

# Partie 1. La volonté d'évitement du permis d'urbanisation : une fausse bonne idée ?

## Introduction

« Permis d'urbanisation ». Ces quelques mots s'apparentent à une sentence pour les personnes désireuses de vendre des terrains leur appartenant. En effet, celles-ci ne pensent pas devoir recourir à cette formalité afin de vendre leurs biens.

Dès lors, après avoir été informée par le notaire des conditions d'applications dudit permis, certaines personnes cherchent absolument à l'éviter en raison des contraintes, notamment financières, qu'il implique.

Ces situations se présentent souvent lorsqu'un particulier, possède un terrain familial, situé en zone propice à la construction, et susceptible d'être divisé en un petit nombre de lots destinés à être vendus comme « terrains à bâtir ». Ce vocable est très problématique pour le notaire consulté car à proprement parler les lots créés aux termes de l'opération ne seront pas des terrains à bâtir mais plutôt des « terrains situés en zone propice à la construction ».

Ces deux appellations, semblables au demeurant, affichent clairement leurs différences lorsqu'il est question d'obtenir un permis d'urbanisme sur les terrains en question. Par l'usage des termes « terrain à bâtir », le vendeur mais également le notaire appelé à intervenir dans cette vente, garantissent à l'acquéreur qu'il pourra construire sur son bien, et donc obtenir un permis d'urbanisme.

Or, seul un permis d'urbanisation, et anciennement un permis de lotir, peuvent garantir à cent pourcents le caractère « constructible » d'un terrain vendu. Examinons donc plus en détail ce « mal-aimé » du droit de l'urbanisme afin de voir si sa réputation est fondée.

## **Chapitre 1. Exposé du cas d'espèce**

Durant le mois de juillet 2014, un couple, que j'appellerai Monsieur D. et Madame R., se rend en l'étude du notaire F. afin d'obtenir des conseils au sujet de biens immobiliers leur appartenant. En effet, ils sont propriétaires de terrains attenants à leur habitation et souhaitent les vendre.

Afin de pouvoir vendre ceux-ci au meilleur prix, ils décident avec leur voisine, Madame V., propriétaire des terrains faisant face à ceux des époux D. et R., de proposer l'ensemble de ces terrains à des sociétés de promotion immobilière.

Avant toute chose, il convient de vérifier, via le plan de secteur, si les terrains en question sont bien situés dans une zone qui permettrait d'y établir un projet immobilier. Après examen, il s'avère que les terrains sont situés pour partie en zone d'habitat à caractère rural et pour partie en zone agricole. La zone d'habitat à caractère rural est bien destinée à l'urbanisation comme le précise le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie (CWATUPE) en son article 25. De plus, il n'existe pas de plan communal d'aménagement (PCA) encore en vigueur qui viendrait réviser les dispositions du plan de secteur.

Ayant eu connaissance, par l'intermédiaire de l'étude, de l'éventualité du développement d'un tel projet, la société Thomas & More, se montre intéressée par l'acquisition de l'ensemble des terrains. Elle nous consulte afin de remettre une offre aux propriétaires.

Toutefois, ladite société a une exigence, elle ne souhaite pas devoir demander de permis d'urbanisation. Elle explique ceci par le fait que les démarches pour obtenir un tel permis sont très longues et très coûteuses. Au surplus, si aucune solution ne permettait d'éviter le permis d'urbanisation, elle ne souhaitait pas être soumise à la nouvelle procédure d'obtention dudit permis mise en place par le Code du

développement territorial<sup>1</sup> (CoDT). Il fallait donc agir rapidement étant donné que l'entrée en vigueur de ce code était prévue pour le 1<sup>er</sup> janvier 2015<sup>2</sup>.

C'est ici que les problèmes se sont posés car dans la situation de Monsieur D. et Madame R., le permis d'urbanisation semblait inévitable<sup>3</sup>. Avant de décrire cette situation, il convient au préalable de s'intéresser de manière plus approfondie au permis d'urbanisation.

## **Chapitre 2. Naissance du permis d'urbanisation**

### **Section 1. « L'ancêtre » du permis d'urbanisation : le permis de lotir**

Le « permis d'urbanisation », bien connu en Région wallonne, l'est sous un autre nom en région de Bruxelles-Capitale, celui de « permis de lotir ». Il y a quelques années, c'est également le permis de lotir qui était utilisé en Région wallonne. Celui-ci avait été introduit par la loi organique du 29 mars 1962<sup>4</sup>.

Pendant de nombreuses années, ce sont les dispositions du permis de lotir qui ont régi la pratique. C'est à la fin de l'année 2010, que le changement s'est amorcé. En effet, suite au troisième décret de Relance Economique et de Simplification Administrative<sup>5</sup>, dit « RESAter », les dispositions du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie<sup>6</sup> (CWATUPE) concernant le permis de lotir ont été abrogées. Elles ont été remplacées par de nouvelles règles

---

<sup>1</sup> Décr. Rég. w. du 24 avril 2014 abrogeant les articles 1<sup>er</sup> à 128 et 129<sup>quater</sup> à 184 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie et formant le Code du développement territorial, *M.B.*, 15 sept. 2014, pp. 72416 et s.

<sup>2</sup> *Idem*, art. 68

<sup>3</sup> Pour une meilleure compréhension du problème, renvoi est fait au plan repris à « l'annexe 1 » de la présente contribution.

<sup>4</sup> L. org. du 29 mars 1962 de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, *M.B.*, 12 avr.1962, pp. 3000 et s.

<sup>5</sup> Décr. Rég. w. du 30 avril 2009 modifiant le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques, *M.B.*, 2 juin 2009, pp. 39554 et s.

<sup>6</sup> A. Ex. Rég. w. du 14 mai 1984 portant codification des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire et applicable à la Région wallonne, *M.B.*, 19 mai 1984, pp. 6939 et s.

régissant le permis d'urbanisation. Ces dernières sont entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2010.

## Section 2. La réforme du décret RESAter

La raison d'être de cette « refonte » du permis de lotir est exprimée dans l'exposé des motifs du projet dudit décret<sup>7</sup>. Il en ressort que la volonté de réforme du législateur wallon était basée sur un double constat.

### *§ 1. L'incapacité d'adaptation du permis de lotir au nouveaux défis de la société*

Pour comprendre cette première problématique, clairement présente dans l'exposé des motifs du projet de décret<sup>8</sup>, il convient de s'intéresser à l'une des principales raisons d'être, si ce n'est la principale, tant du permis de lotir que du permis d'urbanisation : la protection des futurs acquéreurs de lots. De fait, lorsqu'une personne acquiert un lot faisant partie d'un lotissement, elle a la certitude de pouvoir construire sur le terrain acquis<sup>9</sup>. On peut donc dire que le permis de lotir (tout comme le permis d'urbanisation), garantit à l'acquéreur d'un lot, « un véritable droit acquis à la construction<sup>10</sup> ».

Cette certitude que le bien acquis est « constructible » n'exonère toutefois pas le nouveau propriétaire du lot de son obligation de requérir un permis d'urbanisme avant toute construction<sup>11</sup>. De plus, il devra se conformer aux prescriptions urbanistiques du lotissement.

---

<sup>7</sup> Projet de décret modifiant le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques, exposé des motifs, Doc., Parl. Rég. w., sess. ord. 2008-2009, n° 972/1 du 18 mars 2009, p.3

<sup>8</sup> *Idem*

<sup>9</sup> C.E., 15 mars 1966, SLEECKX, n° 11.701, *Pas.*, 1966, p. 111

<sup>10</sup> O. JAMAR, « Les permis de lotir, in *L'urbanisme dans les actes*, Conseil francophone de la FRNB, Bruxelles, Bruylant, 1998, pp. 499-500

<sup>11</sup> CH. AUGHUET, Droit civil - Région wallonne – Urbanisme – Vente intervenant sans permis d'urbanisation, sous le bénéfice de l'exception prévue à l'article 90, § 1er, 4°, du C.W.A.T.U.P.E. – Possibilité de qualifier le terrain comme étant « à bâtir » ? – Documents d'urbanisme permettant de s'assurer de la constructibilité d'un terrain : portée des renseignements urbanistiques (article 85 du C.W.A.T.U.P.E.), des certificats d'urbanisme n° 1 et n° 2, du permis de lotir ou d'urbanisation et du permis d'urbanisme, *Notamus*, 2013/2, p. 14

Cependant, ce souci de protection est à l'origine du principal défaut du permis de lotir, son caractère figé. De fait, la volonté de conférer au permis de lotir un caractère réglementaire rendait la modification de celui-ci compliquée, de sorte que les seules modifications qui survenaient concernaient le plus souvent un seul lot. Il était pour ainsi dire pratiquement impossible de modifier la « trame parcellaire » du permis de lotir<sup>12</sup>.

Le décret a donc introduit plus de souplesse dans la modification du permis d'urbanisation, que ce soit en permettant à la commune d'opérer d'initiative une telle modification ou en supprimant la possibilité pour une partie des copropriétaires (plus d'un quart) de s'opposer à une modification. Au surplus, lorsqu'un lot est entièrement bâti, les dispositions du permis d'urbanisation perdent, en ce qui concerne ce lot, leur caractère réglementaire et deviennent indicatives, de sorte qu'il est possible de s'en écarter.

## **§ 2. L'incapacité des permis de lotir à réaliser une urbanisation cohérente**

L'autre constat a trait à l'absence de cohérence urbanistique des permis de lotir. Force est de constater qu'au sein d'un même lotissement, les diverses réalisations n'étaient pas uniformes. Les communes avaient tendance à autoriser les demandes de permis d'urbanisme conforme aux prescriptions du permis de lotir, sans se préoccuper de l'intégration de ce projet dans le cadre même du lotissement. Quant aux acquéreurs de lots, ceux-ci avaient souvent une vision bien précise de ce qu'ils souhaitaient réaliser, de sorte qu'ils ne se souciaient pas de sa cohérence avec le reste du lotissement<sup>13</sup>.

C'est dans l'optique de palier à ces disparités que le permis d'urbanisation a en partie été adopté, ce qui ressort des travaux préparatoires. De fait, l'objectif des dispositions du permis d'urbanisation est de « privilégier une démarche de conception urbanistique d'ensemble<sup>14</sup> ». Cette préoccupation se retrouve d'ailleurs dans le texte

---

<sup>12</sup> Projet de décret modifiant le Code wallon de l'aménagement du territoire..., *op. cit.*, p. 3

<sup>13</sup> B. PAQUES et P.-Y. ERNEUX, *Le permis d'urbanisation*, Kluwer, 2011, p. 5

<sup>14</sup> Projet de décret modifiant le Code wallon de l'aménagement du territoire..., *op. cit.*, p. 3

même du C.W.A.T.U.P.E., et plus précisément dans la définition de l'urbanisation d'un bien<sup>15</sup>.

### **Chapitre 3. Définition et mise en œuvre du permis d'urbanisation**

Depuis cette réforme, ce sont les articles 88 à 106 du CWATUPE qui régissent la matière des permis d'urbanisation. Il convient d'examiner ces articles afin de déterminer les cas dans lesquels un tel permis est nécessaire.

