatives au bien inscrites dans la banque de données de l'état des sols ;
- les périmètres visés à l'article 136 bis.

Le paragraphe 1^{er} de l'article 85 prévoit que ces informations doivent être reprises « *dans tout acte entre vifs, sous seing privé ou authentique, de cession, qu'il soit déclaratif, constitutif ou translatif, de droit réel ou personnel de jouissance de plus de neuf ans, en ce compris les actes de constitution d'hypothèque ou d'antichrèse, à l'exception cependant des cessions qui résultent d'un contrat de mariage ou d'une modification de régime matrimonial et des cessions qui résultent d'une convention de cohabitation légale ou d'une modification d'une telle convention* ».

L'acte doit donc contenir en théorie toutes les informations prévues dans le certificat d'urbanisme numéro 1 puisque l'article 85 renvoie à l'article 150 bis §1^{er} relatif audit certificat.

⁶¹ P.-Y. ERNEUX, « L'accès du notaire aux informations qu'il est légalement tenu de procurer aux parties sur le statuts juridiques des immeubles », *op. cit.*, p.375 .

Il convient également d'inclure les données relatives au bien inscrites dans la banque de données de l'état de sols, mais aussi la mention des périmètres vulnérables autour des établissements présentant un risque d'accident majeur⁶².

Il faut toutefois faire observer qu'à ce jour, cette banque de données n'existe pas en Région Wallonne.

Le notaire doit également faire mention de la déclaration du vendeur quant à l'existence ou non d'un permis d'urbanisme⁶³.

À défaut, le notaire acte qu'aucun engagement n'est pris quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun actes et travaux subordonnés à l'obtention de permis.

Une controverse existe quant à l'obligation pour le notaire de vérifier l'exactitude des déclarations faites par le vendeur, notamment quant à la non-péremption du permis. Nous y reviendrons lorsque nous parlerons du débat sur l'obligation d'investigation.

En outre, les actes doivent mentionner les informations contenues dans le deuxième paragraphe de l'article 85, à savoir :

- *« qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article 84 §1 et 2, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;*
- *qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;*
- *que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis d'urbanisme ».*

⁶² P.-Y. ERNEUX et M. VON KUEGELGEN, « L'ancrage de l'ordre public environnemental dans le droit privé des contrats immobiliers, typologie et portée des obligations issues du droit de l'environnement- Réflexion à propos des contours de l'autonomie des volontés résiduelle dans le droit privé des contrats immobiliers », *op.cit.*, p. 504.

⁶³ P.-Y. ERNEUX, « L'empreinte du droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme sur les contrats immobiliers : l'exemple de l'article 85 nouveau CWATUPE », *Amén.*, 1999, pp. 112-133, numéros 67 à 69.

Section 3 : Les obligations liées au devoir de conseil

La pratique notariale considère que le notaire est tenu d'aller plus loin dans son devoir d'information ; on considère généralement que les renseignements imposés par la loi sont insuffisants pour éclairer les parties⁶⁴.

Selon Pierre Harmel : « *Le devoir de conseil est le corollaire de la mission de confiance que le notaire a reçue du pouvoir lorsqu'il s'est vu confier le monopole de la réception des actes authentiques.*

*Ce fondement permet de déterminer le contexte dans lequel cette obligation doit être exécutée et d'en fixer les limites »*⁶⁵.

Ce devoir de conseil existe dès la naissance de l'institution du notariat⁶⁶, en ce que le conseiller Réal définissait déjà les notaires comme des « *conseils désintéressés des parties, aussi bien que rédacteurs impartiaux de leur volonté, leur faisant connaître toute l'étendue des obligations qu'elles contractent* »⁶⁷.

Selon la jurisprudence, bien que l'obligation de conseil soit d'ordre public, il s'agit d'une obligation de moyen et non de résultat⁶⁸.

Le devoir du notaire en matière urbanistique consistera à informer les clients sur la portée et la signification des documents, mais également à procéder à un certain nombre de vérifications concernant ces documents⁶⁹ ; il sera proportionné à l'expérience des parties et aux circonstances de fait⁷⁰.

Il doit en outre conseiller, c'est-à-dire aller plus loin que la simple information des clients ; il s'agit pour le notaire de mettre en garde ou au contraire d'encourager les parties à

⁶⁴ J.-F. TAYMANS, « A propos du devoir d'information du notaire », in X., *Pratique notariale et droit administratif. Aménagement du territoire, environnement et opérations immobilières des pouvoirs locaux*, Bruxelles, Larcier, 1988, p. 392.

⁶⁵ P. HARMEL, « Organisation et déontologie du notariat », *Rép. Not.*, t.IX, I.V, n° 82.

⁶⁶ J.-F. TAYMANS, « Le statut administratif de l'immeuble vendu, quelles responsabilités notariales ? », *op. cit.*, p. 148.

⁶⁷ Discours du 14 Ventôse an I à la séance du Corps législatif français, *Rép. Not.*, *Code du Notariat*, p. 5.

