

UCL

Université
catholique
de Louvain

Faculté de droit et de criminologie (DRT)

Le devoir de conseil en droit de l'urbanisme au regard de la jurisprudence.

Résolution d'un casus : permis d'urbanisme et découverte d'une fenêtre

Mémoire réalisé par
Sara FAGA

Promoteur(s)
Damien JANS

Année académique 2014-2015
Master complémentaire en droit notarial

Plagiat et erreur méthodologique grave

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 MATIERES :

PREMIERE PARTIE :

Le devoir de conseil en droit de l'urbanisme au regard de la jurisprudence.

I. INTRODUCTION :	1
II. GENERALITES : les obligations du notaire liées à son devoir de conseil ...	2
III. LE DEVOIR DE CONSEIL : contenu analysé au regard de la jurisprudence.	3
A. Généralités	3
B. Quant aux déclarations des parties en matière d'urbanisme	5
C. Quant aux informations que le notaire doit communiquer aux parties	6
D. Quant aux permis	9
i. Généralités	9
ii. Conformité des travaux avec le permis d'urbanisme.....	10
iii. Quant à la péremption du permis : généralités	11
iv. Quant au permis de lotir/d'urbanisation plus particulièrement	13
1. Généralités	13
2. Quant à l'information liée à la péremption du permis	14
3. Donner connaissance du contenu.....	14
4. Quant à la péremption du permis de lotir pour non-exécution des charges	14
E. Quant à son devoir d'investigation.....	16
i. Constatations sur les lieux.....	16
1. Généralités	16
ii. Quant à la régularité des travaux	18
iii. Quant au caractère constructible	20
iv. Quant à un bien grevé d'une infraction urbanistique :	23
1. Quant à la vente d'un bien en infraction :	23
2. Quant à l'information qui doit être transmise :	27
v. Les éléments particuliers du dossier pouvant influencer le devoir de conseil du notaire	29
F. La matérialisation de l'exécution du devoir de conseil	32
IV. CONCLUSION :	35

DEUXIEME PARTIE :

Résolution d'un casus : permis d'urbanisme et découverte d'une fenêtre

I. INTRODUCTION	37
II. Principes applicables au cas d'espèce.....	37
III. Concernant le retrait de l'enseigne publicitaire	38
IV. Concernant la fenêtre ajoutée et obturée.....	39
V. Concernant l'ouverture d'une nouvelle fenêtre.....	41
VI. CONCLUSION	41

PREMIERE PARTIE :

**Le devoir de conseil en droit de l'urbanisme au
regard de la jurisprudence.**

I. INTRODUCTION :

L'exposé des motifs de la loi du 25 ventôse an XI investit clairement le notaire d'une mission de confiance¹, de celle-ci découle un devoir de conseil de tout temps reconnu par la doctrine², qui prend sa source au sein de l'article 9, §1 du texte précité : « *le notaire informe toujours entièrement chaque partie des droits, des obligations et des charges qui découlent des actes juridiques dans lesquels elle intervient et conseille les parties en toute impartialité*³ ».

Ce devoir de conseil est d'ordre public⁴. Le notaire ne peut s'en décharger. L'absence ou la mauvaise exécution de ce devoir peut être cause de responsabilité pour le notaire. Il est de commune notoriété que les obligations du notaire quant à son devoir de conseil sont des obligations de moyen⁵.

La mise en cause de la responsabilité civile du notaire implique de démontrer qu'il a commis une faute en lien causal avec un dommage⁶.

En cas de violation d'une norme de conduite, la faute sera appréciée « *dans chaque cas particulier compte tenu des circonstances de la cause*⁷ » en comparant le comportement de celui dont la responsabilité est en doute avec celui d'une personne « *normalement soigneuse et prudente placée dans les mêmes circonstances*⁸ ». S'il s'agit d'un professionnel, comme le notaire dans le cas présent, son comportement sera comparé avec celui « *qu'aurait*

¹ P., HARMEL, *Organisation et déontologie du notariat*, Rép. Not., T. XI, Livre II, p. 12 ; Loi du 16 mars 1803 contenant organisation du notariat ; C.A., Mons, 21 octobre 2001, *R.G.D.C.*, 2002, p. 719 ; Civ. Liège, 16 septembre 1999, *R.G.D.C.*, 2001, p. 260.

² P., HARMEL, *op. cit.*, Rép. Not., T. XI, Livre II, pp. 5-25. ; P., HARMEL, R., BOURSEAU, *Les sources et la nature de la responsabilité civile des notaires : en droit belge de 1830 à 1962*, Liège, Ulg. Faculté de droit, 1964 ; H., DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. VII, p. 467 ; R., BOURSEAU, « *la responsabilité civile du notaire instrumentant* », in *Responsabilité professionnelle et assurance des risques professionnels, Centenaire J.L.M.B.*, p. 35.

³ Art. 9, loi du 16 mars 1803, précitée.

⁴ C.A., Bruxelles, 4 juin 1998, *R.G.A.R.*, n°13204.

⁵ C.A., Bruxelles, 22 juin 2010, *T. Not.*, 2011, p. 101 ; C.A., Anvers, 15 juin 2009, *N.J.W.*, 2010, p. 154 ; C.A., Bruxelles, 7 février 2006, *Rev. Not. Belge*, 2009, p. 179 ; Civ. Namur, 18 février 1986, *Rev. Not. Belge*, 1987, p. 159 ; C.A., Liège, 8 janvier 2015, *J.L.M.B.*, 2016, p.33 ; C., MELOTTE, « *la responsabilité du notaire dans le cadre de la vente* », in *la responsabilité des intervenants de l'immobilier*, ss la dir. de Y., NINANE [e.a], Limal, Anthemis, 2015, p. 21.

⁶ Ch., VANHALEWYN, *La responsabilité civile professionnelle du notaire, dix années de jurisprudence belge*, Averbode, Altoria, 1991, p.53 ; R.O., DALCQ, *Traité de la responsabilité civile*, Les nouvelles, T.I, p. 117.

⁷ Cass., 13 juin 1983, *J.T.*, 1984, p.9.

⁸ Ch., VANHALEWYN, *op. cit.*, 1991, p. 54 ; J.L., FAGNART, M., DENEVE, « *Chronique de jurisprudence. La responsabilité civile (1976-1984)* », *J.T.*, 1986, p.298.

dû avoir normalement une personne exerçant la même fonction et ayant la même qualification que celle dont la responsabilité est recherchée⁹ ».

« Les fautes reprochées au notaire sont de types divers. On rencontre des erreurs de droit, des rédactions incorrectes, des erreurs d'évaluation ... mais la dominante est indubitablement le manquement au devoir de conseil¹⁰ ». Je vais tenter, à l'aide d'une série de décisions jurisprudentielles et d'un ensemble d'articles doctrinaux, de dessiner les contours du devoir de conseil du notaire sous l'angle du droit administratif et plus particulièrement à propos du droit de l'urbanisme, auquel les notaires sont de plus en plus confrontés.

II. GENERALITES : les obligations du notaire liées à son devoir de conseil

Le devoir de conseil du notaire se décline en trois facettes : l'information, l'investigation et la substitution¹¹.

Dans un premier temps, le notaire doit informer les parties sur la validité juridique de l'opération¹². En d'autres termes, il « *devra expliquer aux parties les conséquences juridiques de l'acte entrepris et s'assurer que ces-dernières les ont comprises*¹³ ». Ensuite, il doit rédiger un acte qui traduit la volonté des parties, celui-ci devant être clair et non-équivoque¹⁴. En outre, il devra éclairer les parties sur l'étendue de leurs droits et obligations¹⁵ : « *il doit leur expliquer l'exacte signification des clauses insérées dans l'acte, leur préciser la portée juridique de l'opération et les dangers qu'elle comporte ainsi que leur faire apparaître les obscurités d'une législation nouvelle*¹⁶ ».

Dans un second temps, et c'est là que le bât blesse, le notaire est titulaire d'un devoir d'investigation aux contours sinueux.

⁹ Cass., 5 mai 1971, *Pas.*, 1971, I, p. 802 ; Cass., 26 juin 1975, *Pas.*, 1975, I, p. 1046 ; Cass., 30 avril 1976, *Pas.*, 1976, I, p. 944 ; Cass., 19 mars 1976, *Pas.*, 1976, I, p. 806 ; Cass., 13 juin 1983, *J.T.*, 1984, p.9 ; Cass., 5 juin 2003, RG C.01.0252.F.

¹⁰ Ch., VANHALEWYN, *op. cit.*, 1991, p. 57.

¹¹ C.A., Liège, 8 janvier 2015, *J.L.M.B.*, 2016, p.33 ; Ch., VANHALEWYN, *op. cit.*, 1991, p. 69 ; C., MELOTTE, *op. cit.*, p. 22.

¹² Ch., VANHALEWYN, *op. cit.*, 1991, p. 69 ; C., MELOTTE, *op. cit.*, p. 22 ; C.A., Liège, 2 mai 2013, *F.J.F.*, 2014, p. 141.

¹³ C., MELOTTE, *op. cit.*, p. 22 ; C.A., Anvers, 2 décembre 1997, *R.W.*, 1997-1998, p. 981.

¹⁴ C.A., Liège, 6 juin 2005, *R.G.A.R.*, 2007, p. 14260.

¹⁵ Ch., VANHALEWYN, *op. cit.*, 1991, pp. 69-70 ; C., MELOTTE, *op. cit.*, p. 23.

¹⁶ Civ., Mons, 23 juin 1998, *Rev. Not. Belge*, 1998, p. 641.

Ce devoir touche notamment aux « recherches » qu'il doit effectuer pour assurer l'efficacité de son acte. Tout d'abord, il existe une série de recherches qui lui sont imposées par le législateur. À proprement parler, ces recherches « *ne découlent pas du devoir de conseil ... il y a lieu de noter la différence fondamentale qui existe entre ... le devoir d'investigation résultant d'une loi spécifique, ... et ... le devoir d'investigation résultant du devoir de conseil. Dans le premier cas, le non-respect de la prescription légale est constitutif par lui-même de faute pour infraction à la loi. Dans la seconde hypothèse, il n'y aura faute que dans la mesure où les circonstances de fait imposent l'aide et le conseil du notaire*¹⁷ ».

Enfin, le notaire peut se substituer aux parties pour l'accomplissement de certaines formalités¹⁸. Ce point ne sera pas abordé dans le présent exposé.

III. LE DEVOIR DE CONSEIL : contenu analysé au regard de la jurisprudence.

A. Généralités

« Un devoir **général** d'information est tout simplement **impossible** à remplir. Il n'existe ... dans notre pays, à l'heure actuelle, aucun centre d'étude, aucune institution et a fortiori aucun individu susceptible de **maîtriser l'ensemble des dispositions** de type administratif qui s'imposent, ou sont susceptibles de s'imposer, à l'acquéreur d'une propriété immobilière. Quelques auteurs, ..., ont tenté d'élargir leur champ d'investigation ... le choix des règlements retenus ... est très divers, ce qui démontre la complexité de la matière. Mais toutes ces tentatives commencent par le même avertissement : l'absence de toute prétention à l'exhaustivité¹⁹ ».

Il a déjà été jugé que « le devoir de conseil s'exerce à l'égard de toutes les parties comparantes à l'acte, même si la convention que le notaire a authentifiée **a été négociée en**

¹⁷ Ch., VANHALEWYN, *op. cit.*, 1991, p. 70 ; P., HARMEL, *op. cit.*, Rép. Not., T. XI, Livre II, p. 33 ; P., HARMEL, R., BOURSEAU, *op. cit.*, p. 210.

¹⁸ Ch., VANHALEWYN, *op. cit.*, 1991, p. 73.

¹⁹ J.-F., TAYMANS, « Le statut administratif de l'immeuble vendu : quelle responsabilité notariale ? » in La responsabilité civile liée à l'information et au conseil – questions d'actualité, ss la dir. de DUBUISSON, B., JADOUL, P., Bruxelles, Publications des Facultés universitaires Saint-Louis, 2000, p. 155-156.

dehors de lui²⁰ ». De même que « *le notaire ne peut se soustraire à son obligation de conseil en affirmant que sa mission **se limite à l'octroi d'une forme authentique***²¹ ».

Ce devoir est d'autant plus large que le notaire est confronté à des parties profanes. La jurisprudence rappelle qu'il reste proportionné aux circonstances de **fait** et à **l'expérience** des clients²².

Par contre, certains considèrent que la prise en charge de la négociation immobilière impose aux notaires des devoirs plus importants que lorsqu'il se borne à authentifier une convention²³. L'information qu'il transmet « *doit porter ... sur les effets juridiques des conventions, **spécialement lorsque celles-ci ne sont pas encore devenues définitives**, c'est-à-dire lorsque le notaire participe à la négociation, et que les informations qu'il donne sont susceptibles d'influer sur la décision des parties de s'engager*²⁴ ».

En outre, le notaire chargé de diligenter une vente publique a un devoir de conseil limité à l'égard des adjudicataires : « *dans le cadre d'une vente publique sur saisie, celui-ci est quelque peu nuancé tenant compte de la vente. En effet, avant la date de l'adjudication, le notaire **n'est pas en contact** avec les acquéreurs potentiels, **sauf** si ceux-ci se sont présentés à **l'étude** pour y demander des informations. Les demandeurs n'établissent pas qu'ils se seraient présentés à l'étude afin de consulter le dossier de la vente ou de prendre conseil auprès du notaire D. Ce dernier aurait, alors, été en mesure de leur conseiller de consulter les archives administratives communales afin de vérifier la situation légale du bien.*

*Dans le cadre précis d'une vente publique, le notaire D. n'est donc tenu que d'un devoir de conseil très limité et les demandeurs ne démontrent pas en quoi il y aurait contrevenu*²⁵ ».

Toutefois, son devoir d'investigation est tout aussi étendu : J.-F. TAYMANS estime que « *l'adjudicataire n'a pas négocié directement avec le vendeur. Il n'aura souvent guère eu le temps de prendre lui-même les informations nécessaires auprès de l'administration*

²⁰ C.A., Bruxelles, 4 juin 1998, *R.G.A.R.*, 2000, n° 13.204.