À la lecture de ces articles, on s'aperçoit que deux éléments doivent être présents pour qu'un permis d'urbanisation soit obligatoire : d'une part, la conception urbanistique d'un bien visant à la construction d'immeubles principalement destinés à l'habitation et d'autre part, les éléments de mise en œuvre de cette conception urbanistique<sup>16</sup>. Ces deux éléments sont eux-mêmes composés de conditions sous-jacentes plus amplement développées ci-après.

#### **Section 1. La conception urbanistique**

L'article 88 du CWATUPE stipule que « *Nul ne peut, sans un permis préalable, écrit et exprès du collège communal, du fonctionnaire délégué ou du Gouvernement, procéder à l'urbanisation d'un bien, en ce compris la promotion ou la publicité y afférente*<sup>17</sup> ».

Il poursuit en précisant ce qu'on entend par « procéder à l'urbanisation d'un bien » : « *... une conception urbanistique relative à ce bien et qui vise 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 et, le cas échéant, la construction ou l'aménagement d'espaces publics ou collectifs, d'infrastructures techniques ou de bâtiments abritant des fonctions complémentaires à l'habitat*.<sup>18</sup> ».

---

<sup>15</sup> C.W.A.T.U.P.E., art. 88 § 1<sup>er</sup> al. 2

<sup>16</sup> C. VERCHEVAL, « Questions choisies de droit administratif en lien avec la vente d'immeubles », in *La vente immobilière – Aspects civils, administratifs et fiscaux*, Anthemis, 2010, p. 139

<sup>17</sup> C.W.A.T.U.P.E., art. 88 § 1<sup>er</sup> al. 1<sup>er</sup>

<sup>18</sup> *Idem*, art. 88 § 1<sup>er</sup> al. 2

En résumé, il est donc nécessaire de mettre en œuvre une conception urbanistique d'un bien, celle-ci étant réalisée par la réunion de ces conditions de mise en œuvre (infra).

Cette conception doit toutefois être principalement réalisée dans le but de construire des bâtiments, ou des installations fixes ou mobiles, destinés en tout ou en partie à l'habitation.

## Section 2. Mise en œuvre de cette conception urbanistique

Le troisième alinéa de cet article donne ensuite les éléments pratiques de mise en œuvre de cette conception urbanistique. Celle-ci est réalisée par :

- la division d'un bien en au moins deux lots non bâtis ;
- la cession d'au moins un des lots formés ;
- et ce en vue de l'obtention sur au moins un de ces lots, d'un ou plusieurs permis d'urbanisme<sup>19</sup>.

Il convient de développer ces éléments de manière plus approfondie, ceux-ci n'étant pas toujours suffisamment circonscrits dans le texte légal.

### § 1. L'action de diviser un bien

#### A. La notion de « bien »

Tout d'abord, en ce qui concerne la division proprement dite, qu'entend le C.W.A.T.U.P.E. lorsqu'il parle d'« un bien » ?

Bien qu'il ne précise pas la teneur de ces termes, le C.W.A.T.U.P.E. vise par-là « un ensemble immobilier homogène ». L'homogénéité de cet ensemble devant s'apprécier au moment de la naissance de l'intention de diviser et ce tant en droit qu'en fait<sup>20</sup>.

---

<sup>19</sup>*Idem*, art. 88 § 1<sup>er</sup> al. 3

<sup>20</sup> Circ. min. du 3 juin 2010 relative au permis d'urbanisation, *M.B.*, 19 juil. 2010, pp. 46936 et s.

Dès lors, pour que cet « ensemble » soit homogène en droit, il est nécessaire que la personne, physique ou morale, souhaitant procéder à cette division dispose, sur l'ensemble des biens visés, d'au moins un des droits réels visés par l'article 88 du C.W.A.T.U.P.E sans qu'aucun élément de discontinuité reconnu par le droit de l'urbanisme ne vienne perturber cet état<sup>21</sup>.

Ensuite, pour que l'ensemble soit homogène en fait, il importe que toutes les parcelles formant cet ensemble immobilier soient contiguës et ne soient pas séparées par un élément physique qui viendrait briser cette contiguïté. En effet, à titre d'exemple, deux ensembles de parcelles cadastrales appartenant à une même personne, mais séparés par une autre parcelle appartenant à un individu tiers, ne pourraient pas être considéré comme une seule et même propriété pour l'application des dispositions du permis d'urbanisation.

#### B. La division « cadastrale »

Il faut revenir sur l'utilisation (maladroite) par le C.W.A.T.U.P.E. des termes « division cadastrale ». Ceux-ci pourraient laisser penser que seules sont visées les divisions de parcelles cadastrales ou que les lots créés suite à cette division doivent correspondre aux limites d'une parcelle cadastrale<sup>22</sup>. Or, il est communément admis, et ce déjà sous l'empire du permis de lotir<sup>23</sup>, que les lots créés suite à la division peuvent être composés d'une ou plusieurs parcelles cadastrales, voire même d'une partie de celles-ci. Ceci ressort d'ailleurs implicitement de la circulaire du 3 juin 2010, celle-ci précisant qu'en cas de division de deux parcelles cadastrales distinctes, un permis d'urbanisation est obligatoire pour autant que les conditions d'application de ce dernier soient réunies<sup>24</sup>.

---

<sup>21</sup> *Ibidem*

<sup>22</sup> C. VERCHEVAL, *op. cit.*, p. 140

<sup>23</sup> C.E., 21 déc. 2005, S.A. BENELUX MASTERBUILDERS, n° 153.067, [http://www.raadvst-consetat.be/Arrets/\(10/04/2015\)](http://www.raadvst-consetat.be/Arrets/(10/04/2015))

<sup>24</sup> B. PAQUES et P-Y ERNEUX, *op. cit.*, p. 17

### C. Les véhicules de la division

La division peut être réalisée à l'occasion d'un panel assez large d'actes juridiques, à savoir « *tout acte déclaratif, translatif ou constitutif d'un droit réel, à l'exclusion de l'hypothèque ou de l'antichrèse*<sup>25</sup> ».

La circulaire du 3 juin 2010 précise ce qu'on entend par « droit réel » en citant à titre d'exemple la propriété immobilière, l'emphytéose, la superficie, l'usufruit, la nue-propriété, le droit d'habitation et le leasing immobilier constitué sur la base d'un de ces droits<sup>26</sup>.

### D. La création d'au moins deux lots non bâtis

La division doit déboucher sur la création d'au moins deux lots non bâtis, de sorte que si un des lots ainsi créés est déjà bâti, le permis d'urbanisation ne sera pas requis.

La notion de « bâti », comme c'était déjà le cas sous l'ancienne et dernière mouture du permis de lotir<sup>27</sup>, n'est pas définie dans le CWATUPE. À l'époque, la Direction Générale opérationnelle de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine (DGATLP) avait précisé qu'il fallait considérer un lot comme bâti lorsqu'il comportait une construction, peu importe que cette dernière soit ou non affectée à l'habitation, pour autant qu'elle soit régulièrement construite<sup>28</sup>.

Malgré la réforme du permis de lotir et l'introduction du permis d'urbanisation, le législateur wallon n'a pas profité de l'occasion pour introduire une définition claire du terme « bâti » dans le CWATUPE. Etant donné cette lacune du texte de loi, il faut de nouveau se reporter sur la circulaire du 3 juin 2010. Cette dernière précise que « *S'agissant des bâtiments en cours de construction, il faut qu'au moins le gros œuvre,*

---

<sup>25</sup> C.W.A.T.U.P.E., art. 88 § 1<sup>er</sup> al. 4

<sup>26</sup> Circ. min. du 3 juin 2010, *op. cit.*, point 3

<sup>27</sup> Suite à l'adoption du décret-programme wallon de relance économique et de simplification administrative du 3 février 2005, dit décret « RESA », entré, hormis certaines dispositions fiscales, en vigueur le 11 mars 2005.

<sup>28</sup> CH. AUGHUET, Le permis de lotir en Région wallonne suite au décret « RESA » : Trois questions en attente de réponse, *Notamus*, 2006/3, p. 33

*fermé ou non, d'un bâtiment soit érigé conformément au permis délivré<sup>29</sup> ». La circulaire précise également que le gros œuvre est l'ensemble formé par les murs extérieurs et le toit. Cependant, il n'est pas nécessaire que le bâtiment soit déjà habitable.*

## **§ 2. La cession d'au moins un des lots formés**

Le C.W.A.T.U.P.E. parle de « *la vente ou la cession d'au moins un des lots ainsi formés<sup>30</sup> »*. L'utilisation de ces termes révèle une nouvelle fois une erreur légistique dans le chef du législateur wallon.

En effet, la limitation à la vente et à la cession semble en contradiction avec les véhicules de la division énumérés par l'alinéa 4 du même article. Il semble donc qu'il faille entendre le terme « cession » dans son sens large, de sorte qu'elle peut se réaliser à l'occasion de « *tout acte déclaratif, translatif ou constitutif d'un droit réel, à l'exclusion de l'hypothèque ou de l'antichrèse<sup>31</sup> »*.

## **§ 3. L'obtention d'un ou plusieurs permis d'urbanisme**

L'objectif de la division doit être l'obtention d'un permis d'urbanisme en vue de la construction ou de l'aménagement des lots nés de ladite division. Cette volonté de construction peut n'être présente que pour un seul des lots créés et concerner aussi bien l'auteur de la division (pour le lot qu'il conserve) que la personne qui reçoit ou acquiert un des lots ainsi formés. Toutefois, le texte légal ne prévoit pas de délai dans lequel la volonté d'obtenir un permis doit se concrétiser. Quid alors si les parties ne souhaitent pas construire au moment de l'acquisition mais le souhaitent quelques années plus tard ?

En pratique, c'est la volonté subjective<sup>32</sup> des parties qui doit être prise en compte. Cette volonté doit être connue du notaire et surtout être clairement indiquée dans l'acte authentique, notamment dans l'hypothèse où la demande de permis d'urbanisation est

---

<sup>29</sup> Circ. min. du 3 juin 2010, *op. cit.*, point 2, C

<sup>30</sup> C.W.A.T.U.P.E., art. 88 § 1<sup>er</sup> al. 3, 1<sup>o</sup>

<sup>31</sup> *Idem*, al. 4

<sup>32</sup> M. PÂQUES, « La destination, aspect subjectif du lotissement », in *Les cahiers de l'urbanisme*, Liège, Mardaga, hors-série mars 2001, p. 16

éludée par le propriétaire<sup>33</sup>. Cette incertitude ne rend pas les choses aisées pour le praticien et l'invite à la prudence.