⁶⁸ J. GOEMARE, « La responsabilité notariale », in X., *Chroniques Notariales, octobre 2010 vol. 52*, p. 158 ; Civ. Bruxelles, 14 avril 1997, *R.G.D.C.*, 1999, p. 71 ; Mons, 23 juin 1998, *Rev. not. belge*, 1998, p. 641.

⁶⁹ M. BOES, « L'acte notarié au risque de l'infraction », in X., *L'urbanisme dans les actes*, Bruxelles, Bruylant, 1998, p. 721.

⁷⁰ J. VAN YPERSELE, « La vente et les infractions urbanistiques », *op. cit.*, n°26 ; Civ. Bruxelles, 9 septembre 2008, *R.G.*, 05/4647/A.

insérer certaines clauses dans les actes lorsqu'il est avisé d'une infraction ou lorsqu'il en soupçonne l'existence⁷¹.

Mais jusqu'où doit aller ce devoir général de conseil ?

Certains auteurs considèrent que ce devoir entraîne dans le chef de notaire qu'il informe les parties le plus amplement possible sur la portée de l'acte qu'ils s'apprêtent à conclure. En d'autres mots, il s'agirait du devoir général de conseil consistant en l'obligation de procurer toutes les informations raisonnablement utiles⁷².

D'autres, comme M. TAYMANS, défendent un autre point de vue. Il expose qu'il est dangereux de considérer qu'un tel devoir général existe.

Selon lui, il est impossible à remplir, considérant qu'il n'existe aucun individu susceptible de maîtriser l'ensemble des dispositions de type administratif qui s'imposent à l'acquéreur d'une propriété immobilière⁷³. De plus, il pointe du doigt les difficultés pour le notaire d'obtenir les informations nécessaires.

M. VAN YPERSELE ajoute que, dans plusieurs situations, le notaire doit faire preuve d'une vigilance accrue et apporter un conseil plus complet. Il s'agit notamment des hypothèses où :

- la vente a pour effet de consommer l'infraction, telle la vente d'un lot au sein d'un lotissement périmé ou en l'absence de permis préalable ;
- lorsque la vente a pour effet de consolider une situation infractionnelle, telle la vente d'un appartement au sein d'un immeuble dont la division n'a pas été autorisée ;
- lorsque la vente pérennise une situation infractionnelle, telle la vente d'un bien acquis en raison de sa destination et dont l'usage nécessitait un permis d'urbanisme préalable qui n'a pas été obtenu⁷⁴.

⁷¹Ph. COENRAETS, *Droit notarial de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire en Région de Bruxelles-Capitale*, *op. cit.*, n° 121.

⁷²M. BOSMANS, « De notariële verantwoordelijkheid inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening » in X., *Het Milieu- L'environnement, rapport au Congrès Notarial de Turnhout*, 1993, Fédération Royale des Notaires de Belgique (éd.), p. 427 ; O. JAMAR, « De la qualification de terrain à bâtir dans un acte notarié », in X., *Liber Amicorum Edmond Bouttiau et Jacques Demblon*, Bruxelles, Academia et Bruylant, 1987, p. 197.

⁷³J.-F. TAYMANS, « Le statut administratif de l'immeuble vendu, quelle responsabilité notariale ? », *op. cit.*, p. 156.

⁷⁴J. VAN YPERSELE, « La vente et les infractions urbanistiques », *op. cit.*, n°29.

Sur base de cette discussion, les auteurs de doctrine se sont interrogés quant à l'existence ou non d'un devoir d'investigation ou de vérification concrète dans le chef du notaire.

Section 4 : Un devoir particulier d'investigation existe-t-il ?

S'il est admis que le notaire a un devoir d'investigation, en ce qu'il ne doit pas placer une confiance absolue dans les documents qu'il reçoit de l'administration (ils peuvent en effet contenir des erreurs notamment pour cause d'absence d'actualisation, de mauvaise interprétation ou d'omissions)⁷⁵, doit-il se substituer aux parties pour s'assurer par exemple que l'acquéreur de l'immeuble vendu obtiendra les autorisations administratives nécessaires ?

Certains auteurs considèrent, qu'un devoir d'investigation existe et qu'il impose au notaire de soulever toute question pertinente résultant de l'examen attentif des informations urbanistiques en sa possession et de nature à remettre en cause la régularité de la situation urbanistique de l'immeuble⁷⁶.

D'autres, comme M. DELCROIX et M. TAYMANS, examinent la question sous un autre angle.

Sous réserve de certains cas particuliers, ils considèrent que le devoir de conseil se borne seulement à avertir l'acquéreur de la nécessité de vérifier les déclarations et que le notaire n'a pas pour mission de vérifier lui-même et/ou sur place s'il le faut, l'exactitude des informations reçues⁷⁷.