²¹ C.A., Mons, 16 novembre 1990, *J.L.M.B.*, 1991, p. 508.

²² Civ. Bruxelles, 9 décembre 1983, *Rev. Not. Belge*, 1987, p. 211.

²³ J., GOEMARE, « la responsabilité du notaire est-elle contractuelle ou aquilienne ? », *Rev. Not. Belge*, 2009, p. 144.

²⁴ J.-F., TAYMANS, « à propos du devoir d'information du notaire », *in* pratique notariale et droit administratif, Bruxelles, Larcier, 1998, p. 391.

²⁵ Civ. Bruxelles, 15 janvier 2008, *Rev. Not. Belge*, 2013, p. 296.

communale ... Le notaire devra pousser davantage ses investigations et demander par exemple, outre un certificat d'urbanisme, des renseignements complémentaires relatifs à l'existence de plans d'alignement, de projets d'aménagement ou d'expropriation²⁶ ».

L'acquéreur, ayant agréé le bien sans réserve, ne s'est pas renseigné correctement auprès de l'administration. Il ne peut s'en vouloir qu'à lui-même.

B. Quant aux déclarations des parties en matière d'urbanisme

Lorsque les parties font une déclaration au notaire, celui-ci est-il tenu d'en vérifier la véracité ?

À première vue, le notaire n'a aucune obligation de vérifier les déclarations des parties que ce soit sous l'angle légale²⁷ que sous l'angle de son devoir de conseil²⁸.

Néanmoins, un tempérament doit être apporté lorsqu'une des parties demande expressément au notaire d'effectuer une telle vérification²⁹.

Aussi, si le devoir de conseil du notaire ne comprend pas l'obligation de vérifier chaque déclaration des parties, « *il devra notamment vérifier si [les déclarations] **concordent** avec les informations qui sont à sa disposition ... en cas de **discordance**, il en informera les parties et, préalablement à tout engagement, effectuera ... des **recherches complémentaires**³⁰ ».*

Le notaire a l'obligation de vérifier que les déclarations des parties correspondent aux **renseignements urbanistiques**, et ce même si le **bourgmestre** en personne est partie à l'acte : « *dans l'acte authentique d'achat, il est stipulé ... [qu'] il a été délivré au vendeur par le collège des bourgmestres et échevins, un permis de bâtir portant sur la construction d'une bergerie alors qu'il s'est avéré par la suite que le permis de bâtir en question avait trait à une parcelle de terrain, ... **attenante** ... Le notaire a commis une faute professionnelle en ayant **négligé de contrôler l'exactitude** des données urbanistiques qui lui avaient été communiquées*

²⁶ J.-F., TAYMANS, « Le statut administratif de l'immeuble vendu : quelle responsabilité notariale ? » in La responsabilité civile liée à l'information et au conseil – questions d'actualité, sous la dir. de DUBUISSON, B., JADOUL, P., Bruxelles, Publications des Facultés universitaires Saint-Louis, 2000, p. 160.

²⁷ L., DELCROIX, « les actes des notaires : les obligations du notaire dans les Régions wallonne et de Bruxelles-Capitale » in l'urbanisme dans les actes, Bruylant, Bruxelles, 1998, p. 653 ; J., Van YPERSELE, L., OLIVIER, *La vente et le droit de l'urbanisme wallon et bruxellois*, Waterloo, Kluwer, 2011, p. 56.

²⁸ J., Van YPERSELE, L., OLIVIER, *op. cit.*, p. 56.

²⁹ J., Van YPERSELE, L., OLIVIER, *op. cit.*, p. 56.

³⁰ J., Van YPERSELE, L., OLIVIER, *op. cit.*, p. 56.

par les vendeurs et en ayant omis de demander un certificat d'urbanisme. Le fait que l'un des vendeurs était bourgmestre de la commune qui délivrait le certificat d'urbanisme n'y change rien ...³¹ ».

Dans tous les cas, il est admis que le notaire sera **dispensé** de vérifier les dires des parties lorsque les circonstances de fait³² rendent cette vérification impossible ou qu'ils portent sur des faits « **non jurigènes** [ou] ... **accessoires**³³ ».

Cependant, il ne faut pas perdre de vue que le notaire, « *conseil des deux parties, doit à chacune d'elles une protection égale contre les allégations erronées ... d'un co-contractant*³⁴ ». C'est ainsi qu'il doit attirer l'attention des parties sur « *la portée de leur déclaration, notamment en leur posant toutes questions utiles nécessaires à l'établissement de déclarations **conformes** aux objectifs poursuivis par le législateur*³⁵ ».

Ainsi, si la déclaration est une réponse à une question préalable du notaire, il faudra que « *le notaire protège le déclarant contre sa propre erreur en lui expliquant ... la portée concrète de la question posée*³⁶ ».

C. Quant aux informations que le notaire doit communiquer aux parties

En matière de vente, « *le notaire ne doit fournir [aux parties] que les informations indispensables*³⁷ ». À propos des informations urbanistiques, le devoir de conseil du notaire contient un devoir d'investigation à géométrie variable qui est fonction de « **l'expérience** des parties et [des] **circonstances de fait**³⁸ ».

Légalement, le notaire est tenu d'une publicité minimale qui varie selon la région. C'est ainsi qu'il doit notamment :

³¹ C.A., Gand, 23 février 2001, *T. Not.*, 2001, p. 117.

³² P., HARMEL, R., BOURSEAU, *op. cit.*, p. 214.

³³ *Ibid.* ; R.O., DALCQ, *op. cit.*, p. 408. ; A., RAUCQ, P., CAMBIER, *Traité du Notariat*, T.II, p. 673 ; Civ. Liège, 9 octobre 1975, *Rev. Not. B.*, 1976, p. 43.

³⁴ P., HARMEL, R., BOURSEAU, *op. cit.*, p. 210.

³⁵ J., Van YPERSELE, L., OLIVIER, *op. cit.*, p. 56.

³⁶ Ch., VANHALEWYN, *op. cit.*, 1991, p. 71.

³⁷ Ch., VANHALEWYN, *op. cit.*, 1991, p. 85.

³⁸ J., Van YPERSELE, L., OLIVIER, *op. cit.*, p. 71 citant Civ., Bruxelles, 9 septembre 2008, inédit, RG 05/4647/A.

- Indiquer la destination urbanistique du bien la plus récente³⁹ ;
- Faire mention de l'inscription éventuelle du bien sur la liste de sauvegarde ou du classement⁴⁰ ou des mesures de protection du patrimoine immobilier, d'inscription à l'inventaire des sites d'activités inexploités et des biens repris dans un périmètre de préemption⁴¹ ;
- Insérer dans l'acte les informations urbanistiques recueillies auprès des autorités communales^{42,43}.

Dans tous les cas, lorsque le notaire sollicite l'information à la commune et qu'elle ne lui répond pas, aucune responsabilité ne peut lui être imputée⁴⁴. Il n'est pas délié de son devoir de conseil pour autant. En effet, les travaux préparatoires précisent que le notaire a l'obligation d'être attentif : « ... *l'officier ministériel [est] tenu de donner les informations qu'ils connaissent, même incomplètes* ⁴⁵ ».

Or, aujourd'hui, il est aisé d'obtenir une série d'informations urbanistiques, au travers du site internet de la Direction générale opérationnelle – aménagement du territoire, logement, patrimoine et énergie (DGO4)⁴⁶. Ne doit-on pas considérer que cette information, par sa facilité d'accès, est connue du notaire ?

Au cours de mon stage, j'ai pu constater qu'une série de compromis ou d'actes authentiques contenaient une mention selon laquelle ces renseignements urbanistiques n'avaient pas été reçus. De plus, refuser d'utiliser un moyen de communication aussi simple, rapide et efficace serait à l'encontre de la tendance actuelle.

Le notaire qui recopie dans son acte les informations données par la commune, même si celles-ci sont erronées, ne commet aucune faute « *s'il n'avait pas connaissance d'éléments contraires qui auraient pu éveiller ses soupçons* ⁴⁷ ».

En effet, la jurisprudence confirme que le notaire peut, en principe, se fier aux renseignements donnés par le receveur de l'enregistrement et par la commune s'ils ne font

³⁹ J., Van YPERSELE, L., OLIVIER, *op. cit.*, p. 48.

⁴⁰ Art. 206, §5, C.W.A.T.U.P.E.

⁴¹ Art. 201, 217, §2, al. 3, 280, CoBAT.

⁴² Art. 85, §1, 150bis, C.W.A.T.U.P.E.

⁴³ Art. 99 CoBAT.

⁴⁴ C.A, Gand, 1^{er} décembre 2011, *R.W.*, 2013-2014, p. 466 ; C.A., Bruxelles, 27 juin 2007, *R.C.D.J.*, 2007, p. 35.

⁴⁵ *Doc. Parl.*, Parl. W., 2001-2002, n°301/1, p. 39.

⁴⁶ <http://dgo4.spw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/default.asp> : onglet « aménagement du territoire et urbanisme »

⁴⁷ C., MELOTTE, *op. cit.*, p. 40 ; C.A, Gand, 23 février 2001, *T. Not.*, 2001, p. 117.

apparaître **aucun doute** sur leur validité⁴⁸. Dans le cas contraire, il **devra** pousser ses investigations plus avant.

Le Tribunal de première instance de Gand a été saisi par les propriétaires de deux lots, qui s'étaient vu refuser une modification du permis de lotir régissant leur parcelle au motif que le permis était périmé. Or, la commune avait confirmé au notaire que le permis était bel et bien en vigueur. Le notaire ne s'était pas méfié de cette affirmation alors qu'il savait que la validité du permis avait été discutée dans une vente précédente. Le tribunal a retenu la responsabilité du notaire, estimant qu'il aurait dû faire une vérification approfondie du dossier⁴⁹.

Dans le même ordre d'idée, le Tribunal de première instance de Liège, dans un jugement daté du 7 avril 2003⁵⁰, a retenu la responsabilité du notaire pour avoir recopié aveuglement la réponse de l'administration lui confirmant qu'un permis de lotir était toujours en vigueur alors que, le doute était amplement permis en raison de circonstances dont le notaire **avait connaissance**.

Dans une autre affaire, le Cour d'Appel d'Anvers a déclaré le notaire responsable au motif qu'il n'avait pas vérifié l'information donnée par la commune alors que cette information était « **juridique** » et facilement vérifiable puisqu'en l'occurrence il suffisait de vérifier si l'activité exercée par son « client » se retrouvait énumérée dans la liste des activités requérant une attestation de sol⁵¹.

La jurisprudence considère que les communes ne sont pas exemptes de **tous reproches** lorsqu'elles fournissent des informations fausses même si celles-ci sont **indicatives et dépourvues de toute valeur juridique**, selon la formule consacrée. La Cour d'appel de Gand⁵² a considéré qu'une commune qui classe un bien en zone d'habitat alors qu'il est en zone agricole commet une faute. Elle nous enseigne également que le notaire, se fiant à cette information ne commet pas de faute si **rien** ne lui permet de soupçonner l'inexactitude des informations : « *il n'est pas nécessaire que le tiers lésé ou le notaire*

⁴⁸ *Chroniques notariales*, la responsabilité notariale, sous la dir. de Y.-H., LELEU, Bruxelles, Larcier, 2013, volume 58, p. 299 ; Civ. Gand, 21 mai 2011, *T.M.R.*, 2012, liv. 1, p. 66.

⁴⁹ *Ibid.*

⁵⁰ Voir exposé des faits, page 15

⁵¹ *Chroniques notariales*, la responsabilité notariale, sous la dir. de Y.-H., LELEU, Bruxelles, Larcier, 2010, volume 52, p. 191 ; C.A., Anvers, 10 novembre 2008, *T.M.R.*, 2009, p. 269.

⁵² C.A. Gand, 19 décembre 2008, *T. not.*, 2010, p. 117.

contrôlent le contenu de l'information délivrée par la commune, si rien ne suggère que cette information est incorrecte⁵³ ».

D. Quant aux permis

i. Généralités

Le notaire doit vérifier de l'existence d'un éventuel permis⁵⁴ et faire mention dans l'acte authentique des permis d'urbanisme ou de lotir délivrés pour le bien⁵⁵ ainsi que de l'interdiction de réaliser des actes et travaux sans avoir obtenu de permis, de l'existence de règles de péremption et que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis⁵⁶.

Lorsqu'il existe un permis, le notaire devra analyser son contenu et en particulier, les conditions et charges éventuelles qu'il contiendrait⁵⁷. Cette information, le notaire l'obtiendra lorsqu'il interrogera la commune au travers de la demande de renseignements urbanistiques⁵⁸.

Le notaire ne peut en aucun cas se dispenser de son devoir de conseil lorsqu'il est chargé d'indiquer et d'expliquer ces informations : sa responsabilité pourrait être engagée lorsqu'il **omet** des mentions ou que celles-ci sont **inexactes** ou **incomplètes** (pour autant que le lien causal entre la faute et le dommage soit clairement démontré)⁵⁹.

Cependant, cette déclaration ne doit pas contenir l'éventuel **refus de permis**. Toutefois « le devoir général d'information des parties à une convention impose, semble-t-il, au **vendeur** ... d'informer son cocontractant d'un **éventuel refus** de permis d'urbanisme lorsque le vendeur ... sait que cette information est déterminante ou, à tout le moins, importante ... compte tenu de ses intentions déclarées⁶⁰ ». Cette jurisprudence pourrait parfaitement être d'application pour le permis d'urbanisation.

⁵³ Gand, 19 décembre 2008, *T. not.*, 2010, p. 117 : traduction personnelle ; *Chroniques notariales*, *op. cit.*, volume 52, p. 192.

⁵⁴ Civ. Namur, 4 décembre 1997, *Amén.*, 1998, p. 165 ; C.A., Liège, 7 avril 2003, *Rev. Not. B.*, 2004, p. 525.