## **Chapitre 4. Cas de dispense de permis d'urbanisation**

### **Section 1. Base légale**

C'est l'article 90 du C.W.A.T.U.P.E., en son paragraphe premier, qui énonce les cinq cas dans lesquels un permis d'urbanisation n'est pas requis. Ce sont :

*« 1° les actes de donation ;*

*2° les actes involontaires ;*

*3° les actes de partage pour sortir d'une indivision successorale, à la condition qu'il n'y ait pas plus de lots que de copartageants ;*

*4° 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 ;*

*5° dans le cadre d'un permis d'urbanisme de constructions groupées, la création d'un ou plusieurs lots comprenant chacun une construction affectée en tout ou en partie à l'habitation, dont au moins deux tiers des constructions ont fait l'objet de la déclaration visée à l'article 139 certifiant que les travaux sont réalisés et conformes au permis délivré ou sont vendues sur plan. »*

### **Section 2. Exposé détaillé des exceptions**

#### **§ 1. Les actes de donation**

Tous les actes de donation sont donc exonérés de permis d'urbanisation. Ceci tient essentiellement à la raison d'être de ce dernier : la protection des acquéreurs de lots. Le donataire recevant son bien gratuitement, il semble moins évident de lui garantir

---

<sup>33</sup> B. PAQUES et P-Y ERNEUX, *op. cit.*, p. 26

la constructibilité du bien reçu. Notons que le partage d'ascendant est assimilé, en ce qui concerne les exceptions de l'article 90, à la donation<sup>34</sup>.

Toutefois, il faudra faire attention à l'application éventuelle de la théorie de la fraude à la loi. En effet, il pourrait arriver qu'une donation soit suivie, instantanément ou à brève échéance, d'un des actes visés par l'article 88 du CWATUPE. Néanmoins, l'application de ce principe ne sera pas automatique et le critère de l'intention réelle des parties jouera un rôle déterminant<sup>35</sup>. Pour que la fraude à la loi trouve à s'appliquer il faudra que l'intention des parties se révèle frauduleuse, critère d'application subjectif de cette théorie.

## § 2. *Les actes involontaires*

La notion, assez large, d'actes involontaires n'étant pas définie dans le CWATUPE, il faut comme bien souvent en cette matière, se tourner vers la directive du 3 juin 2010. Celle-ci donne un aperçu des actes étant considérés comme involontaires :

« · *la vente réalisée sur saisie-exécution immobilière, dans le cadre d'une procédure en règlement collectif de dettes ou encore, de la loi sur la continuité des entreprises ;*  
· *la vente à la suite d'une faillite ;*  
· *la liquidation judiciaire de succession ;*  
· *la sortie forcée d'indivision ;*  
· *le remembrement de la propriété par décès de l'usufruitier ;*  
· *la résolution ou l'annulation d'un droit réel par décision judiciaire ou arbitrale ;*  
· *la liquidation judiciaire de régime matrimonial ou d'indivision consécutive à une cohabitation légale ;*  
· *le partage d'ascendant qu'il soit réalisé entre vifs ou par testament, assimilé eu égard au contexte, à un acte de donation. »*

D'autres actes peuvent être visés tant qu'ils rentrent dans la notion d'« actes involontaires », c'est-à-dire tant qu'ils impliquent dans le chef du vendeur, l'absence de

---

<sup>34</sup> Circ. min. du 3 juin 2010, *op. cit.*, point 4. 2)

<sup>35</sup> P.-Y. ERNEUX et CH. AUGHUET, « Définition et champ d'application du permis d'urbanisation » in *Le permis d'urbanisation en région Wallonne et le droit des sols pollués en région de Bruxelles-Capitale*, Bruxelles, Bruylant, 2012, p. 26

volonté de procéder à la division d'un bien. Tel pourrait être le cas de la division opérée suite à l'exercice du droit de préemption de la Région wallonne en matière agricole<sup>36</sup>, la division résultant ici d'un texte légal et non de la volonté du propriétaire du bien.

### **§ 3. Les actes de partage pour sortir d'une indivision successorale**

Le point 3 de l'article 90 § 1<sup>er</sup> délimite de façon claire et précise les partages pouvant bénéficier d'une exonération. De fait, seuls les partages découlant d'une indivision successorale entrent en ligne de compte, de sorte que toute autre indivision ne peut bénéficier de cette exonération.

De plus, ces partages ne devront pas avoir pour conséquence la création de « plus de lots que de copartageants ». Ce bout de phrase signifie deux choses. D'une part, que le nombre de lots créés doit être égal au nombre d'indivisaire et d'autre part, que les lots ainsi créés doivent effectivement être attribués à des indivisaires.

Ici aussi il faudra être attentif aux opérations artificielles qui pourraient s'apparenter à des contournements de la loi. On pense notamment aux situations dans lesquelles un partage serait suivi, à brefs délais, d'une cession d'un des lots à un tiers par le biais d'un des modes de cession visés par l'article 88 du CWATUPE<sup>37</sup>.

### **§ 4. Les cas de « comblement »**

La division d'un bien situé entre deux constructions existantes est exemptée de permis d'urbanisation pour autant qu'un certain nombre de conditions soient respectées.

Tout d'abord, les deux constructions existantes doivent l'être depuis au moins cinq ans. Ce délai commence à courir, soit le jour de la notification de division visée à l'article 90 § 2, soit le jour du dépôt de la demande de permis d'urbanisme<sup>38</sup>. La charge de la preuve repose sur le demandeur du permis d'urbanisme et ce dernier pourra

---

<sup>36</sup> Décr. Rég. w. du 27 mars 2014 relatif au Code wallon de l'agriculture, *M.B.*, 5 juin 2014, p. 42944

<sup>37</sup> P.-Y. ERNEUX et CH. AUGHUET, « Définition et champ d'application du permis d'urbanisation », *op. cit.*, p. 28

<sup>38</sup> Circ. min. du 3 juin 2010, *op. cit.*, point 4, A., 4)

s'appuyer sur un grand nombre de choses, comme par exemple « (...) données cadastrales, (...) dossier TVA des constructions voisines, (...) l'inscription au registre de la population des premiers occupants des habitations voisines,... ».

Il faut ensuite déterminer ce que recouvre la notion de « constructions ». Vise-t-elle toute construction, de sorte qu'un simple bâtiment agricole, voire même un ruine pourrait faire l'affaire ou au contraire, vise-t-elle exclusivement une construction destinée à l'habitation ? Il semblerait, selon la circulaire du 3 juin 2010, que ces constructions doivent être « affectées principalement à l'habitation ». Dès lors, lorsqu'une des constructions situées de part et d'autre du bien objet de la division, est affectée principalement à un autre usage que celui d'habitation, l'exception du comblement ne pourrait pas être appliquée.

Il me semble qu'une telle interprétation n'est pas conforme au CWATUPE qui parle de « constructions » et non d'« habitations ». Cependant, en pratique, c'est l'interprétation de la circulaire qui est privilégiée et appliquée par les autorités compétentes.

Finalement, il faudra que la voirie au bord de laquelle sont situées les constructions à prendre en considération respecte certaines conditions d'aménagement et d'équipement comme précisé ci-avant.

### **§ 5. Les permis d'urbanisme de constructions groupées**

La dernière exception constitue une innovation majeure de la « réforme » du permis de lotir. Malheureusement, et ce comme souvent dans le CWATUPE, la rédaction de cette disposition est peu claire. En effet, son but est de permettre, dans le cadre d'un permis d'urbanisme de constructions groupées, la vente de lots non bâtis, sous certaines conditions. Deux situations distinctes sont envisagées.

La première vise les cas où deux tiers des lots dudit permis d'urbanisme font l'objet de la déclaration d'achèvement prévue à l'article 139 du CWATUPE. Dans ce cas, il

est possible de procéder à la vente des lots non bâtis restant sans devoir recourir à un permis d'urbanisation.

La seconde situation suppose, pour que la vente de lots non bâtis ne nécessite pas le recours à un permis d'urbanisation, non plus la « réalisation » de deux tiers des lots, mais bien la vente sur plan de ceux-ci. Il faut toutefois déterminer ce qu'on entend par « vente sur plan ». Il semblerait, selon les termes généraux du texte légal et la circulaire du 3 juin 2010, qu'il faille envisager toutes les ventes sur plan<sup>39</sup>.

Cette disposition, dans ses deux facettes, nécessite quelques précisions. D'une part, il n'est pas nécessaire que tous les lots visés par le permis d'urbanisme de constructions groupées soient destinés à l'habitation. En atteste la définition dudit permis figurant dans le CWATUPE<sup>40</sup>. D'autre part, pour le calcul du « quota » des 2/3, tous les lots faisant l'objet du permis sont pris en compte, peu importe leur affectation<sup>41</sup>.

## **Chapitre 5. Solutions envisagées en l'espèce**

Dans le cas d'espèce, plusieurs solutions étaient envisageables afin d'éviter le recours à un permis d'urbanisation. Il convient de les examiner plus en détail.

### **Section 1. Permis d'urbanisation**

La première solution, au demeurant la plus évidente mais aussi la plus sûre, était de demander un permis d'urbanisation. Les époux D. et R. étaient propriétaires, ensemble, des parcelles numérotées 1 à 6<sup>42</sup>, tandis que la parcelle numéro 7 appartenait en propre à Madame R. La proposition de la société M&P portait sur une partie de la propriété des époux vendeurs, soit la parcelle représentée en pointillés et sous la dénomination « lot A » au plan annexé.

---

<sup>39</sup> P.-Y. ERNEUX et CH. AUGHUET, « Le permis d'urbanisation - Premier commentaire - Une réforme qualitative » in *Le droit de l'urbanisme et de l'environnement pour la pratique notariale*, Bruxelles, Larcier, 2010, p. 21

<sup>40</sup> CWATUPE, art. 89

<sup>41</sup> CH. AUGHUET, Le permis d'urbanisation et le permis d'urbanisme de constructions groupées, [https://www.e-notariat.be/start/web/notaryship/home/ejournal/-/journal\\_content/56\\_INSTANCE\\_Zv8xp9UGuNWx/11202/372675](https://www.e-notariat.be/start/web/notaryship/home/ejournal/-/journal_content/56_INSTANCE_Zv8xp9UGuNWx/11202/372675) (10/04/2015)

<sup>42</sup> Voir annexe 1

Dès lors, la vente entraînait bien la division d'un bien, l'ensemble immobilier appartenant à la communauté existant entre les époux D. et R., en deux lots non bâtis (le lot A et le surplus composé des parcelles 1 à 6) dont au moins un (le lot A) était destiné à l'habitation.

Cette solution s'est pourtant heurtée à une double résistance dans le chef des époux D. et R. d'une part, ils ne souhaitaient pas exposer les frais inhérents audit permis. D'autre part, les délais d'obtention d'un permis d'urbanisation ainsi que les nombreuses formalités à réaliser, tant pour son obtention que pour sa mise en œuvre, les ont également rebutés.

Dès lors, il eut été possible que ce soit la société acquéreuse qui se charge de la demande de permis d'urbanisation ainsi que de son exécution. Néanmoins, et comme mentionné dans l'exposé du cas d'espèce, ladite société souhaitait alors que l'acquisition des terrains se réalise dans les plus brefs délais, de sorte que la société acquéreuse puisse introduire sa demande de permis avant le 1<sup>er</sup> janvier 2015 et donc bénéficier de l'application des règles du CWATUPE.