Ils nuancent leur propos en ce qui concerne plusieurs types de vente : la vente publique, la vente pour laquelle le notaire s'est chargé lui-même de la négociation du bien ou encore lorsque l'acquéreur s'adresse au notaire en lui demandant d'obtenir des autorités administratives les assurances nécessaires quant à la constructibilité du bien⁷⁸.

⁷⁵Ph. COENRAETS, *Droit notarial de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire en Région de Bruxelles-Capitale*, *op. cit.*, n° 119.

⁷⁶J. VAN YPERSELE, « La vente et les infractions urbanistiques », *op. cit.*, n°26 ; J. VAN YPERSELE et B. LOUVEAUX, « Les certificats, les renseignements et les informations d'urbanisme », *op. cit.*, p. 831, O. JAMAR, « De la qualification de terrain à bâtir dans un acte notarié », *op. cit.*, p. 197.

⁷⁷L. DELCROIX, « Les actes des notaires », in X., *L'urbanisme dans les actes*, Bruxelles, Bruylant, 1998 n° 174 et suiv.; J.-F. TAYMANS, « Le statut administratif de l'immeuble vendu, quelle responsabilité notariale ? », *op. cit.*, p. 159.

⁷⁸J.-F. TAYMANS, « Le statut administratif de l'immeuble vendu, quelle responsabilité notariale ? », *op. cit.*, p. 159.

Le devoir d'investigation du notaire pose encore la question de l'existence ou non de l'obligation de vérifier la péremption d'un permis d'urbanisme et l'existence d'infractions urbanistiques.

Comme auparavant, les auteurs doctrinaux sont divisés.

M. JAMAR formule que le notaire doit vérifier l'absence de péremption du permis tandis que M. DELCROIX et M. TAYMANS estiment que le notaire n'a pas d'office à vérifier les déclarations du vendeur et que, si des doutes naissent dans le chef de l'acquéreur, c'est à ce dernier qu'il appartiendra le droit d'exiger du vendeur la preuve de l'absence de péremption⁷⁹.

Quant aux infractions urbanistiques, nous rejoignons ici l'avis de M. TAYMANS, lequel pose la question de savoir si le notaire doit vérifier si la nature réelle du bâtiment objet de l'acte n'est pas en contradiction avec l'affectation prévue par les plans d'aménagement pour la zone où se situe le bien⁸⁰?

M. TAYMANS expose, à raison selon nous, que dans la majorité des cas, le notaire ne visite pas l'immeuble objet de l'acte et se trouvera donc dans l'impossibilité de juger de la contradiction⁸¹.

Il ajoute que le notaire peut difficilement se faire juge d'une infraction lorsque l'existence d'un bâtiment dépend d'une dérogation octroyée en raison de l'existence de ce dernier avant l'introduction du plan de secteur, sans dépasser les démarches rentrant dans sa mission d'information et de conseil⁸².

Deux démarches pourraient utilement être effectuées par le notaire sans que son devoir ne soit dépassé⁸³:

⁷⁹ O. JAMAR, « Application du Code wallon de l'aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine », *Notarius Actualités*, 1998/4, p. 34 ; L. DELCROIX, « les actes des notaires », *op. cit.*, n° 56 ; J.-F. TAYMANS, « Le statut administratif de l'immeuble vendu, quelle responsabilité notariale ? », *op. cit.*, p. 163.

⁸⁰ J.-F. TAYMANS, « Le statut administratif de l'immeuble vendu, quelle responsabilité notariale ? », *op. cit.*, p. 164.

⁸¹ Ch. AUGHUET et P.-Y. ERNEUX, « 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 X., *A l'origine de la responsabilité du notaire : la préparation d'un dossier de vente et de succession*, Bruxelles, Larcier, 2011, p. 70 ; J.-F. TAYMANS, « Le statut administratif de l'immeuble vendu, quelle responsabilité notariale ? », *op. cit.*, p. 164.

⁸² *Ibid.*, p. 165.

⁸³ *Ibid.*, p. 166.

Insérer dans l'acte une clause par laquelle le vendeur affirme que tous les travaux qu'il a personnellement effectués dans l'immeuble sont conformes à la législation urbanistique. Cette clause permet de placer le vendeur devant ses responsabilités et d'avertir l'acquéreur sur les conséquences des infractions urbanistiques⁸⁴.

S'informer auprès de l'administration communale quant à l'existence d'infractions urbanistiques qui font peut-être l'objet d'une enquête ou d'un procès-verbal dressé par un fonctionnaire.

Chapitre 3 : L'accès aux informations

Les obligations d'information et de conseil du notaire le forcent à rechercher par lui-même les renseignements concernant l'immeuble objet de l'acte.

Quels sont les moyens mis à sa disposition pour remplir sa mission ?

Section 1 : État actuel

Actuellement, il n'existe pas de réglementation unique concernant l'accès aux informations urbanistiques. Le notaire doit donc se tourner vers le CWATUPE⁸⁵ ainsi que vers des polices administratives et législations générales sur la transparence administrative pour trouver les indications dont il a besoin.