⁵⁵ Art. 152, C.W.A.T.U.P.E ; Art. 280, 281, CoBAT

⁵⁶ Art. 85, §2, C.W.A.T.U.P.E.

⁵⁷ D., LAGASSE, « La péremption des permis d'urbanisme et de lotir », *in* *Pratique notariale et droit administratif*, Larcier, 1998, p. 72.

⁵⁸ D., LAGASSE, *op. cit.*, p. 72.

⁵⁹ J., Van YPERSELE, L., OLIVIER, *op. cit.*, p. 61.

⁶⁰ J., Van YPERSELE, L., OLIVIER, *op. cit.*, p. 57.

Lorsque le notaire est amené à recevoir un acte, il doit s'assurer que les délais de recours contre l'octroi du permis sont écoulés, sa responsabilité pourra être mise en cause en cas d'annulation du permis « à la suite d'un recours en annulation, fût-il introduit postérieurement à la vente⁶¹ ».

Les conséquences d'une telle annulation sont importantes comme le confirme la Cour de Cassation :

« Les arrêts du Conseil d'État qui **annulent** un acte administratif **ont autorité de chose jugée** erga omnes. Il résulte de la nature de l'annulation d'une décision administrative que la décision annulée est, en règle, **censée n'avoir jamais existé**, de sorte que, par l'annulation de cette décision, les parties sont **remises dans l'état** où elles se trouvaient avant ladite décision.

L'annulation d'un permis de lotir par le Conseil d'État a, par conséquent, un effet **rétroactif** erga omnes. L'erreur peut ainsi consister dans le fait que la convention a été conclue à la suite d'une erreur sur les qualités substantielles de la chose résultant de ce qu'en raison de l'annulation d'une décision administrative, ces qualités n'existaient rétroactivement pas au moment de la conclusion de la convention de vente de la chose.

L'arrêt considère que la décision d'annulation du Conseil d'État du 23 octobre 1992 :

- **n'annule pas le contrat de vente** de la défenderesse et des demandeurs, mais uniquement le **permis** de lotir;
- cette annulation entache la **qualité** du bien vendu, mais non la vente même ;
- il s'agit essentiellement d'un trouble de droit dont la cause **est postérieure à la vente**.

... Dès lors que l'arrêt fonde sa décision sur la non-rétroactivité d'une décision d'annulation du Conseil d'État, la décision attaquée doit être cassée sans qu'il appartienne à la Cour d'examiner si l'erreur porte sur la substance même de la chose vendue⁶² ».

ii. Conformité des travaux avec le permis d'urbanisme

Au stade du compromis, le notaire n'est pas tenu « ... de solliciter le dossier administratif et technique de construction, de vérifier si les réceptions avaient été effectuées, si la construction était **conforme** au permis d'urbanisme délivré douze ans auparavant,

⁶¹ J., Van YPERSELE, L., OLIVIER, *op. cit.*, p. 115.

⁶² Cass., 6 février 2009, R.G. C.08.0296.N

d'interroger le vendeur sur ces questions. Tout particulièrement au stade du **compromis**, il n'avait pas à investiguer plus avant, ni à effectuer les recherches qu'il se doit de faire avant la passation d'acte authentique ... d'avoir vérifié que les éléments essentiels à la validité d'une convention étaient réunis s'avère suffisant⁶³ ... ». Dans le cas présent, le notaire avait offert ses services pour la rédaction du compromis. L'acquéreur reprochait au notaire de ne pas avoir vérifié que le bien avait été construit conformément aux prescriptions du permis d'urbanisme. La demande de régularisation du permis a été refusée. L'acquéreur a refusé de signer l'acte authentique.

iii. Quant à la péremption du permis : généralités

La vérification de la **péremption** du permis « ne relève pas des informations imposées par le Code⁶⁴ ». Toutefois, le législateur a, le premier, attiré l'attention des notaires sur l'importance de leur tâche : il précise dans les travaux préparatoires que l'absence d'obligation de vérification du notaire est indépendante « de l'application du droit commun de la responsabilité contractuelle et extracontractuelle, ni des obligations déontologiques des intervenants⁶⁵ ».

Dès lors, si le permis qu'il reçoit est, « à première vue, **périmé**, le notaire **s'informera pour savoir si les travaux ont commencés dans le délai légal, et en demandera confirmation par la commune⁶⁶** ». La jurisprudence le confirme : le notaire doit obtenir la **certitude** que le permis **est périmé** même s' « il était clair dans l'esprit de toutes les parties que ce permis était périmé ... il devait s'en assurer auprès de la commune, ni les parties, ni lui-même n'étant à même de décider de la péremption d'un tel permis⁶⁷ ».

Par contre, il est plus difficile de charger le notaire d'affirmer qu'un permis de bâtir/de lotir est toujours en vigueur. Tout d'abord, l'arrêt précité précise qu'il n'appartient pas aux parties et aux notaires de juger de la péremption du permis. Je vois mal pourquoi il en serait autrement lorsqu'il s'agit de déterminer le caractère applicable du permis.

⁶³ Civ. Nivelles, 9 septembre 2011, *Rev. Not. Belge*, 2013, p. 266 : jugement frappé d'appel.

⁶⁴ J., Van YPERSELE, L., OLIVIER, *op. cit.*, p. 55.

⁶⁵ J., Van YPERSELE, L., OLIVIER, *op. cit.*, p. 55 ; *Doc. Parl.*, Parl. W., 2001-2002, n°301/1, p. 39.

⁶⁶ M., BOES, « L'acte notarié au risque de l'infraction », *in* l'urbanisme dans les actes, Bruxelles, Bruylant, 1998, p. 722.

⁶⁷ C.A., Liège, 6 juin 2005, *R.G.A.R.*, 2007, p. 14260.

De plus, la jurisprudence majoritaire n'impose pas, comme j'ai pu le constater, une descente sur les lieux. Or, celle-ci semble indispensable pour apprécier l'avancement des travaux.

Enfin, le notaire est décrit comme responsable des effets juridiques de la convention qu'il reçoit et une série de compétences techniques lui échappe. C'est pourquoi, je pense que le notaire ne peut prendre le risque de se prononcer sur le caractère significatif de l'avancement des travaux⁶⁸. La doctrine majoritaire considère également que le notaire n'a pas à exercer cette tâche⁶⁹. Néanmoins, en cas de **circonstances particulières**, le notaire prudent devra contacter la commune où est sis le bien⁷⁰.

Marc BOES révèle que « *le notaire n'est pas tenu de vérifier s'il y a un permis de bâtir pour des bâtiments qui ont un **certain âge**, alors surtout que l'état hypothécaire ne révèle aucune trace d'une citation pour infraction urbanistique ... il en va de même pour la question de savoir, si le **permis de bâtir a été fidèlement suivi**⁷¹ ».*

À cela, j'ajouterais que, si le notaire est consulté à un stade où la vente est déjà parfaite, la responsabilité du notaire pourrait ne pas être retenue : dans le cas d'espèce⁷², une convention sous seing privé est signée entre les parties. L'acquéreur mettait en cause la responsabilité du notaire au motif qu'il n'avait pas vérifié la péremption du permis de lotir. L'acquéreur n'a pas pu obtenir son permis de bâtir. Toutefois, la Cour, considérant que la vente était parfaite dès la signature de l'acte sous seing privé, intervenu en l'absence du notaire, estime qu'il n'y a pas lieu de retenir la responsabilité du notaire⁷³. Je comprends mal cette décision. Précédemment, j'ai précisé que le notaire ne devait pas se borner à authentifier une convention conclue hors son intervention. Dès lors, le devoir de conseil s'applique également ici. Le notaire aurait dû procéder à cette vérification. De plus, il n'est plus certain

⁶⁸ Art. 86, CW.A.T.U.P.E.

⁶⁹ J.-F., TAYMANS, « Le statut administratif de l'immeuble vendu : quelle responsabilité notariale ? », *op. cit.*, p. 163 ; P.Y., ERNEUX, *Commentaire systématique du CWATUP*, Kluwer, 1997.

⁷⁰ M., BOES, *op. cit.*, pp. 718, 720.

⁷¹ M., BOES, *op. cit.*, p. 723.

⁷² Anvers 28 mai 1990 ; Ch., VANHALEWYN, H., JACOBS, *La responsabilité professionnelle du notaire (1990-1992)*, Bruxelles, Bruylant, 1994.

⁷³ Anvers 28 mai 1990 cité par Ch., VANHALEWYN, H., JACOBS, *La responsabilité professionnelle du notaire (1990-1992)*, Bruxelles, Bruylant, 1994.

que l'on puisse affirmer qu'une vente est parfaite par le simple échange de consentement des parties sur l'objet et sur son prix⁷⁴.

iv. Quant au permis de lotir/d'urbanisation plus particulièrement

1. Généralités

Les dispositions légales qui régissent la matière imposent que la publicité relative à un permis de lotir, un permis d'urbanisation ou un permis de constructions groupées mentionne la commune où le bien est situé, la date et le numéro de permis⁷⁵.

En *Région wallonne*, le notaire a l'obligation de donner connaissance des dispositions du permis d'urbanisation ainsi que des dispositions modificatives⁷⁶.

En *Région bruxelloise*, le notaire doit donner connaissance aux parties de l'acte de division, du cahier des charges, du lotissement et des dispositions du permis de lotir ainsi que des dispositions modificatives⁷⁷.

Lorsque le notaire reçoit un acte qui concerne un bien faisant partie d'un lotissement, il devra **vérifier** le « **contenu** du permis de lotir, en particulier s'il implique la réalisation de **travaux de voirie** et s'il est subordonné à des **charges**, son éventuelle **péremption** ou les conditions dans lesquelles il **pourrait se périmé** ou encore s'il peut être considéré comme **définitif**⁷⁸ ».

Si le permis est effectivement périmé, il y a risque d'atteinte à la qualité substantielle de la chose vendue, la péremption empêchant « les acquéreurs d'une parcelle située dans le périmètre du lotissement d'obtenir un permis d'urbanisme et, partant, de construire sur le lot ainsi acquis⁷⁹ ». Par conséquent, ces acquéreurs seront en droit de mettre en cause la responsabilité professionnelle du notaire.

⁷⁴ J., DIRIX, « L'accord sur le prix et la chose suffit-il réellement pour parfaire la vente », *Immobilier*, 2012, p. 1-3 – parmi tant d'autres.

⁷⁵ Art. 96 C.W.A.T.U.P.E ; Art. 110 CoBAT.

⁷⁶ Art. 94, al.1, C.W.A.T.U.P.E

⁷⁷ Art. 108, al.1, CoBat.

⁷⁸ D., LAGASSE, *op. cit.*, p. 72.

⁷⁹ J., Van YPERSELE, L., OLIVIER, *op. cit.*, p. 115.

2. Quant à l'information liée à la péremption du permis

Lorsque le notaire a lui-même rédigé l'acte de division, « *il veillera à informer **d'emblée** le lotisseur ... des conditions requises pour éviter la péremption de son permis ... ; à tenir un **échancier** contenant la date de péremption possible du permis de lotir ainsi que, le cas échéant, une ou plusieurs dates auxquelles il serait opportun de rappeler au lotisseur le rapprochement de cette date de péremption⁸⁰ ».*

Cette explication n'est pas convaincante. Je crois que charger le notaire d'une obligation d'avertir continuellement les lotisseurs, pour chaque acte de lotissement qu'il a reçu, du rapprochement de la fin du délai de validité du permis est une obligation beaucoup trop étendue. En particulier si l'on considère que le notaire n'est pas à même de juger de l'étendue de l'avancement des travaux. Je suis d'avis qu'une explication concrète, à l'aide d'un exemple chiffré, pourrait pleinement atteindre les objectifs recherchés. Ensuite, il en va de la diligence du lotisseur qui devra accomplir les travaux dans les meilleurs délais.

3. Donner connaissance du contenu

Dans le compromis, la présence d'une « *clause de style relative aux terrains à bâtir dans un lotissement ne suffit pas à attirer l'attention de l'acquéreur sur les prescriptions spécifiques du lotissement⁸¹ ».* Le notaire doit donc faire une démarche positive en proposant ces prescriptions aux parties plutôt qu'attendre qu'elles les lui réclament.

Le notaire qui ne porte pas à la connaissance de l'acquéreur l'existence des dispositions du permis d'urbanisation/de lotir commet une faute : la Cour d'Appel de Liège⁸² retient la responsabilité du notaire qui **n'a pas porté à la connaissance** des parties les dispositions du permis de lotir, prenant comme élément déterminant **l'absence de clause** dans l'acte authentique qui préciserait le contraire. Je reviendrai sur l'importance de l'écrit dans l'exercice du devoir du conseil du notaire.

4. Quant à la péremption du permis de lotir pour non-exécution des charges

Afin d'assurer l'efficacité de la vente d'un lot qui a été soumis à un permis d'urbanisation/ de lotir impliquant des travaux de voirie, en *Région bruxelloise*, ainsi que des

⁸⁰ D., LAGASSE, *op. cit.*, p. 73.

⁸¹ C.A., Mons, 22 mai 2006, *Rev. Not. Belge*, 2006, p. 546.

⁸² C.A., Liège, 6 juin 2005, *Amén.*, 2006/1, p. 34.

charges d'urbanisme en *Région wallonne*, le notaire doit **s'assurer** que le titulaire du permis a « **exécuté les travaux** et charges imposés, soit fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution⁸³ ».

La jurisprudence confirme que « *le notaire est tenu d'un devoir de conseil et doit veiller à la légalité, à la validité et à l'efficacité juridique des actes qu'il passe. Il doit examiner le permis de lotir préalablement à toute vente, **sous seing privé ou authentique** ... dès lors qu'il **constate** que le permis de lotir est apparemment soumis à **l'élargissement** de la voirie et que la vente intervient ... **plus de cinq ans** après la délivrance, il doit, avant toute vente, exiger qu'on produise la **preuve légale** de ce que ce permis n'est pas périmé⁸⁴ » ». IL est important de noter que cette décision impose d'analyser le permis avant la vente sous seing privé.*

Dans le cas d'espèce, le 21 février 1989, la commune d'Esneux avait octroyé un permis de lotir avec élargissement de la voirie existante à F. et B., le permis imposait une série de conditions (élargissement de la voirie, alignement de la voirie, etc ...). L'acte de lotissement fût rédigé le 7 mars 1989 et le premier lot cédé le même jour.