Cette deuxième alternative, possible au demeurant, s'est également heurtée à un obstacle financier. En effet, la société avait formulé deux propositions de prix, différentes en ce que l'une impliquait pour elle l'obligation de demander un permis d'urbanisation et l'autre pas. La première proposition entraînant des frais pour la société, celle-ci était donc bien moins élevée. Les époux D. et R. ont refusé cette proposition et ont demandé à l'étude s'il n'existait pas une solution leur permettant d'éviter le permis d'urbanisation.

Notons finalement que le nouveau Gouvernement wallon, dans sa Déclaration de Politique Régionale 2014-2019<sup>43</sup>, a reporté l'entrée en vigueur du Code de

---

<sup>43</sup><http://gouvernement.wallonie.be/sites/default/files/nodes/story/6371-dpr2014-2019.pdf>  
(21/11/2014)

développement territorial au 1<sup>er</sup> juillet 2015. Cette décision n'a toutefois rien changé puisque le refus des époux vendeurs tenait essentiellement à des raisons financières.

## Section 2. Permis d'urbanisme de constructions groupées

La société amatrice a ensuite soumis l'idée qu'elle pourrait obtenir un permis d'urbanisme de constructions groupées afin d'éviter le recours au permis d'urbanisation.

Cette proposition reposait sur l'idée que l'obtention d'un permis d'urbanisme de constructions groupées permettait de se dispenser d'un permis d'urbanisation, quand bien même les conditions de mise en œuvre de ce dernier étaient réunies.

Cette croyance s'avère pourtant erronée, surtout depuis l'arrêt *Beeckmans et Cosemans*<sup>44</sup>, pourtant rendu sous l'empire du permis de lotir. Il ressort de cette jurisprudence que le fait d'obtenir un permis d'urbanisme de constructions groupées ne dispense pas d'obtenir un permis d'urbanisation si les conditions d'application de celui-ci sont réunies.

Le recours au permis d'urbanisme de constructions groupées aurait pu s'avérer utile si la société avait acquis l'entièreté de la parcelle appartenant à la communauté existant entre les époux D. et R., soit le lot A mais également le solde de la parcelle 1 et les autres numérotées de 2 à 6<sup>45</sup>. En effet, en cas de vente de la parcelle dans son ensemble, un permis d'urbanisation n'était pas requis et la société aurait pu, par la suite, recourir au système du permis d'urbanisme de constructions groupées pour ériger plusieurs habitations en vue de les vendre.

Un temps l'hypothèse de vendre l'entièreté du terrain à la société amatrice a été envisagée mais les vendeurs tenaient absolument à garder une partie du terrain pour leurs chevaux. De plus, la société amatrice n'était pas d'accord d'acheter l'entièreté de la propriété, le surplus situé en zone agricole n'ayant aucun intérêt pour elle. La possibilité

---

<sup>44</sup> C.E., 5 oct. 2006, *BEECKMANS ET COSEMANS*, n° 163.246, *Rev. not. belge*, 2007, pp. 285 et s.

<sup>45</sup> Voy. Annexe 1

d'une vente de l'entièreté avec une revente dans la foulée aux vendeurs a été proposée mais le risque de voir l'administration brandir la fraude à la loi était pour nous trop grand.

### Section 3. Apport en communauté

#### § 1. Apport de la maison

Une solution afin de permettre aux époux D. et R. de vendre leur bien tout en conservant une partie était de recourir à un apport en communauté de la maison appartenant en propre à Madame R. De fait, si la parcelle numéro 7 appartenait à la communauté existant entre les époux vendeurs, on « évite » le permis d'urbanisation.

Dans cette hypothèse, les conditions d'application du permis d'urbanisation ne sont pas réunies puisque l'opération donne lieu à la division de l'ensemble immobilier en deux lots, dont un seul est non bâti puisque l'autre lot comporte la maison apportée à la communauté.

Cette solution a été rejetée, principalement par Madame R., qui souhaitait garder la pleine propriété de sa maison, celle-ci étant un bien de famille. Ce choix s'est par ailleurs avéré judicieux étant donné que celle-ci et son époux ont entamé, quelques mois plus tard, une procédure de divorce.

#### § 2. Assimilation des biens propres aux biens communs

Les époux étant mariés sous le régime de la communauté légale de droit belge, l'idée de considérer leurs biens communs et leurs biens propres comme faisant partie d'une même universalité est envisageable. Cette théorie, déjà avancée sous l'empire du permis de lotir, est toujours soutenue à l'heure actuelle par certains praticiens<sup>46</sup>.

Ces derniers se basent notamment sur le fait que l'époux marié sous le régime de la communauté dispose d'un droit de propriété sur le bien qui lui est propre mais

---

<sup>46</sup> Voy. not. M. PÂQUES et P.-Y. ERNEUX, *op. cit.*, 2011, p. 12 ; P. COENRAETS, Permis de lotir et d'urbanisation : pour quels actes et quels effets ?, *Jurim Pratique*, 2013/2, p. 17

également sur le bien dépendant de ladite communauté existant entre les époux. En effet, cette dernière est un patrimoine d'affectation dépourvu de personnalité juridique et ne peut donc être propriétaire du bien.

Toutefois, cette théorie a jusqu'à présent toujours été balayée d'un revers de main par l'administration de l'Urbanisme. Cette dernière considérait, sous l'empire du permis de lotir, qu'une entité de fait, composée d'un bien commun et d'un bien propre, ne constituait pas une entité de droit, de sorte que la vente de l'un ou l'autre bien ne nécessitait donc pas de permis de lotir<sup>47</sup>.

Dans le cas d'espèce, la Direction Générale Opérationnelle de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie de la province du Luxembourg, en abrégé la DGO4 Luxembourg, a été consultée, à titre officieux, afin de connaître sa position sur le sujet. Il s'est avéré qu'elle est actuellement toujours opposée à cette théorie.

#### Section 4. Les lots créés ne sont pas destinés à l'habitation

##### *§ 1. Absence de la volonté d'obtenir un permis d'urbanisme pour la construction d'une habitation*

Si l'intention subjective des parties n'est pas de procéder à la construction, sur au moins un des lots non bâtis créés, d'une habitation ou au placement d'une installation fixe ou mobile pouvant être utilisée à l'habitation, le permis d'urbanisation ne sera pas requis. Cette absence de volonté de construction doit être présente, selon les cas, dans le chef de l'acquéreur, dans le chef du vendeur ou dans le chef des deux parties.

C'est toutefois bien la volonté réelle des parties qui devra être prise en compte<sup>48</sup>. À ce sujet, il est dommage que le législateur wallon ait omis, comme c'était déjà le cas

---

<sup>47</sup> Questions & réponses, Région Wallonne, 15 nov. 1993, p. 24

<sup>48</sup> P.-Y. ERNEUX et CH AUGHUET, « Le permis d'urbanisation - Premier commentaire - Une réforme qualitative », *op. cit.*, p. 15

sous l'empire du permis de lotir, de préciser le délai durant lequel cette volonté (de ne pas demander de permis d'urbanisme) devait perdurer<sup>49</sup>.

## **§ 2. Engagement de ne pas construire**

Une autre théorie, déjà utilisée à l'heure du permis de lotir, a été imaginée par certains praticiens. Elle vise le cas où, lors d'une cession, pour laquelle un permis d'urbanisation devrait être demandé, il n'y a pas d'intention subjective de la part des parties (auteur de la division et nouveau propriétaire d'un des lots créés) de demander de permis d'urbanisme pour les lots créés et ce pendant au moins cinq ans.

Ce serait notamment le cas lorsque la division entraîne la création de deux lots non bâtis et que le lot vendu est destiné à accueillir des constructions non destinées à l'habitation, comme des installations sportives. Dans ce cas, le vendeur devrait s'engager à ne pas urbaniser le lot conservé durant cinq ans.

Pourquoi se limiter à cinq ans ? Étant donné que le délai de péremption d'un permis d'urbanisation est de 5 ans, si l'acquéreur (ou le vendeur) n'envisage pas de construire durant ce délai, il serait absurde de devoir obtenir un permis d'urbanisation dont on sait pertinemment qu'il sera périmé lorsque l'acquéreur (ou le vendeur) souhaitera faire sa demande de permis d'urbanisme.

Il semble raisonnable de considérer que le fait pour les parties de s'engager, dans l'acte, à ne pas demander de permis d'urbanisme sur les lots créés durant un certain délai révèle clairement une intention d'éviter le permis d'urbanisation. On pourrait donc aisément considérer qu'il s'agit d'un exemple clair de fraude à la loi.

Pourtant, la DGO4 a validé cette théorie en ce qui concerne la vente d'un lot issu d'une division soumise à un permis d'urbanisation<sup>50</sup>. Elle précise en substance que dans cette hypothèse, si l'intention du vendeur n'est pas de procéder à l'urbanisation d'une

---

<sup>49</sup> *Idem*, p. 24

<sup>50</sup> Courrier de la Direction Générale Opérationnelle de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie – Direction extérieure du Luxembourg – Cellule lotissement, 30 avr. 2015

quelconque partie du bien objet de la division et que l'acquéreur n'a pas l'intention de procéder à la construction d'une habitation (ou toutes autres installations à ce destinées), il n'y a pas lieu d'obtenir un permis d'urbanisation.

Toutefois, cette « dérogation » est soumise à la condition que tant l'acquéreur, pour le lot acquis, que le vendeur, pour le solde, s'engagent à ne pas urbaniser les lots issus de la division durant une période de cinq ans à compter de celle-ci. La DGO4 met également en garde les notaires sur le danger de fraude à la loi s'il était fait systématiquement recours à cette théorie pour des délais inférieurs à cinq ans.

## **Conclusion**

On voit donc que plusieurs solutions sont opérantes pour résoudre ce cas d'espèce mais malgré cela certaines ont dû être écartées, soit afin de rencontrer les desiderata des différentes parties de ce dossier, soit parce qu'elles présentaient trop de risques pour ces mêmes parties.

Ce cas, assez courant en pratique, montre à quel point le travail du notaire est devenu délicat au fil des ans. En effet, non content de devoir maîtriser une liste de législations kilométrique, le notaire doit également composer avec les souhaits et envies des personnes qui le consultent. La tâche est d'autant plus difficile lorsque ces désirs sont fondés sur une volonté de contourner lesdites législations.

C'est notamment le cas en matière de permis d'urbanisation. Le recours à ce dernier étant souvent contourné afin d'éviter les frais inhérents à sa mise en œuvre. Est-ce toutefois une bonne idée ? Au vu des développements qui précèdent, il ne me semble pas. En témoignent notamment les cas où des terrains, situés dans des zones propices à la construction, sont vendus, parfois sous le vocable de « terrain à bâtir », sans que ces terrains n'aient fait l'objet d'un permis d'urbanisation ou de lotir. Ces situations, très fréquentes, pouvant déboucher sur le refus de délivrance, à l'acquéreur, d'un permis d'urbanisme pour le bien acquis.

Il importe donc que le notaire applique avec rigueur son devoir de conseil, celui-ci impliquant non seulement d'informer avec précisions les personnes qui le consultent mais également d'être capable de les inciter à renoncer à certains projets lorsque ceux-ci sont trop risqués. Néanmoins, le notaire devra parfois, face à la détermination des parties, « se résigner » à conclure une opération qui lui semble risquée. Il convient donc, dans ces cas, d'être particulièrement attentif à se ménager des preuves de la mise en pratique de ce devoir de conseil mais surtout des éventuelles mises en garde au sujet de ces opérations à risques afin d'éviter de voir sa responsabilité mise en cause.