Sous-section 1 : Les certificats d'urbanismes

L'administration peut délivrer, à toute personne qui en fait la demande, deux types de certificats d'urbanisme : le certificat d'urbanisme n° 1 (ci-après CU1) et le certificat d'urbanisme n° 2 (ci-après CU2)⁸⁶.

Bien qu'ils puissent être sollicités par toute personne sans qu'un intérêt ne soit requis, ils n'ont pas la même vocation et les mêmes conséquences juridiques.

Le CU1 apporte des informations objectives relatives à un immeuble permettant à son titulaire de connaître la situation urbanistique d'un bien à un moment donné⁸⁷. La demande

⁸⁴ J.-L. VAN BOXSTAEL, « L'aliénation d'une construction irrégulière », *Rev. not. belge*, 1988, p. 491.

⁸⁵ L'article 445 du CWATUPE rappelle à l'administration son obligation en vertu de l'article 150 alinéa 1^{er}, 5^o de délivrer au titulaire du droit cédé, son mandataire ou à l'officier instrumentant, les informations visées à l'article 85, §1^{er}.

⁸⁶ Art. 446 et 447 du CWATUPE.

doit être adressée par lettre recommandée, selon un formulaire standardisé, au Collège communal de la Commune où se situe le bien⁸⁸.

La réponse doit être délivrée dans les quarante jours de la demande et contient la liste des informations contenues dans l'article 150bis du CWATUPE⁸⁹ :

Ce certificat a valeur de renseignement administratif portant sur la situation du bien au moment où il est délivré⁹⁰. Il ne s'assimile pas à un permis d'urbanisme et n'est pas susceptible d'un recours administratif⁹¹.

La délivrance de renseignements erronés ou incomplets peut entraîner la responsabilité de l'administration communale sur la base du droit commun ; par contre, le non-respect du délai de délivrance ne s'accompagne d'aucune sanction⁹².

Le CU2 contient, outre les informations déjà contenues dans le CU1, une appréciation concrète de l'administration sur le projet du demandeur⁹³. Il doit être délivré dans les 75 jours de la demande⁹⁴.

Il faut être prudent avec ce certificat d'urbanisme ; il n'est pas synonyme de permis d'urbanisme et n'emporte aucune dispense à cet égard⁹⁵.

⁸⁷ C. VERCHEVAL, « Questions choisies de droit administratif en lien avec la vente d'immeubles », in X., *La vente immobilière : aspects civils, administratifs et fiscaux (sous la coord. B. KOHL)*, Anthémis - Commission Université-Palais, 2011, p. 130.

⁸⁸ J.-F. LEDOUX, « Les sources d'information en Région wallonne : les certificats d'urbanisme et les autres renseignements administratifs », *Rev. not. belge.*, 1998, p. 427 ; Y.-H. LELEU, « Le droit administratif notariale » in X., *Chroniques notariales, mars 2007 vol. 45*, p. 341.

⁸⁹ C. VERCHEVAL, « Les informations urbanistiques » in X., *Chroniques notariales, avril 2010, vol. 51*, Bruxelles, Larcier, 2010, pp. 231-232 ; art. 150bis §1 du CWATUPE ; C. VERCHEVAL, « Questions choisies de droit administratif en lien avec la vente d'immeubles », *op. cit.*, p. 130.

⁹⁰ C. VERCHEVAL, « Questions choisies de droit administratif en lien avec la vente d'immeubles », *op. cit.*, p. 130.

⁹¹ J.-F. LEDOUX, « Les sources d'information en Région wallonne : les certificats d'urbanisme et les autres renseignements administratifs », *op. cit.*, p. 431.

⁹² C. VERCHEVAL, « Questions choisies de droit administratif en lien avec la vente d'immeubles », *op. cit.*, p. 133 ; J.-F. LEDOUX, « Les sources d'information en Région wallonne : les certificats d'urbanisme et les autres renseignements administratifs », *op. cit.*, p. 432.

⁹³ C. VERCHEVAL, « Questions choisies de droit administratif en lien avec la vente d'immeubles », *op. cit.*, p. 133 ; le délai de 75 jours est un délai d'ordre de sorte que son dépassement n'est pas sanctionné : J.-F.

LEDOUX, « Les sources d'information en Région wallonne : les certificats d'urbanisme et les autres renseignements administratifs », *op. cit.*, p. 428.

⁹⁴ Art. 150bis §2 alinéa 4 du CWATUPE.

⁹⁵ C. VERCHEVAL, « Questions choisies de droit administratif en lien avec la vente d'immeubles », *op. cit.*, p. 133.

L'appréciation contenue dans le certificat reste valable deux ans. Elle peut être positive ; rien n'empêche pourtant l'administration de refuser par la suite l'octroi d'un permis d'urbanisme sur base de la même demande.

Lorsque le certificat d'urbanisme est négatif, son effet est immédiat : il porte refus de permis d'urbanisme pendant les deux ans de sa délivrance⁹⁶.