Le dernier lot est vendu le 21 février 1997. Le notaire chargé de la rédaction du compromis a interrogé la commune quant à la péremption du permis de lotir.

Dans un premier temps, la commune répond qu'à sa connaissance, le lotissement est périmé. Le notaire réitère sa demande le 22 mars 1997, soit après la signature du compromis, la commune répond que le lot 1 reste régi par le lotissement. L'acte authentique est reçu le 29 mai 1997 et fait uniquement référence à la seconde réponse de la commune.

Les acquéreurs demandent un permis de bâtir qui leur est refusé au motif que la commune a précisé que le permis de lotir était périmé et qu'il ne serait délivré aucun permis de bâtir tant qu'un nouveau permis de lotir n'aura pas été délivré. Dès lors, le vendeur demanda un nouveau permis de lotir, qui lui fût accordé. Quelques conditions diffèrent du premier permis. Il refusa de prendre en charge ses nouveaux travaux.

La Cour reprend l'argumentation du juge de première instance qui précise que : « *le permis de lotir litigieux implique **l'élargissement de la voirie existante** ... l'article 55 (actuellement article 95 du C.W.A.T.U.P.E) interdit la mise en vente ... d'un lot ... avant que*

⁸³ Art. 95, al. 1 C.W.A.T.U.P.E ; Art. 109, CoBAT.

⁸⁴ C.A., Liège, 7 avril 2003, *Rev. Not. B.*, 2004, p. 525.

le titulaire du permis ait exécuté les travaux et charges imposés ou qu'il ait fourni les garanties financières nécessaires ... lorsque le titulaire n'a pas exécuté les charges ... n'a pas fourni les garanties financières ... le permis ... est périmé dans les cinq ans de sa délivrance ... L'article 67, §7 (actuellement article 155, §7 du C.W.A.T.U.P.E) prévoit qu'à la demande des acquéreurs, le tribunal ... peut annuler ... le titre d'acquisition ... ». In casu, le tribunal estime que la vente au demandeur était interdite et que le « lotisseur ne peut bénéficier de son permis que s'il exécute les charges et les travaux qui en conditionnent l'octroi ⁸⁵ ».

Elle retient la responsabilité du notaire rédacteur de l'acte de lotissement qui n'a pas vérifié l'exécution des charges imposées par le permis de lotir avant d'établir l'acte de lotissement. Quant au notaire rédacteur de l'acte de vente, le tribunal retient sa responsabilité pour avoir fait référence dans l'acte authentique à la lettre du 26 mars prétendant que le permis était toujours en vigueur alors qu'il avait reçu une lettre disant le contraire avant la signature du compromis. Dès lors, l'erreur de la commune ne couvre pas le notaire qui savait que la question de la péremption du permis était litigieuse.

Le tribunal insiste particulièrement sur le fait que, **la vente de lots antérieurs** ne crée pas la présomption que le permis de lotir est toujours valide. Le notaire doit effectuer la vérification même si d'autres lots ont été vendus.

« La vente d'un lot en méconnaissance des conditions d'un permis de lotir ou d'urbanisation constitue un délit continu. Il en va ainsi en cas de vente d'un lot ne respectant pas les affectations définies au permis ⁸⁶ ». Le notaire et le vendeur pourront être condamnés « sous peine d'astreinte, à opérer la rectification des actes de vente et à réaliser une vente conforme aux conditions du permis de lotir ou du permis d'urbanisation ⁸⁷ ».

E. Quant à son devoir d'investigation

i. Constatations sur les lieux

1. Généralités

À ma connaissance, aucune décision de jurisprudence n'impose au notaire d'**effectuer des constations** sur les lieux, pour chaque acte immobilier qu'il reçoit : *« le notaire n'a pas l'obligation d'opérer sur les lieux des constats matériels ; il n'en reste pas moins que son*

⁸⁵ C.A., Liège, 7 avril 2003, *Rev. Not. B.*, 2004, p. 529.

⁸⁶ J., Van YPERSELE, L., OLIVIER, *La vente et le droit de l'urbanisme wallon et bruxellois*, Waterloo, Kluwer, 2011, p. 26.

⁸⁷ J., Van YPERSELE, L., OLIVIER, *op. cit.*, p. 27 ; Civ. Tournai, 13 décembre 1993, *Amén.*, 1994, p. 146.

*devoir de conseil doit lui imposer de **signaler** aux acheteurs l'opportunité d'une **vérification** de l'état des lieux s'il est de commune renommée que le terrain vendu par lui comme « terrain à bâtir » n'est en réalité qu'un terrain de remblai peu solide ou s'il sait de science personnelle qu'il en est bien ainsi⁸⁸ ».*

Lorsqu'il est chargé de vendre publiquement un bien, le notaire n'a pas l'obligation d'aller contrôler sur place si les constructions ont été érigées en conformité avec la réglementation urbanistique : *« le notaire ... a également rempli son obligation d'investigation, à tout le moins au niveau des renseignements urbanistiques, puisqu'il a fait la demande de renseignements auprès de la commune de Schaerbeek et a obtenu ceux-ci. Ces renseignements n'étant pas ambigus — les mentions relatives à la responsabilité du vendeur et du notaire, et au conseil de consultation des archives étant stéréotypées et non spécifiques au bien litigieux — le notaire ne devait pas investiguer plus avant.*

En effet, le devoir d'investigation du notaire ne l'oblige pas à aller contrôler sur place si des constructions n'ont pas été érigées en violation de la réglementation en vigueur⁸⁹ ».

Cet enseignement a été confirmé récemment : *« Il ne rentre pas dans le rôle du notaire de vérifier si son client a fidèlement respecté le permis de bâtir, s'agissant d'aspects techniques qui ne rentrent pas dans ses compétences⁹⁰ »*

De plus, *« il ne lui incombe pas en outre d'aller sur place pour vérifier **l'aménagement** de la voirie⁹¹ »*. Et ce même si son attention est attirée sur un problème **technique**⁹². Dès lors, il peut travailler sur base de documents **papiers**⁹³.

Néanmoins, lorsqu'il est chargé de la **mise en vente d'un immeuble**, celle-ci implique *« une visite préalable du notaire et l'organisation d'un système permettant aux futurs acquéreurs de visiter le bien⁹⁴ »*.

⁸⁸ C., MELOTTE, op. cit., p. 36 ; C.A., Liège, 11 décembre 1989, *Act. Dr.*, 1991, p. 210.

⁸⁹ Civ. Bruxelles, 15 janvier 2008, *Rev. Not. Belge*, 2013, p. 297.

⁹⁰ C.A., Liège, 8 janvier 2015, *J.L.M.B.*, 2016, p.33.

⁹¹ C.A., Liège, 3 juin 1999, *Rev. Not. Belge*, 2000, p. 510 ; C.A., Anvers, 30 octobre 2006, *Not. Fisc. Maand.*, 2007, p. 52.

⁹² C.A., Liège, 11 décembre 1989, *Act. Dr.*, 1991, p. 210 ; C., MELOTTE, op. cit., p. 44.

⁹³ C.A., Gand, 15 janvier 2009, *T.G.R.-T.W.V.R.*, 2010, p. 262.

⁹⁴ Civ. Nivelles, 17 janvier 1994, *Act. Dr.*, 1996, p. 412 ; C.A., Bruxelles, 16 décembre 2008, *R.A.B.G.*, 2009, p. 826.

On pourrait imaginer que dans ce cas, il doit prêter une attention particulière aux lieux. Il devra certainement porter à la connaissance de l'acquéreur toutes ses constatations et éclaircir les interrogations que cette visite aurait soulevées en lui.

Ainsi une décision de la Cour d'Appel d'Anvers considère que le notaire qui s'est rendu sur place « *est tenu de solliciter de plus amples informations aux autorités ou personnes compétentes dès que son **attention est attirée par un potentiel problème**, compte tenu de la **situation** du bien immeuble. La responsabilité du notaire a ainsi été engagée pour ne pas avoir pris des informations nécessaires concernant une pollution du sol, évidente selon le juge compte tenu des activités exercées sur les lieux⁹⁵ ».*

Le notaire sera tenu de se rendre sur place lorsqu'il fait face à un contexte particulier : le Tribunal de première instance de Liège a estimé que le notaire avait commis une faute en confirmant à son client que sa maison et son annexe pourraient être vendues séparément place alors qu'« *une visite sur place ainsi que l'analyse de la situation cadastrale ... devaient lui permettre de se rendre compte de la situation très particulière des lieux⁹⁶* ».

Dans les principes rappelés dans le jugement, celui-ci évoque qu'il « *appartient par ailleurs [au notaire] de se rendre sur place en vue d'examiner l'immeuble et ainsi de vérifier les déclarations de son client⁹⁷* ». Il me semble qu'il s'agit d'une maladresse dans la rédaction du jugement. Il ne faut pas considérer que, désormais, le notaire se doit d'effectuer une visite des lieux dans tous les cas. L'arrêt insiste notamment, encore une fois, sur l'existence de circonstances particulières qui justifieraient le déplacement du notaire sur place. Néanmoins, le doute reste permis. Il faut noter qu'une interprétation en ce sens imposerait une obligation démesurée, chronophage et énergivore.

ii. Quant à la régularité des travaux

Le notaire n'est pas tenu de vérifier la **régularité** des travaux effectués : à cet égard, J. VAN YPERSELE et L. OLIVIER précisent que l'« *on ne saurait que recommander aux notaires, sur base de leur devoir de conseil, d'inviter le vendeur à établir une déclaration relative à la **régularité** des actes et travaux déjà érigés ou, à tout le moins, d'inviter l'acquéreur à préciser dans l'acte **les éléments déterminants** de son consentement ... qui,*

⁹⁵ C., MELOTTE, *op. cit.*, p. 34 au sujet de : C.A., Anvers, 10 novembre 2008, *T.M.R.*, 2009, p. 269.

⁹⁶ C.A., Liège, 8 janvier 2015, *J.T.*, 2016, p.33.

⁹⁷ C.A., Liège, 8 janvier 2015, *J.T.*, 2016, p.33.

*s'ils s'avéraient irrégulièrement établis, permettraient d'obtenir plus aisément la résolution ou l'annulation de la vente*⁹⁸».

Certes, cette déclaration pourrait être utile mais, comme le précise Marc BOES, et je le rejoins sur ce point, « *la complexité de la législation urbanistique fait que les personnes non spécialisées en la matière, ignorent peut être que des infractions ont été commises. Une telle affirmation a donc une valeur toute relative*⁹⁹ ».

Le notaire prêtera attention aux « *circonstances de fait de l'affaire qui sont déterminantes à cet égard ... quand il y a des indications qui doivent éveiller les soupçons d'un notaire normalement prudent*¹⁰⁰ ».

Si le notaire effectue une visite sur place, plus particulièrement s'il est chargé d'une négociation immobilière, il doit être attentif « *aux annexes et de manière générale aux constructions qui lui paraissent récentes – spécialement si elles ne sont pas visibles de la voirie*¹⁰¹ ». De manière générale, les faits suivants doivent lui mettre la puce à l'oreille :

- Les « *déclarations ou ... écrits ... qui indiquent que des travaux plus ou moins importants ont été exécutés*¹⁰² ».
- Une recherche au cadastre qui paraît incomplète au regard de la description du bien.

Je crois également qu'afin d'éviter le scénario du duplex¹⁰³, il serait plus opportun d'interroger l'acheteur qui a été visité les lieux pour s'assurer qu'ils correspondent bien à la description qui en est faite dans la publicité. D'autant plus qu'il semblerait que l'administration soit particulièrement vigilante à l'égard des infractions urbanistiques pour le moment, du moins, d'après les constatations que j'ai pu faire en stage.

Il est évident que le notaire n'est pas, de nouveau, le juge de la conformité des travaux¹⁰⁴. Toutefois, ce type de vente pose beaucoup de questions quant aux règles du droit commun des contrats et notamment, quant à l'obligation de délivrance d'une chose conforme, dès lors, ce problème ne peut être ignoré.

⁹⁸ J., Van YPERSELE, L., OLIVIER, *op. cit.*, p. 57.

⁹⁹ M., BOES, *op. cit.*, p. 715.

¹⁰⁰ *Idid.*

¹⁰¹ D., LAGASSE, *op. cit.*, p. 72 ; M., BOES, *op. cit.*, p. 716.

¹⁰² M., BOES, *op. cit.*, p. 715

¹⁰³ Voir supra ; Civ. Bruxelles, 17 décembre 2009, *Res. Jur. Imm.*, p. 72.

¹⁰⁴ M., BOES, *op. cit.*, p. 716.

Afin d'éviter tout écueil, l'obtention d'une régularisation avant la vente est préférable.

iii. Quant au caractère constructible

En matière d'erreur, c'est souvent « *le caractère **constructible** d'un « terrain à bâtir » [qui] constitue généralement une qualité substantielle en considération de laquelle l'acquéreur s'est décidé à acheter*¹⁰⁵ ».

Dans tous les cas, il n'« *incombe aucunement au notaire de procéder à des investigations particulières pour déterminer si une parcelle était reconnue ou non comme terrain à bâtir. Cela ne relève d'ailleurs **pas de sa mission normale***¹⁰⁶ ».