## Partie 2. La vente de gré à gré sur saisie, une arme à double tranchant pour le notaire ?

### Introduction

La procédure de saisie-exécution immobilière est devenue partie intégrante de la fonction notariale. En effet, les notaires sont de plus en plus souvent amenés à devoir s'occuper de ce genre de dossiers, pas toujours facile à gérer, notamment humainement.

La loi du 5 juillet 1998<sup>51</sup> est venue apporter de la nouveauté dans ces procédures par l'introduction dans le Code judiciaire des articles 1580bis à 1580quater permettant la vente de gré à gré des biens saisis. Cette faculté a été introduite dans un souci de rencontrer au mieux les intérêts des parties à la procédure de saisie que sont les créanciers et le débiteur saisi<sup>52</sup>.

On aurait pu penser que la possibilité d'une vente de gré à gré allait également plaire aux notaires chargés de la vente des biens saisis. S'il est certain que la vente de gré à gré sur saisie peut s'avérer plus simple par rapport à l'accomplissement de toutes les formalités inhérentes à la vente publique, force est de constater qu'en pratique le recours à cette faculté peut être sources de nombreuses complications.

---

<sup>51</sup> L. du 5 juil. 1998 relative au règlement collectif de dettes et à la possibilité de vente de gré à gré des biens immeubles saisis, *M.B.*, 31 juil. 1998, pp. 24613 et s.

<sup>52</sup> Projet de loi relatif au règlement collectif de dettes et à la possibilité de vente de gré à gré des biens immeubles saisis, *Doc. Parl.*, Ch. repr., sess. ord. 1996-1997, n° 1073/1 du 10 juin 1997, p. 54

## **Chapitre 1. Les ventes judiciaires d'immeubles**

Bien que le législateur ait introduit la possibilité d'une vente de gré à gré sur saisie, cette vente reste toujours une vente judiciaire. C'est pourquoi il faut détailler les principales caractéristiques de ce type de ventes.

### **Section 1. La vente judiciaire en général**

La vente judiciaire d'immeuble est celle qui se caractérise par l'intervention de la justice dans son processus. La justice peut être représentée par le juge de paix, dans le cas de la vente des biens d'un mineur ou d'une personne incapable. Elle peut également être représentée par le juge des saisies dans le cadre d'une saisie-exécution immobilière par exemple.

Il existe trois types de ventes judiciaires : la vente judiciaire à caractère amiable, la vente judiciaire à caractère contentieux et la vente judiciaire sur exécution forcée.

### **Section 2. La vente judiciaire à caractère amiable**

La vente judiciaire présente un caractère amiable lorsque toutes les parties intéressées par la vente de l'immeuble sont d'accord, et ce durant toute la procédure de vente, de la demande d'autorisation à la liquidation du prix<sup>53</sup>. On dira souvent dans ce cas que la vente est « autorisée par justice » puisque les différentes parties doivent solliciter, en justice, l'autorisation de vendre le bien immeuble.

Le recours à ce type de vente est requis lorsque sont concernés des biens immeubles appartenant, en tout ou en partie, à un incapable et notamment à un mineur<sup>54</sup>, à un absent, à une personne protégée en vertu de l'article 492/1 du Code

---

<sup>53</sup> G. DE LEVAL et F. HERINCKX, *Ventes judiciaires d'immeubles, Rép. not.*, t. VII, l. V, Bruxelles, Larcier, 2010, p. 65

<sup>54</sup> Art. 488 et s. C. civ.

civil<sup>55</sup> ou lorsque ces biens dépendent d'une faillite, d'une succession vacante ou acceptée sous bénéfice d'inventaire.

Le but principal de ce type de vente est bien évidemment la protection de la personne incapable. C'est pourquoi la vente est soumise à une autorisation judiciaire donnée après vérification, par le juge de paix, le tribunal de commerce ou le tribunal de la famille, selon les cas, de la nécessité de la vente et de son intérêt pour la personne à protéger. Les modalités d'exécution de ces différents types de vente judiciaire sont réglées par les articles 1186 et suivants du Code judiciaire.

### Section 3. La vente judiciaire à caractère contentieux

Lorsque la vente judiciaire à un caractère contentieux, elle n'est plus « autorisée par justice » mais bien « ordonnée par justice ». C'est notamment le cas de la vente se déroulant dans le cadre d'un partage judiciaire<sup>56</sup>. Est ici visée la situation d'un bien immeuble appartenant à plusieurs propriétaires indivis et que l'un d'eux sollicite ce qu'on appelle communément « la sortie d'indivision judiciaire ».

Cette procédure n'est lancée qu'en cas d'absence d'un accord pour une sortie d'indivision à l'amiable, que celle-ci soit réalisée par une vente, une cession de droits indivis ou par un partage. Elle est régie par les articles 1207 à 1225 du Code judiciaire.

### Section 4. La vente judiciaire sur exécution forcée

La principale différence entre la vente judiciaire sur exécution forcée et les deux autres types de vente judiciaire décrits ci-avant concernent les droits exercés. De fait, là où les ventes judiciaires à caractère amiable et contentieux visent l'exercice par des propriétaires de droits qu'ils possèdent sur un bien, la vente judiciaire sur exécution forcée permet, quant à elle, au créancier d'exercer les droits qu'il possède contre son débiteur, droits qui sont en l'occurrence exercés sur un ou plusieurs biens immeubles ne lui appartenant pas.

---

<sup>55</sup> Dans ce cas, il faudra se référer à l'ordonnance du juge de paix pour savoir si la personne protégée est réputée incapable d'aliéner ses biens immeubles.

<sup>56</sup> D. MICHIELS, « La vente publique », in *La vente publique dans tous ses états*, Bruxelles, Larcier, 2014, p. 16

Parmi les ventes judiciaires sur exécution forcée, on retrouve principalement la vente sur saisie-exécution immobilière<sup>57</sup> et dans le cadre du règlement collectif de dettes<sup>58</sup>. L'objectif principal qui sous-tend cette catégorie de ventes judiciaires est la protection des intérêts du saisi (ou du médié) et des créanciers.

## Section 5. Vente publique ou vente de gré à gré

Le mode privilégié des ventes judiciaires est la vente publique<sup>59</sup> mais certains articles du Code judiciaire prévoient la possibilité de recourir à une vente de gré à gré<sup>60</sup>. Le recours à la vente de gré à gré est une exception et n'est permise que lorsque l'intérêt des parties le requiert.

## Section 6. Différences avec les ventes publiques volontaires

Les ventes publiques judiciaires se distinguent des ventes publiques volontaires sur trois aspects : le choix du notaire, le mode de vente et la décision d'adjuger le bien.

a) Le choix du notaire : Lors d'une vente publique volontaire, le vendeur choisit lui-même son notaire tandis que dans le cadre de la vente judiciaire, ce dernier est désigné par le juge.

b) Le mode de vente : Là où la vente judiciaire se déroule en une seule séance avec faculté de surenchère, la vente publique volontaire se déroule en une ou deux séances sans faculté de surenchère.

c) Décision d'adjuger le bien : Aux termes de la séance de vente volontaire, le vendeur garde la main et décide d'adjuger ou non le bien. Par contre, dans les ventes judiciaires, une distinction s'impose entre les ventes à l'amiable et les deux autres types de vente judiciaires. Dans la vente judiciaire amiable, l'adjudication est subordonnée à

---

<sup>57</sup> Art. 1560 et s. C. jud.

<sup>58</sup> Art. 1675/14bis. C. jud.

<sup>59</sup> Art. 1190 à 1193 C. jud.

<sup>60</sup> Voy. not. Art. 1193bis, 1580bis et 1675/14bis C. jud.

l'accord de toutes les parties tandis que le consentement d'un seul requérant est nécessaire dans les deux autres catégories<sup>61</sup>.

## **Chapitre 2. La procédure de vente de gré à gré sur saisie**

La vente de gré à gré sur saisie est permise par les articles 1580bis et ter du Code judiciaire. Elle peut être ordonnée par le juge ou bien sollicitée par le créancier moyennant accord du juge.

### **Section 1. L'initiative de la procédure**

Dans le cadre des articles 1580bis et 1580ter du Code judiciaire, la faculté d'ordonner la vente de gré à gré appartient au seul juge des saisies. Toutefois, l'initiative de la procédure peut appartenir à plusieurs types de personnes.

C'est tout d'abord le juge des saisies lui-même qui peut d'initiative ordonner la vente de gré à gré des biens saisis « lorsque l'intérêt des parties le requiert<sup>62</sup> ». Il peut d'ailleurs le faire en l'absence de toute requête du débiteur saisi ou de tout tiers intéressé.

Ce pouvoir d'initiative dévolu au juge des saisies n'empêche pas le débiteur saisi ou toute autre partie intéressée d'introduire une requête tendant à obtenir dudit juge qu'il ordonne la vente de gré à gré<sup>63</sup>.

### **Section 2. La requête**

Aucun formalisme spécifique n'est requis par la loi pour la requête de sorte qu'elle pourrait être introduite par le biais d'un avocat ou par simple dépôt au greffe du tribunal.

---

<sup>61</sup> D. MICHIELS, *op. cit.*, p. 17

<sup>62</sup> Art. 1580bis C. jud.

<sup>63</sup> Cass., 19 févr. 2004, *Larc. Cass.*, 2004/5, p. 127

Néanmoins, en pratique, lorsque l'initiative émane du créancier saisissant, la requête sera souvent déposée par l'avocat chargé de défendre les intérêts dudit créancier dans la procédure de saisie.

Toutefois, lorsque l'initiative émane d'un tiers intéressé, celui-ci pourrait s'adresser directement au notaire chargé de diligenter la procédure de saisie.

### Section 3. Faculté de désigner comme acquéreur la personne qui laisse au débiteur l'usage de son habitation

Lorsque la vente de gré à gré est ordonnée par le juge des saisies sur base de l'article 1580bis du Code judiciaire, et que l'immeuble saisi constitue l'habitation principale du débiteur, on admet que celui-ci puisse désigner comme acquéreur la personne qui laisse au débiteur l'usage de son habitation<sup>64</sup>.

Il faut cependant que cette décision soit prise dans l'intérêt du débiteur saisi mais également des créanciers. Dans le chef du premier cité, l'intérêt de pouvoir continuer à occuper son habitation semble être suffisant comme motivation. C'est dans le chef des créanciers que cette décision devra être motivée de façon claire et complète<sup>65</sup>.

### Section 4. Parties à la procédure et voies de recours

Les articles 1580bis et 1580ter du Code judiciaire prévoient que « *les créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits, ceux qui ont fait transcrire un commandement ou une saisie, ainsi que le saisi et, le cas échéant, le tiers détenteur doivent être entendus ou dûment appelés par pli judiciaire* ». Dès lors, la jurisprudence et une majorité de la doctrine estiment qu'il faut les considérer comme parties à la procédure<sup>66</sup>.