Sous-section 2 : Les autres renseignements fournis par les pouvoirs publics

En dehors des demandes de certificats d'urbanismes, plusieurs législations particulières obligent les administrations à donner accès aux documents qu'elles détiennent en matière urbanistique⁹⁷.

Outre la consultation des plans d'aménagement dans les administrations communales, le CWATUPE, dans son article 443, permet à toute personne qui en fait la demande d'obtenir copie ou extrait de plans et règlements d'urbanisme.

L'article 444, quant à lui, permet à toute personne justifiant d'un intérêt de prendre connaissance, au minimum durant deux jours de la semaine, du contenu des permis d'urbanisme et de lotir délivrés.

La pratique notariale a également vu se développer une voie moins officielle concernant l'obtention d'informations en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, qui se traduit par une lettre de demande de renseignements urbanistiques⁹⁸.

Il s'agit d'une démarche non réglementée et son contenu dépend du notaire qui la rédige⁹⁹. On remarque aujourd'hui que les administrations communales répondent à ces lettres de manière circonstanciée et ne partagent plus que les informations auxquelles elles sont légalement tenues ou renvoient simplement au certificat d'urbanisme¹⁰⁰.

⁹⁶C. VERCHEVAL, « Questions choisies de droit administratif en lien avec la vente d'immeubles », *op. cit.*, p. 134.

⁹⁷Loi du 11 avril 1994 relative à la publicité de l'administration, *M.B.*, 30 juin 1994 ; Loi du 12 novembre 1997 relative à la publicité de l'administration dans les provinces et les communes, *M.B.*, 19 décembre 1997 ; Décret du 30 mars 1995 relatif à la publicité de l'administration, modifié le 16 mars 2006, *M.B.*, 6 avril 2006.

⁹⁸J.-F. LEDOUX, « Les sources d'information en Région wallonne : les certificats d'urbanisme et les autres renseignements administratifs », *op. cit.*, p. 434.

⁹⁹*Ibid.*, p. 434.

¹⁰⁰*Ibid.*, pp.434 et 435.

Section 2 : Vers un guichet unique

Comme nous venons de le voir, l'accès pour le notaire à l'information n'est pas chose aisée.

Plusieurs réformes ont envisagé la création d'un « Guichet unique » qui serait « *le point d'ancrage dans la centralisation de l'information en matière d'urbanisme et d'environnement* »¹⁰¹.

M. LEDOUX le décrit comme un guichet permettant d'introduire une *demande simple* relative à un ou plusieurs biens immeubles déterminés, adressés à une *seule autorité administrative compétente*, donnant lieu à *une seule réponse complète et non limitée* dans un *délai raisonnable* visant toutes les polices administratives¹⁰².

Selon cet auteur, il s'agirait de créer une sorte de « carte d'identité » des biens immeubles, établie et mise à jour à l'aide de moyens modernes de communication ; elle devrait permettre à quiconque d'obtenir presque instantanément les renseignements précis et complets sur tout bien immeuble sis en Région Wallonne¹⁰³.

Il est à souhaiter que l'administration va dans les prochaines années tout mettre en œuvre en vue de la réalisation de ce genre de « guichet unique ».

En attendant, le notaire devra prendre son mal en patience et avoir recours, nous le croyons, le plus souvent possible, malgré son coût et son délai long d'obtention, au certificat d'urbanisme.

Chapitre 4 : La responsabilité notariale en matière urbanistique

En raison de leur obligation d'information et leur devoir de conseil, les notaires peuvent engager leur responsabilité.

¹⁰¹ J.-F. LEDOUX, « Les sources d'information en Région wallonne : les certificats d'urbanisme et les autres renseignements administratifs », *op. cit.*, p. 436 ; P.-Y. ERNEUX, « L'accès du notaire aux informations qu'il est légalement tenu de procurer aux parties sur le statut juridique des immeubles », *op. cit.*, p. 319 et suiv.

¹⁰² J.-F. LEDOUX, « Les sources d'information en Région wallonne : les certificats d'urbanisme et les autres renseignements administratifs », *op. cit.*, p. 436 ;

¹⁰³ *Ibid.*, p. 437 ;

Les compétences professionnelles des notaires en font des personnes de confiance, de sorte que des attentes spécifiques naissent dans le chef de leur clientèle¹⁰⁴. Doit-on pour autant soutenir que leur responsabilité doit être appréciée plus sévèrement ? Nous croyons en tout cas qu'il serait malvenu de la part des notaires de se retrancher derrière la complexité ou l'instabilité de la matière pour échapper à leurs obligations¹⁰⁵.

Section 1 : La responsabilité civile

Sous-section 1 : Violation du devoir de conseil

Comme dit précédemment, le devoir de conseil attribué au notaire est une obligation de moyen ; il doit tout mettre en œuvre pour remplir sa mission, mais il ne pourrait être tenu responsable du simple fait que cette mission n'aurait pas été menée à bien¹⁰⁶.