Nonobstant ce fait, lorsque les parties concluent la vente sous seing privé et que celle-ci porte sur un « terrain à bâtir », le vendeur ayant qualifié le bien de la sorte après obtention d'un certificat d'urbanisme, le notaire devra vérifier que le statut urbanistique du bien est toujours d'actualité, surtout si de nouveaux plans de secteur ont été rendus publics. Dans le cas d'espèce, le demandeur mettait en cause la responsabilité du notaire au motif que le bien fut placé en zone industrielle six mois avant la passation de l'acte et que celui-ci n'avait pas effectué de vérification¹⁰⁷. Dès lors, sachant que les renseignements urbanistiques sont valables deux années, cette jurisprudence impliquerait de vérifier avant la réception de l'acte authentique sur le site internet de la DGO4 (précité) si le classement est toujours d'actualité.

Toutefois, il est certain que si le notaire **inscrit** dans l'acte qu'un permis de **bâtir** a été obtenu ou qu'il existe un certificat d'urbanisme qui laisse **entrevoir cette possibilité** et que ces affirmations sont fausses, l'acquéreur pourrait obtenir l'annulation de la vente. La responsabilité du notaire sera retenue¹⁰⁸.

Lorsqu'il existe un **certificat d'urbanisme n°2** délivré par l'administration, le notaire devra tout de même rester prudent quant au caractère constructible du bien. Dans un jugement du Tribunal de Première Instance de Bruxelles¹⁰⁹, à propos de parcelles de terres mises en vente publique pour lesquelles il existait un certificat d'urbanisme n°2 qui précisait que la construction d'« immeubles d'habitation » y était autorisée, le tribunal n'a pas retenu la responsabilité du notaire aux motifs qu'il n'avait, à aucun moment, qualifié le terrain de

¹⁰⁵ J., Van YPERSELE, L., OLIVIER, *op. cit.*, p. 115.

¹⁰⁶ Civ. Tongres, 7 mars 1983, *Rev. Not. Belge*, 1985, p. 106.

¹⁰⁷ Ch., VANHALEWYN, H., JACOBS, *op. cit.*, p. 44 - 45 citant C.A., Gand 24 juin 1991.

¹⁰⁸ C.A., Gand, 30 mars 1979, *R.W.*, 1979-1980, p. 2525 ; M., BOES, *op. cit.*, p. 718.

¹⁰⁹ Bruxelles, 18 mai 1982, inédit cité par Ch., VANHALEWYN, *op. cit.*, 1991.

« terrain à bâtir », ni dans la publicité, ni dans le cahier des charges ; qu'il avait effectivement donné lecture du certificat d'urbanisme qui mentionnait que l' « octroi du permis d'urbanisme » dépendrait du plan de secteur à venir.

Lorsqu'il n'existe pas de tel certificat, le notaire n'est pas juge de la constructibilité du terrain. Partant, il faut lui conseiller de rester **muet** à ce sujet et renvoyer l'acquéreur **vers l'administration**. La Cour d'Appel de Gand retient la responsabilité du notaire au motif que l'information donnée était erronée : celui-ci avait précisé, dans la publicité constatant la vente publique d'un lot, qu'il contenait une « vieille construction rurale composée d'une maison d'habitation, grange et écurie, la maison étant à démolir » et que la construction d'une habitation était possible alors que, postérieurement, l'acquéreur s'était vu refusé un permis de bâtir¹¹⁰.

Dans le même ordre d'idée, le notaire ne commet pas de faute s'il signale à l'acquéreur « *qu'il y aurait **probablement** la possibilité d'établir un commerce sur ce terrain*¹¹¹ » alors que les renseignements urbanistiques précisent que le bien est sis en zone mixte d'habitation et de commerce.

De surcroît, le notaire chargé de diligenter la vente publique et désigné par une ordonnance qui qualifie le terrain de « constructible » doit éviter de recopier cet élément dans l'acte, le juge n'ayant pas qualité pour effectuer une telle vérification¹¹².

La qualification d'un terrain « à bâtir » ne signifie pas que le terrain dans son ensemble est bâtissable. Ainsi, en première instance la responsabilité du notaire a été retenue du fait qu'il avait vendu un terrain en le qualifiant de « terrain à bâtir » alors que celui-ci se trouvait pour 2/3 en zone verte. Toutefois, la Cour d'Appel réforme ce jugement considérant que le bien vendu **avait bel et bien la qualité de terrain à bâtir** mais que la construction ne pouvait pas être bâtie **à n'importe quel endroit** du terrain¹¹³. Néanmoins, je ne crois pas qu'il soit opportun de jouer avec les mots. Selon moi, cette décision, qui reste à jour non-publée, est critiquable.

Dans le même ordre d'idée, la Cour d'Appel de Bruxelles n'a pas retenu la responsabilité du notaire dans une affaire dans laquelle l'acte authentique précise que le

¹¹⁰ Gand, 15 février 1990 cité par Ch., VANHALEWYN, H., JACOBS, La responsabilité professionnelle du notaire (1990-1992), Bruxelles, Bruylant, 1994.

¹¹¹ C.A., Mons, 22 mai 2006, *Rev. Not. Belge*, 2006, p. 548.

¹¹² Civ. Bruxelles, 12 avril 1983 cité par Ch., VANHALEWYN, *op. cit.*, 1991.

¹¹³ Bruxelles, 24 octobre 1986 cité par Ch., VANHALEWYN, *op. cit.*, 1991.

terrain est « à bâtir » mais il est mentionné plus loin « qu'aucune garantie n'est donnée quant à la possibilité de construire sur le terrain ». Plus tard, les acquéreurs introduisent une demande de permis et celle-ci est refusée au motif que le terrain est situé en zone agricole. La Cour d'Appel considère qu'en soit, le terrain est bel et bien un terrain à bâtir. Celui-ci ne pouvant cependant pas accueillir tous types de constructions¹¹⁴.

Cependant, ces décisions prêtent le flan à la critique : le fait de qualifier un terrain de « terrain à bâtir » pourrait créer une apparence qu'il peut accueillir la construction d'une maison dans la tête du citoyen lambda. À cela, j'ajouterais que le devoir de conseil du notaire lui impose d'informer les parties quant à la portée des clauses. Dès lors, il devrait informer les parties sur la portée des termes « à bâtir ».

Dans une décision du Tribunal de première instance de Tournai¹¹⁵, le bien vendu était une « parcelle », qui n'avait, à aucun moment été qualifiée de bâtissable par le notaire instrumentant. Les renseignements urbanistiques obtenus auprès de la commune, laissent apparaître qu'elle fait partie d'un lotissement. Ceux-ci précisent également que le bien se situe en zone d'habitat et en front de la RN 42. Les documents précisent également que pour toute question relative aux plans d'alignement ou aux projets d'expropriation, il faut s'adresser au ministère compétent¹¹⁶.

Les acquéreurs se voient refuser le permis d'urbanisme au motif que le terrain serait situé en zone de « réservation ». Cet élément n'avait pas été mis en exergue par la commune lorsqu'elle a transmis les renseignements urbanistiques au notaire.

Le demandeur reproche au notaire de ne pas s'être renseigné auprès du ministère compétent et de ne pas avoir déposé un certificat d'urbanisme n°2.

Le tribunal considère que : « *sur ce dernier point, il ne peut être considéré qu'un notaire normalement prudent et diligent, placé dans les mêmes circonstances de fait, aurait pris l'initiative (coûteuse en temps et en argent, alors que la situation urbanistique du bien n'apparaissait pas extraordinaire), de formuler une demande de certificat d'urbanisme.*

¹¹⁴ Bruxelles 28 octobre 1987 cité par Ch., VANHALEWYN, *op. cit.*, 1991.

¹¹⁵ Civ., Tournai, 12 juillet 2012, *Rev. Not. Belge.*, 2013, p. 278 ; *Chroniques notariales, op. cit.*, 2013, volume 58, p. 302.

¹¹⁶ Civ., Tournai, 12 juillet 2012, *Rev. Not. Belge.*, 2013, p. 285.

Pour le reste, à supposer que le bien se soit trouvé en zone de réservation, cette information devait en principe être fournie par la commune (voir les articles 85 et 150bis du CWATUPE) ».

Dans ces conditions, rien n'obligeait le notaire à solliciter l'information de l'administration wallonne sur un autre point que sur les questions relatives aux plans d'alignement ou aux projets d'expropriation (voir le courrier du 7 janvier 2008), qui sont distinctes »¹¹⁷.

Au demeurant, cet arrêt précise bien que c'est le « client » qui doit introduire lui-même un dossier afin d'obtenir un certificat numéro 2 s'il a l'intention de construire et qu'il se garde d'en informer le notaire.

- ⇒ Dans ce cas, le notaire a demandé les informations urbanistiques
- ⇒ Il s'est informé sur les questions d'alignement ou aux projets d'expropriation
- ⇒ Et la commune ne lui a pas indiqué que le bien était dans une zone de réservation, de même, cela ne ressortait pas des plans de secteur en vigueur.

Or, dans un autre arrêt, la Cour d'Appel de Bruxelles avait retenu la responsabilité du notaire pour ne pas s'être informé de l'existence d'une servitude d'alignement et ne pas avoir consulté les plans de secteur pourtant publics¹¹⁸.

Dès lors, il convient de noter que le notaire ne doit pas s'enquérir auprès de la commune de la situation du bien en périmètre de réservation. Il ne doit pas, d'office, introduire de demande de certificat d'urbanisme n°2. Toutefois, elle pourrait sous-entendre que lorsque la situation urbanistique du bien apparaît extraordinaire, le notaire doive introduire une telle demande, lorsqu'il sait que la constructibilité du terrain est un élément essentiel à l'engagement de l'acheteur.

iv. Quant à un bien grevé d'une infraction urbanistique :

1. Quant à la vente d'un bien en infraction :

De tout temps, il a été admis que « *le notaire n'a (en principe) pas à procéder à des constats matériels ... le constat de l'existence d'une infraction urbanistique constitue, en effet, une démarche de nature technique, échappant ... à la compétence notariale*¹¹⁹ ».

¹¹⁷ Civ., Tournai, 12 juillet 2012, *Rev. Not. Belge.*, 2013, p. 284 et 285

¹¹⁸ C.A., Bruxelles, 4 juin 1998, *R.G.A.R.*, 2000, n°13204.

En cas de doute, le notaire devra néanmoins attirer « *l'attention des parties sur l'éventuelle existence d'une infraction urbanistique, de les inviter (si nécessaire) à s'entourer des conseils d'experts techniques (architecte, expert immobilier, géomètre, ...) et, le cas échéant, de les accompagner dans les démarches ... nécessaires à la clarification de la situation urbanistique*¹²⁰ ».

Un autre cas d'espèce aborde la vente d'un bien en infraction pour laquelle, il semble, que les parties aient été averties de cette infraction par une différence de descriptions des biens dans la publicité et l'acte authentique¹²¹.

Une annonce est publiée afin de vendre « un duplex ... avec 2 chambres ». Les potentiels acquéreurs émettent une offre pour un « rez-duplex ». Le compromis est dressé par le notaire et porte sur un appartement duplex ... comprenant au sous-sol un garage ... au rez-de-chaussée, une chambre ... » et l'acte authentique reprend la même description du bien.

Il se fait que la seconde chambre a été aménagée sans permis. Les acquéreurs introduisent une demande de régularisation et celle-ci est rejetée. Les conseils des acquéreurs ont écrit au notaire instrumentant afin de leur préciser que leurs clients avaient soulevé le problème de la description du bien lors de la signature de l'acte et que les vendeurs avaient précisé qu'il était en voie de résolution. De bonne foi, ils auraient donc signé l'acte.

Les acquéreurs introduisent un recours : le tribunal nous apprend qu'il ne peut être contesté que l'annonce parue dans le Vlan portait sur un duplex, c'est-à-dire un appartement réparti sur deux étages¹²² mais les demandeurs, qui ont la charge de prouver les manquements qu'ils allèguent¹²³, n'apportent aucuns autres écrits que les courriers échangés par les notaires et les écrits que sont l'offre, le compromis et l'acte. Or, ceux-ci mentionnent clairement la présence d'une seule chambre et d'un garage.

¹¹⁹ Ch., AUGHUET, 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 *À l'origine de la responsabilité du notaire*, Larcier, Bruxelles, 2011, p. 69.

¹²⁰ Ch., AUGHUET, P.-Y., ERNEUX, *op. cit.*, p. 72.

¹²¹ TPI, Bruxelles, 17 décembre 2009, *Res. Jur. Imm.*, p. 72

¹²² *Ibid.*, page 78.

¹²³ *Ibid.*, page 79.

Sur base de ces faits, le tribunal considère que le problème de la situation urbanistique du bien a été évoqué avant la signature du compromis et de l'acte authentique puisque les acquéreurs prétendent avoir été faussement rassurés sur celle-ci¹²⁴.

Par conséquent, les demandeurs n'établissent pas que les notaires auraient été amenés à prendre **connaissance** de et à se **prononcer** sur la **possibilité future** de poursuivre une affectation d'habitation du sous-sol contraire à celle résultant de l'acte de vente¹²⁵. Dès lors, le tribunal déclare la demande non-fondée.

Cette décision me laisse perplexe. Je considère qu'elle donne beaucoup trop d'obligations à l'acquéreur, le laissant seul se débrouiller avec son sort. Dans une Etude, beaucoup d'informations et de commentaires sont faits par oral. Et j'ai pu constater que, même en présence d'une information complète et adaptée à son destinataire, le droit de l'urbanisme reste une nébuleuse.

Si les règles concernant la charge de la preuve sont parfaitement appliquées puisque c'est à « *la partie qui prétend que le notaire a manqué à son devoir de conseil qu'il incombe d'apporter la preuve de ce fait*¹²⁶ ». Il n'en reste pas moins qu'en lisant cette décision, nous n'avons pas la pleine certitude que les notaires ont effectivement attiré l'attention des parties sur le risque d'une irrégularité, et de ses conséquences, alors qu'à tout le moins, les différences entre les descriptions auraient dû leur mettre la puce à l'oreille. À nouveau, sans aller jusqu'à obliger le notaire à se rendre sur place, la description de l'acte authentique précise tout de même qu'il s'agit d'un « duplex ». Or, seul un étage est habitable. De plus, le fait que la question de la régularisation du permis soit soulevée après l'acte, alors que le notaire des acquéreurs précisent dans une lettre qu'ils ont « de bonne foi » signé l'acte, démontre que le notaire était bel et bien au courant de cette situation. Je pense qu'à tout le moins, le notaire aurait dû dissuader les acquéreurs d'effectuer un tel achat dans ces conditions.