En ce qui concerne les voies de recours, celles-ci sont limitées par le Code judiciaire, l'ordonnance du juge des saisies n'étant ni susceptible d'opposition, ni

---

<sup>64</sup> Art. 1580bis, al. 2 C. jud.

<sup>65</sup> G. DE LEVAL, La saisie Immobilière, *Rép. not.*, t. XIII, I. II, Bruxelles, Larcier, 2011, p. 289

<sup>66</sup> CH. ENGELS, De verkoop uit de hand van de in uitvoerend beslag genomen onroerende goederen, R.W., 1998-1999, p. 1447 ; H. BOULARBAH, Requête unilatérale et inversion des contentieux, Bruxelles, Larcier, 2010, p. 91 ; Liège, 20 févr. 2007, *Rev. not. belge*, 2008, p. 179

d'appel. Par contre, ladite ordonnance peut faire l'objet d'une tierce opposition<sup>67</sup> ou d'un recours en cassation. Cette dernière voie de recours étant notamment possible lorsque le débiteur saisi n'a pas été valablement entendu à l'audience comme le prévoit le Code judiciaire<sup>68</sup>.

La question de savoir qui peut être considéré comme « partie à la procédure » est primordiale pour déterminer les personnes habilitées à former tierce opposition contre l'ordonnance. La possibilité du recours à la tierce opposition est toutefois limitée dans le temps comme nous le verrons ci-après.

### **Chapitre 3. Problèmes pratiques inhérents à la vente de gré à gré sur saisie**

Lorsqu'un notaire reçoit l'ordonnance d'un juge des saisies, autorisant la vente de gré à gré en lieu et place de la vente publique, il peut être confronté à de nombreux problèmes pratiques dus notamment au manque de clarté de ce type d'ordonnance. L'exposé qui suit vise à énumérer certains des problèmes rencontrés par les praticiens.

#### **Section 1. La fixation d'un prix minimum et la survenance d'offres supérieures**

##### **§ 1. La fixation d'un prix minimum**

Dans son ordonnance, le juge des saisies a la faculté de conditionner l'autorisation de vendre de gré à gré à l'obtention d'un prix minimum. La majorité des ordonnances rendues font usage de cette faculté. Ce prix sera généralement celui proposé par l'amateur à l'origine de la requête du créancier saisissant. Il peut également être fixé par le juge lui-même s'il estime que la vente ne sert l'intérêt des créanciers et du débiteur que si elle est conclue au-dessus d'un certain prix qui peut être supérieur à celui proposé par l'amateur initial.

---

<sup>67</sup> G. DE LEVAL, La loi du 5 juillet 1998 relative au règlement collectif de dettes et à la possibilité de vente de gré à gré des biens immeubles saisis, Ed. Coll. Sc. Fac. Dr. Liège, 1998, p. 101

<sup>68</sup> Cass., 19 févr. 2004, *op. cit.*

Toutefois, que doit-on déduire de la fixation de ce prix minimum ? La question trouve tout son sens en ce qui concerne d'éventuelles offres supérieures à celui-ci qui seraient reçues par le notaire commis.

## § 2. *La réception d'offres supérieures*

La vente de gré à gré sur saisie étant autorisée dans l'intérêt des créanciers et du débiteur<sup>69</sup>, on considère que les offres supérieures reçues suite à l'ordonnance du juge doivent être prises en compte. Cette position est d'ailleurs consacrée par la doctrine et la jurisprudence<sup>70</sup>.

Il est donc primordial pour le notaire d'informer clairement le ou les amateur(s) ayant remis l'offre à l'origine de la requête de vente de gré à gré que des offres supérieures pourraient être prises en compte par le juge des saisies tant que la vente n'aura pas été conclue<sup>71</sup>. Notons toutefois qu'en cas d'acceptation de l'offre par le créancier, la situation pourrait encore se compliquer (cf. infra).

L'éventuel amateur, souhaitant remettre une offre supérieure, a plusieurs options pour ce faire. Il pourrait soit comparaître à l'audience du juge des saisies pour faire part de son offre. Cette situation se produira notamment lorsque le notaire chargé de la vente publique des biens saisis reçoit, après le dépôt de la requête par le créancier saisissant, une offre supérieure à celle à l'origine de ladite requête. Dès lors, le devoir de conseil du notaire lui impose d'inviter l'offrant à se rendre à l'audience fixée devant le juge des saisies.

Si l'ordonnance du juge des saisies a déjà été rendue, l'amateur « tardif » n'aura d'autre choix que de former tierce opposition contre cette ordonnance, cette dernière

---

<sup>69</sup> Art. 1580bis, al 4 et 1580ter, al 3 C. jud.

<sup>70</sup> Civ. Liège (j. sais.), 23 mai 2012, *Rev. not. belge*, 2012, p. 825 ; voy. aussi en matière de vente de gré à gré sur faillite ou suite à une succession acceptée sous bénéfice d'inventaire : CH. MATRAY, « Le notaire commis et la faillite », in *Le notaire, le juge et l'avocat. Heurs et malheurs du notaire commis*, Bruxelles, Bruylant, 1996, p. 142

<sup>71</sup> F. HERINCKX, L'appel d'offres se clôturant par une réunion d'amateurs en cas de vente judiciaire d'immeuble, *Rev. not. belge*, 1999, p. 312

n'étant susceptible ni d'opposition ni d'appel<sup>72</sup>. Le délai dans lequel ce recours devra être intenté est différent selon que l'amateur s'est vu ou non signifier l'ordonnance. Si tel est le cas, il aura trois mois à compter de cette signification pour former sa tierce opposition (C. jud. art. 1129). Si l'ordonnance ne lui a pas été signifiée, il pourra intenter ce recours « tant que celle-ci n'aura pas sorti ses effets de manière irréversible vis-à-vis du saisi<sup>73</sup> », c'est-à-dire tant que le compromis de vente n'a pas été signé<sup>74</sup>. Notons toutefois que certains auteurs estiment qu'un compromis n'est pas suffisant et exigent un acte authentique<sup>75</sup>.

### § 3. Alternatives en cas de pluralité d'offrants

#### A. Solution jurisprudentielle

Une solution originale a été utilisée par le juge des saisies près le Tribunal de première instance de Liège pour contourner ce problème de pluralité d'offrants. En l'espèce, une requête en autorisation de vendre de gré à gré sur saisie a été introduite par le créancier saisissant suite à la remise d'une offre par un premier amateur. À l'audience, un second amateur formalise une offre supérieure, sur laquelle le premier amateur s'aligne. Étant donné que le juge des saisies n'est pas habilité à organiser des enchères, il s'est borné à fixer dans son ordonnance un prix minimum tout en précisant que sera désigné comme acquéreur l'amateur qui adressera le premier au notaire, une offre ferme d'achat pour le prix fixé<sup>76</sup>.

Cette solution a le mérite de clarifier les choses pour les parties à la cause, du moins en apparence. De fait, elle est sujette à critiques pour plusieurs raisons.

D'une part, une fois la première offre réceptionnée par le notaire commis, rien n'empêcherait un amateur proposant un prix supérieur de recourir à la tierce

---

<sup>72</sup> Art. 1580bis et 1580ter C. jud. ; Cass. 22 sept. 2011, *Larc. Cass.*, 2012/1, p. 18

<sup>73</sup> G. DE LEVAL, *La saisie Immobilière*, *op. cit.*, p. 291

<sup>74</sup> Mons, 7 sept. 1998, *J.L.M.B.*, 1999, p. 1236

<sup>75</sup> G. DE LEVAL, *La saisie Immobilière*, *op. cit.*, p. 291 ; F. HERINCKX, « À partir de quel moment peut-on être certain d'être acquéreur d'un immeuble appartenant en tout ou partie à un incapable mineur ou assimilé ou dépendant d'une masse faillie dont la vente de gré à gré a été autorisée par le tribunal ? », in *Le notaire, le juge et l'avocat. Heurs et malheurs du notaire commis*, Bruxelles, Bruylant, 1996, p. 186

<sup>76</sup> Civ. Liège, 7 août 2000, *J.L.M.B.*, 2000/38, p. 1666

opposition, arguant le fait qu'obtenir un prix plus élevé serait de l'intérêt des créanciers et du débiteur. Cette tierce opposition devant toutefois être introduite avant la signature d'un compromis de vente. Le notaire commis pourrait donc décider la signature du compromis de vente dans la foulée de la réception de la première offre, afin de « court-circuiter » cette tierce opposition.

D'autre part, l'ordonnance dont question prévoit la transmission des offres par lettre recommandée. Ce procédé permettra de donner date certaine aux offres transmises mais qu'en est-il des offres transmises par lettre recommandée le même jour ? Cette éventualité risque de se produire en pratique et promettrait encore au notaire commis de sérieux maux de tête.

## B. Le recours à l'appel d'offres

Certains notaires pourraient être tentés de recourir à l'appel d'offres afin de départager les amateurs éventuels. Ce procédé peut être utilisé, aussi bien avant que l'ordonnance autorisant la vente de gré à gré soit obtenue, qu'après son obtention. Il est important de bien différencier ces deux possibilités.

### 1. L'appel d'offres préalable à l'ordonnance

L'organisation d'un appel d'offres préalablement à l'ordonnance du juge des saisies autorisant la vente de gré à gré est possible. Dès lors, le notaire pourrait, sous l'impulsion du créancier saisissant, réunir les différents amateurs pour une sorte de vente aux enchères qui se solderait par un procès-verbal de clôture d'enchères dressé par ledit notaire<sup>77</sup>.

Néanmoins, j'é mets une réserve sur l'utilité du recours à l'appel d'offres car malgré la clôture des enchères au « plus offrant », ce dernier n'aura jamais la certitude que le bien lui est acquis car, comme précisé ci-avant, il incombe au notaire de toujours informer les amateurs de la possibilité pour le juge des saisies d'autoriser la vente du bien à un amateur émettant une offre supérieure à la dernière retenue. Cette offre

---

<sup>77</sup> F. HERINCKX, « À partir de quel moment ... », *op. cit.*, pp. 183-184

supérieure pouvant, comme on l'a vu, être émise lors de l'audience ou après que l'ordonnance soit intervenue, par le biais de la tierce opposition<sup>78</sup>.

## 2. L'appel d'offres postérieur à l'ordonnance

Dans ce cas, c'est le créancier ou le débiteur saisi, qui, muni de l'ordonnance autorisant la vente de gré à gré à un prix minimum, peut solliciter des offres supérieures par le biais d'un appel d'offres comme décrit ci-avant. En procédant de cette façon et en signant dans la foulée un compromis de vente avec l'amateur ayant émis l'offre la plus élevée, la vente sera donc bel et bien conclue.

En définitive, on peut s'interroger sur l'opportunité du recours à la vente de gré à gré lorsqu'au moins deux amateurs sont intéressés. Je suis d'avis, à l'instar de certains auteurs<sup>79</sup>, que dans ces conditions, le juge des saisies devrait refuser la vente de gré à gré et privilégier une vente publique. Cette dernière étant, dans cette hypothèse plus dans l'intérêt des créanciers et du débiteur qu'une vente de gré à gré.