De cette obligation de moyen découle l'idée que la charge de la preuve repose sur les épaules de la victime du dommage¹⁰⁷.

La jurisprudence belge, dans plusieurs arrêts, charge le client de la preuve en rappelant même que le notaire bénéficie d'une présomption selon laquelle il a rempli son devoir de conseil¹⁰⁸.

La Cour de Cassation dans un arrêt de 2004 a décidé « (...) *Que, lors d'une contestation civile portant sur un dommage à indemniser, la charge de la preuve relative à la faute, au dommage et au lien causal, incombe à celui qui demande l'indemnisation du dommage qu'il a subi ;*

Qu'il n'y est pas dérogé par l'article 1315, alinéa 2, du Code civil, selon lequel celui qui se prétend libérer doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation (...) »¹⁰⁹

La jurisprudence belge et française sont sur ce point opposées puisque la Cour de Cassation française a décidé que « *Vu l'article 1315 du Code civil ;*

¹⁰⁴ Ph. COENRAETS, *Droit notarial de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire en Région de Bruxelles-Capitale*, *op. cit.*, n° 116.

¹⁰⁵ *Ibid.*, n° 116.

¹⁰⁶ *Ibid.*, n° 123.

¹⁰⁷ J. KIRKPATRICK, « Essai sur les règles régissant la preuve en droit belge », in X., *Liber Amicorum Lucien Simont*, Bruxelles, Bruylant, 2002, n°11, p. 112.

¹⁰⁸ J. GOEMARE, « La responsabilité notariale », *op. cit.*, p. 160.

¹⁰⁹ Cass., 16 décembre 2004, *J.L.M.B.*, 2006, p. 1168.

Attendu que celui qui est légalement ou contractuellement tenu d'une obligation particulière d'information doit rapporter la preuve de l'exécution de cette obligation »¹¹⁰.

Sous-section 2 : Violation d'une obligation édictée par le législateur

Lorsqu'il s'agit d'une obligation remplie dans le cadre d'exigences imposées par le législateur, le simple fait d'avoir méconnu l'obligation légale constituera, en soi, une faute civile¹¹¹.

Comment le juge appréciera-t-il, dans le contentieux de la responsabilité notariale, le comportement du notaire ?

La jurisprudence considère que l'appréciation doit se faire au regard du principe du « *bon notaire* », en référence au principe du « *bon père de famille* »¹¹² ; il faut comparer les actes posés par le notaire aux actes qu'aurait posé, dans les mêmes circonstances, un notaire normalement prudent et diligent.

Enfin, le notaire n'engage sa responsabilité civile que pour autant qu'il existe un lien causal entre la faute et le dommage.

Section 2 : La responsabilité pénale

En ce qui concerne la responsabilité pénale du notaire, c'est vers l'article 154 du CWATUPE qu'il faut se tourner; il prévoit sa responsabilité, mais aussi des peines plus lourdes en raison de la nature de sa profession. Toutefois, pour que la responsabilité pénale du notaire puisse être engagée, il faut que l'élément moral soit établi.

La jurisprudence révèle très peu de décisions en matière de responsabilité pénale notariale, ce qui laisse penser que la législation est correctement appliquée par les notaires¹¹³.

Notons enfin qu'il n'y a pas de responsabilité pénale du notaire pour le défaut d'information.

¹¹⁰ Cass. Fr, 25 février 1997, arrêt n° 426, *Bull. civ.*, I, n°75.

¹¹¹ Th. VAN SINAY, « Schiet (niet) op de pianist. Enkele bedenkingen over notariële aansprakelijkheid en mogelijke lacunes in informatieverstopping omtrent onroerende goederen », *R.B.D.C.* 2003, p. 685 ; Ph. COENRAETS, *Droit notarial de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire en Région de Bruxelles-Capitale*, *op. cit.*, n° 123.

¹¹² Ph. COENRAETS, *Droit notarial de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire en Région de Bruxelles-Capitale*, *op. cit.*, n° 124.

¹¹³ M. BOES, « L'acte notarié au risque de l'infraction », *op. cit.*, p. 719.

Chapitre 5 : Résolution du cas d'espèce

Dans le cas d'espèce, il s'agit d'un problème matériel de délimitation de zone au plan de secteur.

Lors de l'acte de donation, le notaire et ses clients avaient contacté un géomètre - expert afin de faire dresser un plan de division du terrain à diviser.

Ce dernier, afin de s'assurer de la délimitation correcte de la zone à bâtir, demanda à l'Administration communale un CU1. Le certificat précisa que la position de zone d'habitat est « *d'environ 196 mètres à front de voirie et sur 50 mètres – (de profondeur)-, à partir de la limite du domaine public* ». Le solde des parcelles étant en zone agricole.