De manière générale, cette décision démontre que les règles de charge de la preuve sont favorables aux notaires. Si le « client » était considéré comme un consommateur, il y aurait eu un renversement de la charge de la preuve et le notaire aurait dû démontrer qu'il

¹²⁴ *Ibid.*, page 80.

¹²⁵ *Ibid.*, page 83 – 84.

¹²⁶ Civ. Namur, 18 février 1986, *Rev. Not. Belge*, 1987, p. 159.

avait effectivement exercé son devoir de conseil correctement. Je ne suis pas certaine que la description des faits puisse permettre d'affirmer une telle solution.

La vente d'un immeuble en situation d'infraction urbanistique n'est pas, en soi, une infraction. Toutefois, il convient de distinguer selon que l'infraction qui frappe le bien est régularisable ou non.

Lorsque l'infraction est régularisable, la vente n'a pas un objet illicite « *le transfert ... paraît, en soi, sans effet sur la violation de la législation urbanistique ... il ne crée pas l'infraction ni ne l'accroît, les moyens mis à disposition de l'autorité pour agir en vue de faire cesser l'infraction demeurant identiques et efficaces, quelle que soit l'identité du propriétaire*¹²⁷ ».

Pour le notaire, le fait d'accepter d'être désigné pour la **vente publique** d'un bien, dont le notaire **sait** qu'il est en infraction urbanistique non-régularisable et partant, invendable, constitue une faute dans le chef du notaire¹²⁸.

Dans le cas d'espèce, le notaire désigné par l'ordonnance était le notaire qui avait déjà, quelques années auparavant, instrumenté lors de la vente du bien à l'acquéreur-débiteur saisi. L'acte d'acquisition précise que le bien est en infraction urbanistique (défaut de permis d'urbanisme) et il contient une clause d'exonération de responsabilité du notaire. Cette infraction n'est pas régularisable. Le notaire est désigné pour effectuer la vente publique ce bien. Il accepte sa mission. Six mois plus tard, le notaire informa le créancier qu'il refusait d'exercer sa mission.

Le tribunal retient sa responsabilité au motif qu'il a caché cette information aux créanciers : « *dans aucun de ses courriers au conseil des appelants, ... le notaire ne laisse entendre que le chalet a été construit sans permis d'urbanisme, et pour cause puisqu'il est à l'origine de la vente illicite du chalet. L'intimé a donc sciemment, ou à tout le moins par négligence fautive, caché aux appelants que l'immeuble était illégalement construit et qu'il ne pouvait selon lui être réalisé en vente publique*¹²⁹ »

¹²⁷ Ch., AUGHUET, P.-Y., ERNEUX, *op. cit.*, p. 77.

¹²⁸ C.A., Liège, 10 janvier 2011, *Rev. not. belge*, p. 297.

¹²⁹ *Ibid.*, page 300.

Le notaire devait donc **étendre** son devoir de conseil aux créanciers. Par ailleurs, la décision insiste sur le fait que le notaire connaissait, de science personnelle, la situation urbanistique du bien. Dès lors, il est important pour le notaire de jouer cartes sur table.

De manière à éviter d'accepter de vendre un immeuble en infraction non-régularisable, le notaire devrait¹³⁰ :

- Vérifier si les actes et travaux concernés nécessitaient un permis au moment où ils ont été réalisés.
- Vérifier s'ils ne sont pas repris sur la liste des travaux exonérés de permis.
- Vérifier si les travaux ne nécessitaient pas un permis en vertu d'un règlement régional ou communal d'urbanisme.

De plus, il devra maîtriser les règles d'application dans le temps des dispositions précédentes.

2. Quant à l'information qui doit être transmise :

Bien souvent, le notaire constatera l'existence d'une infraction lors de la réception de **l'état hypothécaire**. Toutefois, il se peut que le procès-verbal établissant l'existence de l'infraction ne fasse pas encore l'objet d'une citation ou d'un exploit, par conséquent l'état hypothécaire ne révélera rien¹³¹.

Néanmoins, l'existence d'une telle infraction peut être susceptible d'entacher la vente d'une irrégularité si elle n'a pas été portée à la **connaissance** de l'acquéreur¹³². Il est certain que si le notaire a **connaissance** de **faits particuliers** concernant le bien qu'il vend, il doit en avertir les parties¹³³. Il en va de même en cas d'indiscrétion¹³⁴ du vendeur mais en aucun cas le notaire ne devra « *en ce qui concerne les bâtiments construits et les exploitations en cours, ... vérifier si la situation de fait résulte d'une infraction à la réglementation*¹³⁵ ».

¹³⁰ Ch., AUGHUET, P.-Y., ERNEUX, *op. cit.*, p. 73 ; art. 84, §2, al. 1 C.W.A.T.U.P.E.

¹³¹ M., BOES, *op. cit.*, p. 715.

¹³² J., Van YPERSELE, L., OLIVIER, *op. cit.*, p. 109 ; J.-L., Van BOXSTAEL, « L'aliénation d'une construction irrégulière », *Rev. Not. B.*, 1998, 462-502.

¹³³ Y., LEJEUNE, P.-Y., ERNEUX, « Droit public immobilier et notariat : quelles perspectives ? », in *Le service notarial : réflexions critiques et prospectives*, Colloque en hommage à Michel Grégoire, Bruxelles, Bruylant, 2000, p. 139 et 148.

¹³⁴ Civ. Turnhout, 16 octobre 1989, *Turnh. Rechtsl.*, 1991, p.56 et C.A., Anvers, 27 mars 1991, inédit, cité par Ch., VANHALEWIJN et H., JACOBS, dans « La responsabilité civile liée à l'information et au conseil – questions d'actualité », sous la dir. de DUBUISSON, B., JADOUL, P., Bruxelles, Publications des Facultés universitaires Saint-Louis, 2000, note 36.

¹³⁵ C.A., Bruxelles, 17 mai 2006, *Res. Jur. Imm.*, 2012, liv. 3, p. 301.

Il est vivement conseillé que l'acte de vente ou le cahier des charges contiennent minimalement :

- 1° Une description de l'infraction : il convient de tenir compte du champ de compétence du notaire, *« on sait que le notaire ne peut se livrer à des appréciations à caractère technique, sous peine de sortir de son champ de compétence traditionnel. Aussi, si les informations spontanément produites lui semblent insuffisantes ou douteuses, il veillera à renvoyer les parties vers un professionnel compétent¹³⁶ »*.
- 2° Une information *« relative au fait que le seul fait de maintenir une situation infractionnelle constitue, en soi, une infraction dans le chef de l'acquéreur et sur les conséquences de ladite infraction¹³⁷ »*.
- 3° Une information *« relative au fait qu'une demande de régularisation doit être introduite ... et sur les conséquences d'un refus de régularisation ... l'engagement de l'acquéreur de mettre en œuvre la procédure de régularisation ... le contrat précisera également utilement à qui incombent les frais de la procédure, en ce compris, le cas échéant, l'amende transactionnelle ... si un procès-verbal de constat d'infraction a déjà été dressé¹³⁸ »*.
- 4° *« dans l'hypothèse où la régularisation ne pourrait être obtenue que par le biais d'un mécanisme dérogatoire ... une information quant au caractère exceptionnel des permis dérogatoires¹³⁹ »*.
- 5° *« mention que les parties, dûment informées des éléments qui précèdent, requièrent néanmoins le notaire de passer l'acte de vente¹⁴⁰ »*.
- 6° Les parties devront également régler *« les conséquences de l'infraction de façon à y mettre un terme (régularisation et, à défaut, remise en état)¹⁴¹ »*.

¹³⁶ Ch., AUGHUET, P.-Y., ERNEUX, *op. cit.*, p. 78.

¹³⁷ *Idid.*, p. 78.

¹³⁸ *Idid.*, p. 78 et 79.

¹³⁹ *Idid.*, p. 79.

¹⁴⁰ *Idid.*, p. 79.

v. **Les éléments particuliers du dossier pouvant influencer le devoir de conseil du notaire**

- **Sa connaissance personnelle du dossier**

Si le notaire **sait** « *qu'il n'y a pas eu de permis de bâtir, ou que le permis n'a pas été respecté, il devra en informer les parties*¹⁴² », ce qui est confirmé par la jurisprudence¹⁴³.

- **L'alignement**

De même, la jurisprudence précise « *le notaire qui omet d'indiquer dans un cahier des charges qu'une maison ... **dépasse** l'alignement (et est donc dans une zone non constructible), commet une faute*¹⁴⁴ ». Toutefois, la responsabilité du notaire ne sera retenue que si le dommage est en lien causal avec la faute commise par le notaire. Or, dans le cas d'espèce, les demandeurs invoquaient des frais supplémentaires liés à l'alignement de la maison, le tribunal considéra que ces frais étaient liés aux prescriptions du plan d'alignement et non pas à la faute du notaire¹⁴⁵.

De plus, il a été jugé que « *le notaire qui néglige de récolter des informations précises sur la question de savoir si l'habitation à vendre est sujette à un alignement, n'agit pas comme notaire normalement diligent et prudent, lorsque l'existence de cet alignement est rendue **vraisemblable** par l'emplacement **spécifique** de la maison dans une **artère** importante, par l'évolution générale du réseau routier et par **l'ancienneté** de la décision par laquelle l'alignement a été fixé, et qui a déjà partiellement été exécutée*¹⁴⁶ ».

- **Nouvelles instructions de l'administration**

Dans le cas d'espèce, un bien est vendu par acte authentique en tant que « parcelle de terrain à bâtir pour construction isolée ». Suite à la signature de l'acte authentique, l'administration donne de nouvelles instructions au fonctionnaire délégué : désormais, seules les constructions destinées « à des exploitations agricoles ou horticoles seront autorisées ». L'acquéreur met en cause la responsabilité du notaire. Celle-ci n'est pas retenue en raison de

¹⁴¹ J., Van YPERSELE, L., OLIVIER, *op. cit.*, p. 109 ; J.-L., BOXSTAEL, « L'aliénation d'une construction irrégulière », *Rev. Not. B.*, 1998, 462-502.

¹⁴² M., BOES, *op. cit.*, p. 723.

¹⁴³ Civ. Turnhout, 16 octobre 1989, *Turnh. Rechtsl.*, 1991, p. 56.

¹⁴⁴ M., BOES, *op. cit.*, p. 723.

¹⁴⁵ C.A., Bruxelles, 20 septembre 1995, *N. F. M.*, 1996/8, p. 224.

¹⁴⁶ C.A., Bruxelles, 20 septembre 1995, *N. F. M.*, 1996/8, p. 224.

l'imprévisibilité de l'action de l'administration¹⁴⁷. Le dommage invoqué doit avoir été prévisible, « *l'imprévisibilité peut résulter de divers éléments tels que le fait d'une interprétation nouvelle de l'administration de l'urbanisme*¹⁴⁸ ».

- **Controverses législatives, jurisprudentielles et doctrinales**

Le notaire qui commet une erreur de droit verra sa responsabilité engagée à coup sûr¹⁴⁹. Par contre, il ne peut être tenu responsable « *par le seul fait qu'il a agi suivant son opinion personnelle sur des points de droits controversés*¹⁵⁰ » pour autant qu'il ait attiré « *l'attention du client sur la controverse ou sur le risque d'une interprétation défavorable de la loi*¹⁵¹ ».

- **Les projets dont le notaire a été mis au courant**

Comme précisé plus haut, « *la seule présence, dans le compromis de vente, d'une clause **'de style'** relative aux 'terrains à bâtir dans un lotissement' **ne suffit pas à attirer** l'attention de l'acquéreur sur les prescriptions spécifiques du lotissement dans lequel se trouvaient les terrains concernés. C'est dès lors à bon droit que le premier juge a dit que 'le notaire, **averti** de ce que l'acquéreur concevait des **projets de construire** (même si le détail ne lui était pas communiqué) et à qui incombait un devoir de conseil, aurait dû communiquer dès ce moment lesdites prescriptions urbanistiques, comme il le fit dans le projet d'acte authentique ultérieur et qu'en ne le faisant pas, il a commis à l'égard de l'acquéreur une faute*¹⁵² ».

Dans la même lignée, une décision du Tribunal de première instance de Termonde ne retient pas la responsabilité du notaire alors que celui-ci avait omis de faire mention des informations urbanistiques dans la publicité relative à la vente d'un bien. La raison était que « *l'acquéreur est tenu d'agir avec prudence lorsque de l'acquisition du bien dépend **l'exercice de sa profession***¹⁵³ ». Le tribunal insiste sur la nécessité que l'acquéreur soit

¹⁴⁷ C.A., Bruxelles 20 septembre 1984, inédit cité par Ch., VANHALEWYN, *op. cit.*, 1991.

¹⁴⁸ Ch., VANHALEWYN, *op. cit.*, 1991, p. 85.

¹⁴⁹ Ch., VANHALEWYN, *op. cit.*, 1991, p. 79.

¹⁵⁰ Ch., VANHALEWYN, *op. cit.*, 1991, p. 79 ; R.O., DALCQ, *Traité, op. cit.*, p. 408.

¹⁵¹ Ch., VANHALEWYN, *op. cit.*, 1991, p. 79 ; R.O., DALCQ, Responsabilité notariale, examen de jurisprudence, *Rev. Prat. Not. B.*, 1956, p. 148.

¹⁵² C. A., Mons, 22 mai 2006, *rev. Not. Belge*, 2006, p. 549.

¹⁵³ Civ. Termonde, 25 sept. 1987, *Rev. Not. Belge*, 1988, p.535.

particulièrement **diligent** quant à la parcelle qu'il acquiert, en particulier lorsqu'il a des projets précis¹⁵⁴.