## Section 2. « L'acceptation » de l'offre par le créancier saisissant

Un autre problème résulte de l'acceptation de l'offre par le créancier saisissant. Ce dernier doit avoir conscience de la portée d'une telle acceptation, celle-ci étant différente selon qu'elle a été formulée avant ou après l'ordonnance du juge des saisies.

### **§ 1. L'acceptation antérieure à l'ordonnance**

Lorsque le créancier saisissant sollicite l'autorisation de vendre de gré à gré les biens saisis à l'appui d'une offre reçue par un amateur, il doit être particulièrement attentif à son attitude vis-à-vis de l'offrant.

Si ce créancier manifestait son acceptation sur cette offre avant que soit rendue l'ordonnance du juge des saisies autorisant la vente de gré à gré, l'offrant pourrait être tenté de considérer que la vente est conclue. Or, ce n'est pas le cas.

---

<sup>78</sup> Civ. Marche-en-Famenne, 12 nov. 1998, *Rev. not. belge*, 1999, pp. 30 et s.

<sup>79</sup> F. HERINCKX, *L'appel d'offres...*, *op. cit.*, p. 315

En effet, il ne me paraît pas possible pour le créancier saisissant de « conclure » la vente de gré à gré sans avoir obtenu au préalable l'autorisation de procéder à celle-ci par le biais de l'ordonnance du juge des saisies. On peut faire ici un parallèle avec la vente de gré à gré sur faillite sollicitée par le curateur<sup>80</sup>, à l'occasion de laquelle cette théorie est consacrée par la doctrine et la jurisprudence<sup>81</sup>. Il ne serait donc pas possible pour le créancier saisissant de signer un compromis de vente avec l'offrant sous la condition suspensive de l'obtention de l'autorisation du tribunal<sup>82</sup>.

Certains auteurs pensent toutefois que l'ordonnance autorisant la vente aurait pour effet de rendre effective l'acceptation de l'offre, par le créancier, préalablement à ladite ordonnance<sup>83</sup>. Une telle interprétation est à mon sens erronée puisque le créancier saisissant ne peut, comme précisé ci-avant, s'engager à vendre préalablement à l'autorisation du juge.

## § 2. *L'acceptation postérieure à l'ordonnance*

Une fois l'ordonnance du juge des saisies rendue, la situation est tout autre. Si le créancier saisissant manifeste son accord sur l'offre d'achat ou signe un compromis de vente avec l'offrant, la vente est définitivement conclue.

## Section 3. *L'absence de désignation de l'acquéreur*

Il est très peu fréquent qu'une ordonnance mentionne le nom de l'acquéreur. Ceci est dû au fait que la vente de gré à gré est, comme précisé ci-avant, autorisée dans l'intérêt des créanciers et du débiteur saisi. Dès lors, il est préférable de fixer un prix minimum, de sorte que des offres supérieures puissent être acceptées.

---

<sup>80</sup> Art. 1139ter C. jud.

<sup>81</sup> Liège, 23 oct. 2007, *J.L.M.B.*, 2008/33, p. 1457 ; Gand, 8 mars 1989, *R.D.C.*, 1990, p. 444 ; P. COPPENS et F. T'KINT, Examen de jurisprudence : 1984-1990. Les faillites, les concordats et les privilèges, *R.C.J.B.*, 1991, p. 340 ; CH. MATRAY, « Le notaire commis et la faillite », *op. cit.*, p. 140

<sup>82</sup> CH. MATRAY, La réalisation des actifs de la faillite, *J.T.*, 1994, p. 451

<sup>83</sup> CH. MATRAY, « Le notaire commis et la faillite », *op. cit.*, p. 142

Néanmoins, l'article 1580bis, alinéa 2 du Code judiciaire permet au juge des saisies de désigner dans son ordonnance l'acquéreur moyennant deux conditions. D'une part, le bien vendu doit être l'habitation principale du débiteur saisi et d'autre part, l'acquéreur doit laisser au débiteur l'usage de son habitation.

Dès lors, certaines personnes ont avancé l'idée que la désignation de l'acquéreur dans l'ordonnance n'était possible que dans l'hypothèse visée à l'article 1580bis alinéa 2. Cette théorie a toutefois été rejetée par la Cour de Cassation. Cette dernière estimant que l'article 1580ter du Code judiciaire « ... ne fait pas obstacle à ce que l'ordonnance désigne la personne de l'acquéreur, lorsque cette indication est dans l'intérêt des créanciers et du débiteur »<sup>84</sup>. On peut donc en déduire que la désignation de l'acquéreur dans l'ordonnance, lorsqu'elle est dans l'intérêt des créanciers et du débiteur, est autorisée, peu importe que la requête soit initiée sur base de l'article 1580bis ou de l'article 1580ter du Code judiciaire.

#### Section 4. Le délai dans lequel la vente doit être conclue

Dans la majorité des cas, l'ordonnance du juge des saisies comporte un délai dans lequel la vente doit être conclue. Ce délai est imposé pour se conformer aux articles 1580bis et 1580ter du Code judiciaire qui précisent que « la vente doit avoir lieu dans le délai fixé... ».

Il convient de bien comprendre les termes utilisés par le Code judiciaire. En effet, ceux-ci n'emportent pas l'obligation, pour le créancier, de conclure la vente<sup>85</sup>. Ce délai signifie simplement qu'en cas d'absence de conclusion de la vente dans le délai fixé par l'ordonnance, l'autorisation devient caduque<sup>86</sup>. Le notaire commis devra donc veiller à « conclure la vente » endéans le délai fixé par le juge sous peine de devoir introduire une nouvelle requête devant ce dernier.

---

<sup>84</sup> Cass., 20 oct. 2000, *Pas.*, 2000/2, pp. 1599 et s.

<sup>85</sup> A. HENDERICKX, La vente de gré à gré de l'immeuble d'un failli, note sous Mons, 7 sept. 1998, *J.L.M.B.*, 1998, p. 1239

<sup>86</sup> Civ. Liège, 4 oct. 2000, *J.L.M.B.*, 2000/38, p. 1667

Se pose alors la question de savoir à quel moment considère-t-on que la vente est « conclue » ? S'agit-il du moment où le compromis de vente est signé ou faut-il nécessairement que l'acte authentique soit signé dans ce délai ? Comme nous l'avons évoqué en ce qui concerne le délai pour former tierce opposition, certains auteurs estiment que c'est le compromis qui doit être signé dans ce délai<sup>87</sup>. Toutefois, certaines décisions de jurisprudence affirment plutôt que c'est l'acte authentique qui devra être passé dans le délai fixé par l'ordonnance<sup>88</sup>

## Section 5. La conformité avec le projet d'acte du notaire commis

L'article 1580ter du Code judiciaire prévoit que « *la vente doit avoir lieu (...) conformément au projet d'acte de vente soumis au juge* ». Ne pourrait-on pas déduire de cette disposition que lorsque le projet d'acte mentionne l'identité de l'offrant, la vente doit donc obligatoirement être conclue avec ce dernier ?

Au vu des développements qui précèdent, et notamment le fait que l'autorisation délivrée au créancier n'entraîne pas d'obligation pour lui de conclure la vente, cette position n'est pas défendable. Néanmoins, la jurisprudence a déjà affirmé le contraire<sup>89</sup> tout en maintenant la possibilité de la tierce opposition d'un amateur disposé à formuler une offre supérieure. Tout dépend donc de la clarté avec laquelle sont rédigés les dispositifs des jugements d'autorisation.

Finalement, afin d'éviter toute ambiguïté, le notaire chargé de rédiger le projet d'acte pourrait faire le choix de ne pas mentionner de partie acquéreuse dans le projet qu'il rédigera, la seule mention du prix offert étant, à mon sens, suffisante pour que le juge des saisies puisse prendre sa décision.

---

<sup>87</sup> F. HERINCKX, *L'appel d'offres...*, *op. cit.*, p. 313

<sup>88</sup> Civ. Charleroi, 22 nov. 2010, *Rev. not. belge*, 2011, pp. 181 et s.

<sup>89</sup> Voy. not. Mons, 7 sept. 1998, *op. cit.*, p. 1238

## **Conclusion**

Insérée dans le Code judiciaire pour rencontrer au mieux l'intérêt des créanciers et du débiteur saisi, la vente de gré à gré sur saisie a suscité pas mal de questionnements quant à sa mise en œuvre.

Pourtant, le législateur avait anticipé la survenance de ces problèmes durant la procédure en prévoyant la saisine permanente du juge des saisies jusqu'à la passation de l'acte notarié<sup>90</sup>. Cette solution de secours, aurait pu s'avérer efficace si l'arriéré judiciaire ne s'en était pas mêlé. Du fait de cet arriéré, le retour devant le juge des saisies en cas de problèmes va à l'encontre de la raison d'être de la vente de gré à gré sur saisie.

En effet, comment continuer à affirmer que cette procédure sert l'intérêt des parties si la durée de celle-ci vient à dépasser celle d'une vente publique. Plus la procédure s'éternise et plus les conséquences peuvent être néfastes pour le saisi. De fait, les biens du débiteur, lorsqu'ils sont inhabités, risquent de perdre de leur valeur et sa dette à l'égard du créancier saisissant risque de s'accroître.

Plusieurs solutions permettraient de remédier aux problèmes pouvant venir émailler la procédure de vente de gré à gré sur saisie. D'une part, les juges des saisies pourraient veiller à ce que leurs ordonnances soient les plus complètes possibles afin de parer aux problèmes inhérents à chaque saisie. D'autre part, il serait de bon ton que le législateur prenne ses responsabilités et révisé le Code judiciaire pour que les problèmes inhérents à la vente de gré à gré sur saisie soient anticipés dans le texte légal.

D'ici là, nous conseillons aux praticiens, qu'ils soient avocats ou notaires, de veiller à bien préparer les différentes étapes de la vente de gré à gré et surtout, pour les notaires, d'exercer leur devoir de conseil de manière optimale.

---

<sup>90</sup> Art. 1580quater C. jud.