Lorsque le notaire passa l'acte de donation, en raison du CU1 et de l'accomplissement de toutes les formalités prévues par la loi, il était persuadé qu'il garantissait aux donataires une sécurité juridique absolue. De plus, il avait constaté, sur base du plan de géomètre, que plusieurs habitations existaient en face du terrain divisé.

Le notaire a-t-il fait usage de tous les moyens mis à sa disposition pour garantir cette sécurité juridique ?

Il est clair, vu les développements des chapitres ci-dessus, que le notaire a l'obligation de se renseigner quant au bien objet de l'acte.

Ici, le notaire a fait deux démarches :

- la première consistant en l'avis de division adressé au Collège Communal et à l'Administration de l'Urbanisme, auquel le premier a répondu par un avis favorable, la deuxième n'ayant pas répondu ;
- dans un deuxième temps, en parallèle au CU1 demandé par le géomètre-expert, il envoya une demande de renseignements urbanistiques à la commune concernée, qui confirma les renseignements déjà repris au CU1.

Au vu des informations collectées, il faut considérer que le notaire a fait son possible afin de donner les renseignements les plus complets aux clients.

Si sa responsabilité civile devait être mise en cause, c'est au principe du « notaire prudent et diligent » qu'il faudrait comparer son comportement. Le juge devrait se demander si un notaire prudent et diligent aurait agi de la même manière dans le cas d'espèce.

A mon sens, à moins de pousser le devoir d'investigation (qui est actuellement toujours contesté) du notaire à son paroxysme, c'est-à-dire de lui demander de vérifier lui-même et avec précision les délimitations exactes des zones au plan de secteur (au moyen des plans papiers, mais également au moyen du site de la DGATLP), le juge ne pourrait retenir aucune responsabilité du notaire dans ce cas précis.

Le refus de permis d'urbanisme dans ce cas-ci relèverait d'une contradiction entre les administrations concernées et non d'un manquement du notaire à son devoir de conseil et même à son devoir d'investigation, si tant qu'il existe.

En raison du CU1, de l'avis favorable de l'Administration communale, suite à l'avis de division, confirmant ainsi le CU1 délivré précédemment, et en raison de la non-réponse de l'Administration de l'Urbanisme à l'avis de division, il est probable qu'un refus de permis d'urbanisme aurait engagé la responsabilité du Collège Communal, voire de l'Administration de l'Urbanisme, vis-à-vis du donataire qui se verrait vuvgravement préjudicié par ce refus.

Suite à un courrier circonstancié du notaire rappelant toutes les précautions prises, l'erreur commise par le Commune et l'absence de réponse de l'Urbanisme, qui aurait pu corriger celle-ci, le Collège Communal finit par délivrer le permis d'urbanisme au donataire et l'Urbanisme s'abstint d'introduire un recours contre ce permis, bien que le terrain n'était que partiellement en zone urbanisable.

Bibliographie :

Législation :

- Articles 25 ; 88 ; 89 ; 90 ; 150bis §1 ; 150bis §2 alinéa 4 ; 152 al. 1 ; 443, 445, 446 ; 447 ; 449 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, du Patrimoine et de l'Energie.
- C. civ. 1382
- L. du 11 avril 1994 relative à la publicité de l'administration, M.B., 30 juin 1994 ;
- L. du 12 novembre 1997 relative à la publicité de l'administration dans les provinces et les communes, M.B., 19 décembre 1997 ;
- Décret du 30 mars 1995 relatif à la publicité de l'administration, modifié le 16 mars 2006, M.B., 6 avril 2006.

Jurisprudence :

- Cass., 16 décembre 2004, *J.L.M.B.*, 2006, p. 1168.
- Cass. Fr, 25 février 1997, arrêt n° 426, *Bull. civ.*, I, n°75.
- Liège, 17 mai 1990, *J.L.M.B.* 1990, p. 1419.
- Civ. Bruxelles, 14 avril 1997, *R.G.D.C.*, 1999, p. 71 ;
- Mons, 23 juin 1998, *Rev. not. belge*, 1998, p. 641.
- Civ. Bruxelles, 9 septembre 2008, *R.G.*, 05/4647/A.

Doctrine :

- AUGHUET, Ch. et ERNEUX, P.-Y., « 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 X., *A l'origine de la responsabilité du notaire : la préparation d'un dossier de vente et de succession*, Bruxelles, Larcier, 2011, pp. 69 et suiv.
- BOES, M., « L'acte notarié au risque de l'infraction », in X., *L'urbanisme dans les actes*, Bruxelles, Bruylant, 1998, pp. 714 et suiv.
- BOSMANS, M., « De notariële verantwoordelijkheid inzake stedebouw en ruimtelijke ordening » in X., *Het Milieu- L'environnement*, rapport au Congrès Notarial de Turnhout, Fédération Royale des Notaires de Belgique (éd.), 1993, pp. 427 et suiv.
- COENRAETS, Ph., *Droit notarial de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire en Région de Bruxelles-Capitale*, Bruxelles, Larcier, 2007.