Dès lors, je pense que l'on peut raisonnablement affirmer que le notaire ne doit pas faire de démarche « proactive » afin de s'informer des intentions de l'acheteur mais que c'est bien ce dernier qui devra l'informer de ces projets, du moins lorsque le bien servira à l'exercice d'une profession.

- **La qualité des parties et les tiers**

La qualité des parties influence le devoir de conseil du notaire, ainsi celui-ci se voit « atténué ... lorsque le client est lui-même expert en affaires ou s'il est suffisamment averti ou expérimenté¹⁵⁵ ».

Concernant les tiers, le notaire « au courant d'éléments administratifs supplémentaires pouvant dévaloriser le bien, ... devra répercuter l'information au professionnel du crédit¹⁵⁶ ».

- **L'urgence**

L'urgence peut avoir une influence sur l'étendue du devoir de conseil du notaire. Certains actes sont reçus dans des conditions telles qu'« aucune interrogation, ni consultation, ni investigation préalable¹⁵⁷ » ne sont possibles.

Ainsi, le Tribunal de première instance de Bruxelles¹⁵⁸ a considéré que lorsque les deux parties (vendeur et acquéreur) insistent pour que le notaire rédige le compromis rapidement, en ne laissant pas le temps au notaire de faire les recherches urbanistiques nécessaires et en signant ce compromis en l'absence du notaire, celui-ci est placé dans une situation d'urgence qui ne lui permet d'exercer son devoir de conseil de la meilleure façon.

Le tribunal précise que « compte tenu des circonstances particulières de l'affaire : les parties ont insisté sur l'élaboration rapide du compromis et les deux notaires ont travaillé ensemble pour rédiger le compromis le plus rapidement mais il ne leur a pas été demandé d'être présents à sa signature.

¹⁵⁴ Civ. Termonde, 25 sept. 1987, *Rev. Not. Belge*, 1988, p.537.

¹⁵⁵ Ch., VANHALEWYN, *op. cit.*, 1991, p. 86 ; P., HARMEL, *op. cit.*, Rép. Not., T. XI, Livre II, p. 44 ; R.O., DALCQ, *Traité, op. cit.*, p. 406.

¹⁵⁶ P., JOISTEN, Responsabilité du notaire, crédit hypothécaire et négociation immobilière, *Rev. Not. Belge*, 2011, p.246 et sv. P. 255.

¹⁵⁷ Ch., VANHALEWYN, *op. cit.*, 1991, p. 87 ; P., HARMEL, *op. cit.*, Rép. Not., T. XI, Livre II, pp. 49-50.

¹⁵⁸ *Chroniques notariales, op. cit.*, volume 52, p. 192 ; Civ. Bruxelles, 30 juin 2009, *T.V.V.*, 2009, p. 54 ;

Le tribunal estime que le notaire S. a rempli son devoir d'assistance et de conseil et ... après tout, il a demandé les éléments pertinents essentiels en rapport avec la situation de la planification d'une propriété.

Avant le compromis, il a fait la demande de la manière la plus rapide en principe, notamment via le notaire des vendeurs. C'était une façon normale d'obtenir les données relatives à la demande de permis de construire et de permis de lotissement. Si les vendeurs avaient été de bonne foi, il aurait certainement pu fournir des résultats à temps, plus rapidement que par l'interrogation des services communaux. Cette bonne foi des vendeurs était ce qui manquait dans le cas présent¹⁵⁹ ». Il ne retient pas la responsabilité du notaire.

F. La matérialisation de l'exécution du devoir de conseil

Lorsque le notaire exerce son devoir, celui-ci prendra souvent la forme d'une explication verbale. À cet égard, la jurisprudence a déjà rappelé qu'il ne résulte pas d'une absence d'écrit que des renseignements ou conseils verbaux n'ont pas été donnés¹⁶⁰.

L'écrit et les pièces du dossier sont d'une importance capitale pour déterminer l'efficacité du devoir de conseil : dans une décision du Tribunal de première instance de Mons du 23 juin 1998¹⁶¹, le notaire était chargé de vendre une villa avec dépendances agricoles dont une partie avait été **construite sur le terrain d'autrui**. Il prit le soin d'insérer une clause dans le compromis de vente précisant que « *l'acquéreur a connaissance de ce qu'une partie des dépendances a été bâtie sur terrain d'autrui et régularisera cette situation si bon lui semble, déclarant en faire son affaire¹⁶²* ». L'acte authentique reprend cette même formule.

Les courriers produits font apparaître que l'acquéreur « *n'a **jamais ignoré** les particularités du bien qu'il voulait acquérir¹⁶³* ». Or, les acquéreurs reprochaient au notaire de ne pas les avoir éclairés de manière suffisante sur la **portée** de cette clause et par conséquent, les avoir amenés à « *acquérir à des conditions plus onéreuses un bien déprécié, amputé d'une partie des éléments qui le composaient* » alors qu'ils prétendaient que le bien était vendu « **pour quitte et libre** » de toutes charges quelconques.

¹⁵⁹ Civ. Bruxelles, 30 juin 2009, *T.V.V.*, 2009, p. 70.

¹⁶⁰ Ch., VANHALEWYN, H., JACOBS, *op. cit.*, p. 44 -45 citant C.A., Anvers 27 mars 1991.

¹⁶¹ Civ., Mons, 23 juin 1998, *Rev. Not. B.*, 1998, p. 641.

¹⁶² *Ibid.*, page 642.

¹⁶³ *Ibid.*, page 642.

Le tribunal considère que les intimés attribuent « *à tort les tracas ... qu'a générés le risque qu'eux-mêmes ont sciemment pris [et que] les critiques qu'ils formulent quant à une information partielle et insuffisante de la part du notaire, ne résistent pas à un examen attentif des pièces du dossier*¹⁶⁴ ». La responsabilité du notaire n'est pas retenue.

Cette décision démontre l'importance de consigner par écrit, que ce soit dans l'acte ou dans les courriers échangés, l'accomplissement du devoir de conseil, ce qui, de surcroît, facilite la tâche du tribunal.

Pour ma part, j'aurais été pleinement convaincue si le notaire avait insisté sur les risques d'une telle acquisition. De la sorte, la clause aurait attiré parfaitement l'attention des parties sur leurs droits et obligations. Néanmoins, il se pourrait que les courriers échangés par les parties complètent cette clause.

Dans certains autres cas, l'absence d'écrit a été considérée comme une présomption d'absence d'information :

*« Il lui appartient alors d'informer le défendeur des conséquences économiques et juridiques ... Qu'il est en effet inconcevable que dans une telle situation le défendeur (notaire) n'ait pas pris le soin d'attirer par écrit l'attention du demandeur à cet égard, compte tenu de l'importance du problème ... il a par conséquent manqué à son devoir de conseil*¹⁶⁵ ».

Cette affaire touchait à une question de droit d'enregistrement mais il ne faut pas exclure que, dans certains cas particuliers où le devoir de conseil devait être d'autant plus pointilleux, le juge puisse « présumer » de l'absence d'information en cas d'absence d'écrit.

Le notaire devrait donc être vigilant, d'autant plus que la jurisprudence évolue vite et que l'on pourrait très bien imaginer une série de cas, en matière d'urbanisme où la rédaction d'un écrit « irait de soi » et en l'absence duquel le notaire serait présumé ne pas avoir exercé son devoir.

D'ailleurs certains juges semblent déjà évoquer cette piste : un arrêt daté du 7 avril 2003, pour lequel l'exposé des faits a déjà été évoqué¹⁶⁶, la Cour d'appel de Liège précise également que **le notaire ne prouve pas** qu'il a effectivement demandé au vendeur si avait

¹⁶⁴ *Ibid.*, page 643.

¹⁶⁵ Civ. Charleroi, 26 janvier 1996, *Rev. Not. Belge*, 1997, p. 614.

¹⁶⁶ Voir page 15

exécuté les charges du permis de lotir et ajoute « *qu'il aurait été aisé, soit d'écrire un courrier plus circonstancié, soit de mentionner son interpellation et la réponse du lotisseur dans l'acte notarié, de la même façon qu'il a mentionné avoir interpellé la commune et en avoir reçu une réponse¹⁶⁷ ».*

À nouveau, dans un autre cas d'espèce¹⁶⁸ où il existait un permis de lotir qui prévoyait la division de parcelles en parcelles affectées à de l'habitation, l'acte authentique ne reprenait que l'existence du permis sans faire mention que ces dispositions avaient été portées à la connaissance de l'acquéreur. L'acquéreur avait introduit une demande de permis d'urbanisme pour la démolition et la reconstruction d'une étable. Ce permis lui a été accordé et sera plus tard annulé par le Conseil d'Etat.

La responsabilité du notaire a été retenue au motif **qu'il n'établissait pas** avoir porté à la connaissance de l'acquéreur les dispositions du permis de lotir qui prévoient une affection à l'habitation alors que le bien vendu l'était en tant qu'exploitation agricole et qu'il savait que l'acquéreur voulait l'exploiter. La Cour rappelle que si le notaire l'avait fait, il n'aurait pas manqué de l'indiquer.

Deux enseignements peuvent être tirés de ce jugement : d'abord, il souligne encore une fois que le notaire doit apporter la preuve de l'exercice de son devoir de conseil et qu'à cette fin, l'écrit est important. D'autre part, il me semble qu'il insiste sur le fait que cette preuve doit être adaptée au cas litigieux. Le notaire doit normalement porter à la connaissance de l'acquéreur les dispositions du permis de lotir, or, ici, le tribunal insiste sur les dispositions, particulières, qui prévoient l'affection à l'habitation alors que le bien était vendu dans un autre objectif.

Il convient d'être vigilant. Partant, je conseillerais au notaire qui rencontre une situation inédite et litigieuse, d'insérer une clause spécifique plutôt qu'une clause générale. Selon, Catherine MELOTTE, avec laquelle je suis entièrement d'accord, « *le notaire doit se garder une preuve écrite des conseils donnés lorsque l'information revêt une importance capitale, ou lorsque les parties ont fait le choix de la voie non conseillée par le notaire, mais*

¹⁶⁷ C.A., Liège, 7 avril 2003, *Rev. Not. B.*, 2004, p. 537.

¹⁶⁸ C.A., Liège, 6 juin 2005, *Amén.*, 2006/1, p. 34.

également dans l'hypothèse où les parties déclarent avoir des connaissances suffisantes dans la matière et qu'elles n'ont nullement besoin d'informations supplémentaires¹⁶⁹ ».

IV. CONCLUSION :

Après cet exposé, nous pouvons constater qu'il n'est pas simple de déterminer l'étendue du devoir de conseil du notaire. Il est certain que ce devoir, en matière d'urbanisme, doit être contenu dans des limites raisonnables. Une thèse extensive « *n'aura pour effet que de multiplier les procès dirigés contre les notaires, jetant le discrédit ... sur la profession*¹⁷⁰ ».

L. Delcroix propose « *l'instauration d'un contrat clair entre le notaire et son client, définissant avec précision ce que le client peut attendre de son notaire en matière d'urbanisme. Si le client souhaite voir le notaire aller au-delà, la possibilité lui sera laissée de négocier l'étendue de l'investigation supplémentaire, laquelle fera l'objet d'une rémunération additionnelle à l'honoraire normal du notaire*¹⁷¹ ». Je crois qu'il s'agit d'une solution idéale : le citoyen doit être conscient qu'il ne peut réclamer l'impossible à son notaire. Quant au notaire, il doit informer le citoyen de la portée des termes employés. Dès lors, il se doit d'être translucide sur la notion de « devoir de conseil ».

Certaines décisions font fi des règles d'administrations de la preuve incriminant le notaire qui ne parvient pas à rapporter la preuve qu'il a rempli ses obligations. Dans le futur, je pense que le devoir de conseil du notaire ne pourra plus s'exercer sans écrit : « *plus le notaire pourra mettre par écrit d'information à disposition soit par des formules générales dans les actes, soit par la correspondance échangée avec les parties, moins il courra le risque qu'au cas où une des parties se sentira préjudiciée par la convention conclue, elle ne mette en cause la responsabilité notariale*¹⁷² ».

¹⁶⁹ *Op. cit.*, p. 30.

¹⁷⁰ L., DELCROIX, *op. cit.*, p. 657.

¹⁷¹ L., DELCROIX, *op. cit.*, p. 659.

¹⁷² M., BOSMANS, De notariale verantwoordelijkheid inzake stedebouw en ruimtelijke ordening, in Het milieu – l'environnement, rapports au Congrès Notarial de Turnhout, 1993, Fédération Royale des Notaires de Belgique, p. 427 ; J.-F., TAYMANS, « Le statut administratif de l'immeuble vendu : quelle responsabilité notariale ? » in La responsabilité civile liée à l'information et au conseil – questions d'actualité, ss la dir. de DUBUISSON, B., JADOUL, P., Bruxelles, Publications des Facultés universitaires Saint-Louis, 2000.

DEUXIEME PARTIE :

**Résolution d'un casus : permis d'urbanisme et découverte
d'une fenêtre**

I. INTRODUCTION

Dans cette deuxième partie, je vais tenter de résoudre un cas pratique dont les faits sont les suivants :

Mr X. se présente en l'Etude afin d'obtenir des conseils quant au retrait d'un panneau publicitaire fixé sur la façade avant de sa maison.

Lors du retrait de ce panneau, il découvre l'existence d'une fenêtre obturée, il souhaiterait ouvrir cette fenêtre.

Le plan ayant servi à la construction de sa maison ne mentionne pas la fenêtre.

Le bien est sis à Jumet. Il l'a acquis en 2010. Mr X souhaiterait savoir :

1° S'il faut un permis pour retirer le panneau publicitaire.

2° Est-ce que la fenêtre est régulière ? Si ce n'est pas le cas, comment obtenir une régularisation ?

3° Comment obtenir l'autorisation d'ouvrir à nouveau cette fenêtre.