## Table des matières

Partie 1. La volonté d'évitement du permis d'urbanisation : une fausse bonne idée ?..	1
Introduction .....	1
Chapitre 1. Exposé du cas d'espèce .....	2
Chapitre 2. Naissance du permis d'urbanisation .....	3
Section 1. « L'ancêtre » du permis d'urbanisation : le permis de lotir .....	3
Section 2. La réforme du décret RESAter.....	4
§ 1. L'incapacité d'adaptation du permis de lotir au nouveaux défis de la société.....	4
§ 2. L'incapacité des permis de lotir à réaliser une urbanisation cohérente .....	5
Chapitre 3. Définition et mise en œuvre du permis d'urbanisation.....	6
Section 1. La conception urbanistique .....	6
Section 2. Mise en œuvre de cette conception urbanistique .....	7
§ 1. L'action de diviser un bien.....	7
A. La notion de « bien ».....	7
B. La division « cadastrale ».....	8
C. Les véhicules de la division .....	9
D. La création d'au moins deux lots non bâtis .....	9
§ 2. La cession d'au moins un des lots formés .....	10
§ 3. L'obtention d'un ou plusieurs permis d'urbanisme .....	10
Chapitre 4. Cas de dispense de permis d'urbanisation .....	11
Section 1. Base légale.....	11
Section 2. Exposé détaillé des exceptions.....	11
§ 1. Les actes de donation .....	11
§ 2. Les actes involontaires .....	12
§ 3. Les actes de partage pour sortir d'une indivision successorale .....	13
§ 4. Les cas de « comblement ».....	13
§ 5. Les permis d'urbanisme de constructions groupées .....	14
Chapitre 5. Solutions envisagées en l'espèce .....	15
Section 1. Permis d'urbanisation .....	15
Section 2. Permis d'urbanisme de constructions groupées .....	17

Section 3. Apport en communauté.....	18
§ 1. Apport de la maison.....	18
§ 2. Assimilation des biens propres aux biens communs.....	18
Section 4. Les lots créés ne sont pas destinés à l’habitation.....	19
§ 1. Absence de la volonté d’obtenir un permis d’urbanisme pour la construction d’une habitation.....	19
§ 2. Engagement de ne pas construire.....	20
Conclusion.....	22
Partie 2. La vente de gré à gré sur saisie, une arme à double tranchant pour le notaire ? .....	23
Introduction.....	23
Chapitre 1. Les ventes judiciaires d’immeubles.....	24
Section 1. La vente judiciaire en général.....	24
Section 2. La vente judiciaire à caractère amiable.....	24
Section 3. La vente judiciaire à caractère contentieux.....	25
Section 4. La vente judiciaire sur exécution forcée.....	25
Section 5. Vente publique ou vente de gré à gré.....	26
Section 6. Différences avec les ventes publiques volontaires.....	26
Chapitre 2. La procédure de vente de gré à gré sur saisie.....	27
Section 1. L’initiative de la procédure.....	27
Section 2. La requête.....	27
Section 3. Faculté de désigner comme acquéreur la personne qui laisse au débiteur l’usage de son habitation.....	28
Section 4. Parties à la procédure et voies de recours.....	28
Chapitre 3. Problèmes pratiques inhérents à la vente de gré à gré sur saisie.....	29
Section 1. La fixation d’un prix minimum et la survenance d’offres supérieures.....	29
§ 1. La fixation d’un prix minimum.....	29
§ 2. La réception d’offres supérieures.....	30
§ 3. Alternatives en cas de pluralité d’offrants.....	31
A. Solution jurisprudentielle.....	31
B. Le recours à l’appel d’offres.....	32
1. L’appel d’offres préalable à l’ordonnance.....	32

2. L'appel d'offres postérieur à l'ordonnance .....	33
Section 2. « L'acceptation » de l'offre par le créancier saisissant .....	33
§ 1. L'acceptation antérieure à l'ordonnance .....	33
§ 2. L'acceptation postérieure à l'ordonnance .....	34
Section 3. L'absence de désignation de l'acquéreur .....	34
Section 4. Le délai dans lequel la vente doit être conclue.....	35
Section 5. La conformité avec le projet d'acte du notaire commis .....	36
Conclusion .....	37
Table des matières.....	38
Bibliographie .....	41

## Bibliographie

### Législation

- L. organique du 29 mars 1962 de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, *M.B.*, 12 avr. 1962, pp. 3000 et s.
- A. Ex. Rég. w. du 14 mai 1984 portant codification des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire et applicable à la Région wallonne, *M.B.*, 19 mai 1984, pp. 6939 et s.
- L. du 5 juil. 1998 relative au règlement collectif de dettes et à la possibilité de vente de gré à gré des biens immeubles saisis, *M.B.*, 31 juil. 1998, pp. 24613 et s.
- Projet de loi relatif au règlement collectif de dettes et à la possibilité de vente de gré à gré des biens immeubles saisis, *Doc. Parl.*, Ch. repr., sess. ord. 1996-1997, n° 1073/1 du 10 juin 1997
- Projet de décret modifiant le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques, exposé des motifs, *Doc., Parl. Rég. w.*, sess. ord. 2008-2009, n° 972/1 du 18 mars 2009
- Décr. Rég. w. du 30 avril 2009 modifiant le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques, *M.B.*, 2 juin 2009, pp. 39554 et s.
- Circ. min. du 3 juin 2010 relative au permis d'urbanisation, *M.B.*, 19 juil. 2010, pp. 46936 et s.
- Décr. Rég. w. du 27 mars 2014 relatif au Code wallon de l'agriculture, *M.B.*, 5 juin 2014, pp. 42894 et s.
- Décr. Rég. w. du 24 avril 2014 abrogeant les articles 1<sup>er</sup> à 128 et 129<sup>quater</sup> à 184 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie et formant le Code du développement territorial, *M.B.*, 15 sept. 2014, pp. 72416 et s.

## Doctrine

- Aughuet Ch., Le permis de lotir en Région wallonne suite au décret « RESA » : Trois questions en attente de réponse, *Notamus*, 2006/3, p. 31 et s.
- Aughuet Ch., Le permis d'urbanisation et le permis d'urbanisme de constructions groupées, [https://www.e-notariat.be/start/web/notaryship/home/ejournal/-/journal\\_content/56\\_INSTANCE\\_Zv8xp9UGuNWx/11202/372675](https://www.e-notariat.be/start/web/notaryship/home/ejournal/-/journal_content/56_INSTANCE_Zv8xp9UGuNWx/11202/372675) (10/04/2015)
- Aughuet Ch., Droit civil - Région wallonne - Urbanisme - Vente intervenant sans permis d'urbanisation, sous le bénéfice de l'exception prévue à l'article 90, § 1er, 4°, du C.W.A.T.U.P.E. - Possibilité de qualifier le terrain comme étant « à bâtir » ? - Documents d'urbanisme permettant de s'assurer de la constructibilité d'un terrain : portée des renseignements urbanistiques (article 85 du C.W.A.T.U.P.E.), des certificats d'urbanisme n° 1 et n° 2, du permis de lotir ou d'urbanisation et du permis d'urbanisme, *Notamus*, 2013/2, pp. 14 à 17
- Boularbah H., Requête unilatérale et inversion des contentieux, Bruxelles, Larcier, 2010
- Coenraets P., Permis de lotir et d'urbanisation : pour quels actes et quels effets ?, *Jurim Pratique*, 2013/2, p. 17
- Coppens P. et t'Kint F., Examen de jurisprudence : 1984-1990. Les faillites, les concordats et les privilèges, *R.C.J.B.*, 1991, pp. 340 et s.
- De Leval G., La loi du 5 juillet 1998 relative au règlement collectif de dettes et à la possibilité de vente de gré à gré des biens immeubles saisis, Ed. Coll. Sc. Fac. Dr. Liège, 1998
- De Leval G. et Herinckx F., Ventes judiciaires d'immeubles, *Rép. not.*, t. VII, l. V, Bruxelles, Larcier, 2010
- De Leval G., La saisie Immobilière, *Rép. not.*, t. XIII, l. II, Bruxelles, Larcier, 2011
- Engels Ch., De verkoop uit de hand van de in uitvoerend beslag genomen onroerende goederen, *R.W.*, 1998-1999, pp. 1443 à 1452
- Erneux P.-Y. et Aughuet Ch., « Le permis d'urbanisation - Premier commentaire - Une réforme qualitative » in *Le droit de l'urbanisme et de l'environnement pour la pratique notariale*, Bruxelles, Larcier, 2010, pp. 5 à 37

- Erneux P.-Y. et Aughuet Ch., « Définition et champ d'application du permis d'urbanisation » in *Le permis d'urbanisation en région Wallonne et le droit des sols pollués en région de Bruxelles-Capitale*, Bruxelles, Bruylant, 2012, pp. 3 à 40
- Henderickx A., La vente de gré à gré de l'immeuble d'un failli, note sous Mons, 7 sept. 1998, *J.L.M.B.*, 1998, pp. 1239 à 1240
- Herinckx F., « À partir de quel moment peut-on être certain d'être acquéreur d'un immeuble appartenant en tout ou partie à un incapable mineur ou assimilé ou dépendant d'une masse faillie dont la vente de gré à gré a été autorisée par le tribunal ? », in *Le notaire, le juge et l'avocat. Heurs et malheurs du notaire commis*, Bruxelles, Bruylant, 1996, pp. 165 et s.
- Herinckx F., L'appel d'offres se clôturant par une réunion d'amateurs en cas de vente judiciaire d'immeuble, *Rev. not. belge*, 1999, pp. 307 et s.
- Jamar O., « Les permis de lotir, in *L'urbanisme dans les actes*, Conseil francophone de la FRNB, Bruxelles, Bruylant, 1998, pp. 499-500
- Matray Ch., La réalisation des actifs de la faillite, *J.T.*, 1994, pp. 451 et s.
- Matray Ch., « Le notaire commis et la faillite », in *Le notaire, le juge et l'avocat. Heurs et malheurs du notaire commis*, Bruxelles, Bruylant, 1996, pp. 130 et s.
- Michiels D., « La vente publique », in *La vente publique dans tous ses états*, Bruxelles, Larcier, 2014, pp. 7 à 50
- Paques B. et Erneux P.-Y., *Le permis d'urbanisation*, Kluwer, 2011
- Pâques M., « La destination, aspect subjectif du lotissement », in *Les cahiers de l'urbanisme*, Liège, Mardaga, hors-série mars 2001, pp. 16 et s.
- Vercheval C., « Questions choisies de droit administratif en lien avec la vente d'immeubles », in *La vente immobilière – Aspects civils, administratifs et fiscaux*, Anthemis, 2010, p. 139

### **Jurisprudence**

- C.E., 15 mars 1966, Sleenckx, n° 11.701, *Pas.*, 1966, pp. 111 à 113
- Gand, 8 mars 1989, *R.D.C.*, 1990, pp. 444
- Mons, 7 sept. 1998, *J.L.M.B.*, 1999, pp. 1236 et s.
- Civ. Marche-en-Famenne, 12 nov. 1998, *Rev. not. belge*, 1999, pp. 306 et s.
- Civ. Liège, 7 août 2000, *J.L.M.B.*, 2000/38, pp. 1666 et s.

- Civ. Liège, 4 oct. 2000, *J.L.M.B.*, 2000/38, pp. 1667 et s.
- Cass., 20 oct. 2000, *Pas.*, 2000/2, pp. 1599 et s.
- Cass., 19 févr. 2004, *Larc. Cass.*, 2004/5, pp. 127 et s.
- C.E., 21 déc. 2005, S.A. BENELUX MASTERBUILDERS, n° 153.067, <http://www.raadvst-consetat.be/Arrets/> (10/04/2015)
- C.E., 5 oct. 2006, BEECKMANS ET COSEMANS, n° 163.246, *Rev. not. belge*, 2007, pp. 285 et s.
- Liège, 20 févr. 2007, *Rev. not. belge*, 2008, pp. 179 et s.
- Liège, 23 oct. 2007, *J.L.M.B.*, 2008/33, pp. 1457 et s.
- Civ. Charleroi, 22 nov. 2010, *Rev. not. belge*, 2011, pp. 181 et s.
- Civ. Liège (j. sais.), 23 mai 2012, *Rev. not. belge*, 2012, pp. 823 et s.