- DELCROIX, L., « Les actes des notaires », in X., *L'urbanisme dans les actes*, Bruxelles, Bruylant, 1998, p174 et suiv.
- ERNEUX, P.-Y., « L'accès du notaire aux informations qu'il est légalement tenu de procurer aux parties sur le statuts juridiques des immeubles », in X., *Pratique notariale et droit administratif- Aménagement du territoire, environnement et opérations immobilières des pouvoirs locaux*, Actes du colloque de l'Association de Licenciés en notariat du 14 septembre 1996, Bruxelles, Larcier, pp. 371 et suiv.
- ERNEUX, P.-Y., « L'empreinte du droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme sur les contrats immobiliers : l'exemple de l'article 85 nouveau CWATUPE », *Amén.*, 1999, pp. 112-133
- ERNEUX, P.-Y. et VON KUEGELGEN, M., « L'ancrage de l'ordre public environnemental dans le droit privé des contrats immobiliers, typologie et portée des obligations issues du droit de l'environnement- Réflexion à propos des contours de l'autonomie des volontés résiduelle dans le droit privé es contrats immobiliers », in X., *Le défi du notaire « entre liberté et contrainte normative »*, Acte du congrès notarial qui s'est tenu à Ciney les 22 et 23 septembre 2011, Bruxelles, Larcier, 2011, pp. 495 et suiv.
- GOEMARE, J., « La responsabilité notariale », in X., *Chroniques Notariales, octobre 2010. vol. 52*, Bruxelles, Larcier, pp. 158 et suiv.
- HARMEL, P., « Organisation et déontologie du notariat », *Rép. Not.*, t.IX, l.V, n° 82.
- JAMAR, O., « De la qualification de terrain à bâtir dans un acte notarié », in X., *Liber Amicorum Edmond Bouttiau et Jacques Demblon*, Bruxelles, Academia et Bruylant, 1987, pp. 197 et suiv.
- JAMAR O., « Application du Code wallon de l'aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine », *Notarius*, 1998/4, p. 197.
- KIRKPATRICK, J., « Essai sur les règles régissant la preuve en droit belge », in X., *Liber Amicorum Lucien Simont*, Bruxelles, Bruylant, 2002, pp. 112 et suiv.
- LEDOUX, J.-F., « Les sources d'information en Région wallonne : les certificats d'urbanisme et les autres renseignements administratifs », *Rev. not. belge.*, 1998, pp. 427 et suiv.
- LELEU, Y.-H., « Le droit administratif notarial » in X., *Chroniques notariales, mars 2007 vol. 45*, Bruxelles, Larcier, 2007, p. 341 et suiv.
- TAYMANS, J.-F., « A propos du devoir d'information du notaire », in X., *Pratique notariale et droit administratif. Aménagement du territoire, environnement et*

opérations immobilières des pouvoirs locaux, Bruxelles, Larcier, 1988, pp. 392 et suiv.

- TAYMANS, J.-F., « Le statut administratif de l'immeuble vendu, quelles responsabilités notariales ? » in X., *La responsabilité civile liée à l'information et au conseil, questions d'actualité*, Bruxelles, Publication des Facultés universitaires Saint-Louis, 2000, pp. 147 et suiv.
- VAN BOXSTAEL, J.-L., « L'aliénation d'une construction irrégulière », *Rev. not. belge*, 1988, pp. 491 et suiv.
- VAN SINAY, Th., « Schiet (niet) op de pianist. Enkele bedenkingen over notariële aansprakelijkheid en mogelijke lacunes in informatieverstopping omtrent onroerende goederen », *R.B.D.C.* 2003, pp. 685 et suiv.
- VAN YPERSELE, J. et LOUVEAUX, B., « Les certificats, les renseignements et les informations d'urbanisme », in X., *Le droit de l'urbanisme en Belgique et dans ses trois régions (2ème éd)*, Bruxelles, Larcier, 2006, pp. 829.
- VAN YPERSELE, J., « La vente et les infractions urbanistiques », in X., *La vente : Spécificité régionales. Conseil francophone de la Fédération Royale du Notariat Belge, Lundi 4 juin 2012*, Bruxelles, Conseil Francophone de la Fédération royale du notariat belge (éd.), 2012.
- VERCHEVAL, C., « Les informations urbanistiques » in X., *Chroniques notariales, avril 2010, vol. 51*, Bruxelles, Larcier, 2010, pp. 231-232 ;
- VERCHEVAL, C., « Questions choisies de droit administratif en lien avec la vente d'immeubles », in X., *La vente immobilière : aspects civils, administratifs et fiscaux (sous la coord. B. KOHL)* », Anthémis - Commission Université-Palais, 2011, pp. 128 et suiv.

Divers :

- Discours du 14 Ventôse an I à la séance du Corps législatif français, *Rép. Not., Code du Notariat*, p. 5.

Place Montesquieu, 2 bte L2.07.01, 1348 Louvain-la-Neuve, Belgique www.uclouvain.be/drt