II. Principes applicables au cas d'espèce

L'urbanisme est « une manière de mettre bon ordre dans les différents travaux de construction ou de transformation que nous effectuons sur notre territoire¹⁷³ ». « Tout projet impliquant une utilisation du sol ou du bâti doit obtenir une autorisation préalable ... cette autorisation, vise ... à vérifier la conformité du projet envisagé avec les lois, règlements et plan d'urbanisme. Selon la nature ... le projet sera soumis à un permis de lotir ou un permis d'urbanisme¹⁷⁴ ».

Le permis d'urbanisme est défini comme « l'acte juridique individuel qui lève à l'égard d'un fond déterminé l'interdiction légale d'y effectuer certains actes et travaux¹⁷⁵ ».

Afin de résoudre ce casus, il faudra :

¹⁷³ F., HAUMONT, « L'urbanisme : Région wallonne », *Rép. Not.*, Bruxelles, Larcier, 1996, p. 1041.

¹⁷⁴ J., Van YPERSELE, B., LOUVEAUX, *Le droit de l'urbanisme en Belgique et dans ses trois régions*, Bruxelles, Larcier, 2006, p. 6.

¹⁷⁵ *Mémento de l'urbanisme en Région wallonne 2015*, Waterloo, Wolters Kluwer, 2015, p. 217 citant : P., NIHOUL.

Premièrement, se poser la question de savoir si les actes sont soumis à un permis d'urbanisme, (anciennement permis de bâtir ou de construire). Concrètement, il s'agit de se demander si le « retrait d'une enseigne publicitaire » et l' « érection d'une fenêtre » requièrent un permis.

Deuxièmement, vérifier que l'acte ne figure pas sur la liste des travaux dispensés de permis.

Troisièmement, vérifier que l'acte en question ne requiert pas de permis d'urbanisme en vertu d'un règlement d'urbanisme applicable dans la commune concernée. Dans le cas d'espèce le bien se situe à Jumet (commune de Charleroi¹⁷⁶) pour laquelle il existe deux règlements communaux d'urbanisme¹⁷⁷ qui n'imposent aucune mesure particulière quant à la création de fenêtre^{178,179}.

À tout cela, il faut ajouter que le principe de non-rétroactivité s'applique à la matière. Ce principe « *interdit à toute autorité de régir le passé définitivement accompli*¹⁸⁰ ». De plus, si une régularisation s'avère nécessaire, c'est par rapport aux dispositions en vigueur au jour où les travaux ont été effectués qu'il faudra apprécier cette régularisation¹⁸¹.

III. Concernant le retrait de l'enseigne publicitaire

Cet acte implique une transformation d'une construction existante, telle que visée à l'article 84, §1, al.1, 5° du C.W.A.T.U.P.E, dans sa version actuelle étant donné que le retrait s'opèrera actuellement. La transformation étant définie par l'article précédent comme recouvrant « *les travaux d'aménagement intérieur ou extérieur d'un bâtiment ou d'un ouvrage, en ce compris les travaux de conservation et d'entretien, qui portent atteinte à ses structures portantes ou qui impliquent une modification de son volume construit ou de son aspect architectural* ».

¹⁷⁶ <http://www.uvcw.be/communes/province-hainaut.htm>

¹⁷⁷ <http://docum1.wallonie.be/documents/RCU/RCU.pdf>

¹⁷⁸ <http://docum1.wallonie.be/documents/RCU/Hainaut/52011-RCU-0001-01-PRES-01-01.pdf> (aménagement urbain, projet de règlement communal d'urbanisme partiel relatif aux antennes de radiodiffusion et de télévision – adoption définitive).

¹⁷⁹ <http://docum1.wallonie.be/documents/RCU/Hainaut/52011-RCU-0002-01-PRES-01-01.pdf> (aménagement urbain, projet de règlement communal partiel d'urbanisme, relatif au passage de la bourse à 6000 Charleroi).

¹⁸⁰ J., Van YPERSELE, B., LOUVEAUX, Le droit de l'urbanisme en Belgique et dans ses trois régions, Bruxelles, Larcier, 2006, p. 23.

¹⁸¹ Décret du 24 mai 2007 relatif aux infractions et sanctions en matière d'urbanisme ; C.E., 2 juin 1992, Arrêt Leroy, n° 39546.

Selon moi, le retrait n'entre dans aucune autre catégorie d'acte nécessitant un permis au sens de l'article 84 du C.W.A.T.U.P.E.

Au sein de la liste des actes dispensés de permis d'urbanisme¹⁸² se trouve une précision quant aux enseignes publicitaires. Ainsi, est dispensé de permis d'urbanisme :

« j) le placement, le déplacement ou l'enlèvement des dispositifs d'affichage et de publicité suivants :

- les colonnes dont le fût est d'au plus 1,20 m de diamètre et ne dépasse pas 3,50 m de hauteur ;*
- les panneaux sur pieds dont les hauteur et largeur maximales ne dépassent pas respectivement 2,50 m et 1,70 m et dont la superficie utile ne dépasse pas 4,00 m² par face »*

Dans le cas d'espèce, il ne s'agit ni d'une colonne, ni d'un panneau sur pied. Dès lors, cette dispense n'est pas applicable. Par ailleurs, le retrait d'un tel panneau n'est pas non plus visé dans la liste des actes soumis à une déclaration urbanistique¹⁸³.

⇒ **Dès lors, il faudra que Monsieur X. introduise une demande de permis d'urbanisme concernant le retrait d'une enseigne publicitaire conformément aux dispositions du C.W.A.T.U.P.E¹⁸⁴.**

IV. Concernant la fenêtre ajoutée et obturée

L'ensemble des plans que Monsieur X s'est procuré, ne font pas mention de cette fenêtre. Par conséquent, je pars de l'hypothèse que cette fenêtre a :

- Soit, été ajoutée à l'immeuble au moment de sa construction, qui date de 1988, sans avoir été prévue initialement.

En vertu de la législation applicable à ce moment-là¹⁸⁵, le dossier de construction de la maison devait contenir un plan des travaux et celui-ci aurait dû prévoir cette fenêtre¹⁸⁶.

Visiblement, celle-ci n'était pas initialement prévue.

¹⁸² Art. 262 C.W.A.T.U.P.E.

¹⁸³ Art. 263, C.W.A.T.U.P.E.

¹⁸⁴ Art. 107 et sv., C.W.A.T.U.P.E.

¹⁸⁵ Arrêté de l'Exécutif régional wallon portant codification des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire et applicable à la Région wallonne – disponible sur le site www.wallex.wallonie.be

¹⁸⁶ *Ibid.*, art. 204, al.1, 3°

De plus, « *le fait d'avoir bénéficié par le passé du permis de bâtir pour un immeuble n'emporte aucun droit de le modifier*¹⁸⁷ ».

Dès lors, si la fenêtre a été ajoutée à l'ouvrage, sans être autorisée par le permis initial : il faut considérer qu'elle enfreint les dispositions du permis de bâtir et constitue une infraction urbanistique¹⁸⁸. Le maintien de cette infraction étant lui-même constitutif d'une infraction¹⁸⁹.

- Soit, la fenêtre a été ajoutée entre la fin de la construction et le placement du panneau. En vertu de la législation applicable à ce moment-là¹⁹⁰, la construction de cette fenêtre nécessitait un permis¹⁹¹ et ne figurait pas parmi la liste des actes dispensés¹⁹². Dès lors, la fenêtre ajoutée après la réalisation de l'ouvrage et sans faire l'objet d'une demande de permis préalable, constitue également une infraction¹⁹³.

Néanmoins, cette fenêtre a été rebouchée.

Le permis pour la pose¹⁹⁴ du panneau date de 1999. Dès lors, la fenêtre a pu être rebouchée :

- Soit, entre la fin des travaux (pour autant qu'elle ait été incluse dans l'immeuble construit initialement) et la pose du panneau
- Soit, entre le moment où elle a été ajoutée à l'immeuble et la pose du panneau.

⇒ **Il se pourrait que la disparition de cette baie soit liée à un processus de régularisation et dont l'administration n'a plus la trace. Ainsi, au travers de la remise en état des lieux, l'infraction a finalement disparu. Par ailleurs, la disparition de cette fenêtre fait cesser l'infraction et il n'y a pas lieu de demander sa régularisation.**

¹⁸⁷ J., Van YPERSELE, B., LOUVEAUX, *op. cit.*, p. 423.

¹⁸⁸ *Ibid.*, art. 66, al. 1

¹⁸⁹ *Ibid.*, art. 66, al. 1

¹⁹⁰ Arrêté de l'Exécutif régional wallon portant codification des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire et applicable à la Région wallonne – disponible sur le site www.wallex.wallonie.be

¹⁹¹ *Ibid.*, art. 41, §1.

¹⁹² *Ibid.*, art. 193.

¹⁹³ *Ibid.*, art. 66, al. 1

¹⁹⁴ Cass., 12 janvier 1994, *Pas.*, 1994, I, p. 19.

V. Concernant l'ouverture d'une nouvelle fenêtre

L'ouverture d'une baie consiste à « transformer » un bâtiment en modifiant l'aspect architectural de celui-ci¹⁹⁵, il faudra, en principe, obtenir un permis d'urbanisme.

Toutefois, il existe une possibilité de dispense de permis d'urbanisme si la fenêtre répond à une série de conditions énoncées à l'article 262, al. 1, 10° du C.W.A.T.U.P.E :

« L'obturation, l'ouverture ou la modification de portes ou de baies dans les élévations totalisant au maximum un quart de la longueur de l'élévation correspondante pour autant que:

- a) l'obturation, l'ouverture ou la modification ne soit **pas effectuée** dans une élévation qui forme le front de bâtisse de la voirie publique;
- b) l'obturation, l'ouverture ou la modification soit effectuée avec les **mêmes matériaux** de parement que ceux de l'élévation;
- c) chaque ouverture ou modification s'étende sur maximum **un niveau** et présente des **proportions similaires** à celles des baies existantes;
- d) l'ensemble des portes et baies soit caractérisé par une **dominante verticale**; »

Or, dans le cas d'espèce, la fenêtre ne remplit pas la première condition (a) puisqu'il s'agit d'une fenêtre qui se situerait sur la façade avant de l'immeuble qui donne sur la voirie publique.

⇒ **Dès lors, l'ouverture d'une telle baie ne pourra pas être exemptée de permis. Il devra être introduit conformément aux dispositions du C.W.A.T.U.P.E¹⁹⁶.**

VI. CONCLUSION

Pour conclure, Monsieur X devra introduire un permis d'urbanisme afin de retirer le panneau publicitaire qui recouvre la façade de son bâtiment. La fenêtre initialement construite l'a été en infraction avec la réglementation urbanistique cependant, l'obturation de celle-ci peut être considérée comme une régularisation de cette infraction. Afin d'ouvrir une nouvelle fenêtre

¹⁹⁵ Art. 84, §1, al.1, 5° du C.W.A.T.U.P.E ; J., Van YPERSELE, B., LOUVEAUX, *op. cit.*, p. 421.

¹⁹⁶ Art. 107 et sv., art. 284 et sv., C.W.A.T.U.P.E.

en façade avant de son bâtiment, il devra introduire également une demande de permis d'urbanisme.

BIBLIOGRAPHIE :

• **Législation :**

- Loi du 16 mars 1803 contenant organisation du notariat.
- *Doc. Parl.*, Parl. W., 2001-2002, n°301/1, p. 39.
- Décret du 24 mai 2007 relatif aux infractions et sanctions en matière d'urbanisme.
- Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie - Décret du 19 avril 2007).
- Code bruxellois de l'aménagement du territoire – arrêté du 9 avril 2004.
- Arrêté de l'Exécutif régional wallon portant codification des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire et applicable à la Région wallonne.

• **Jurisprudence :**

- C.E., 2 juin 1992, Arrêt Leroy, n° 39546.
- Cass., 5 mai 1971, *Pas.*, 1971, I, p. 802.
- Cass., 26 juin 1975, *Pas.*, 1975, I, p. 1046.
- Cass., 19 mars 1976, *Pas.*, 1976, I, p. 806.
- Cass., 30 avril 1976, *Pas.*, 1976, I, p. 944.
- Cass., 13 juin 1983, *J.T.*, 1984, p.9.
- Cass., 12 janvier 1994, *Pas.*, 1994, I, p. 19.
- Cass., 5 juin 2003, RG C.01.0252.F.
- Cass., 6 février 2009, R.G. C.08.0296.N.
- C.A., Gand, 30 mars 1979, *R.W.*, 1979-1980, p. 2525.
- C.A., Liège, 11 décembre 1989, *Act. Dr.*, 1991, p. 210.
- C.A., Mons, 16 novembre 1990, J.L.M.B., 1991, p. 508.
- C.A., Bruxelles, 20 septembre 1995, *N. F. M.*, 1996/8, p. 224.
- C.A., Anvers, 2 décembre 1997, *R.W.*, 1997-1998, p. 981.
- C.A., Bruxelles, 4 juin 1998, *R.G.A.R.*, n°13204.
- C.A., Liège, 3 juin 1999, *Rev. Not. Belge*, 2000, p. 510.
- C.A., Mons, 21 octobre 2001, *R.G.D.C.*, 2002, p. 719.
- C.A., Gand, 23 février 2001, *T. Not.*, 2001, p. 117.
- C.A., Liège, 7 avril 2003, *Rev. Not. B.*, 2004, p. 525.
- C.A., Bruxelles, 17 mai 2006, *Res. Jur. Imm.*, 2012, liv. 3, p. 301.
- C.A., Mons, 22 mai 2006, *Rev. Not. Belge*, 2006, p. 546.
- C.A., Anvers, 30 octobre 2006, *Not. Fisc. Maand.*, 2007, p. 52.
- C.A., Bruxelles, 27 juin 2007, *R.C.D.J.*, 2007, p. 35.
- C.A., Liège, 6 juin 2005, *R.G.A.R.*, 2007, p. 14260 ; *Amén.*, 2006/1, p. 34.
- C.A., Bruxelles, 7 février 2006, *Rev. Not. Belge*, 2009, p. 179.
- C.A., Bruxelles, 16 décembre 2008, *R.A.B.G.*, 2009, p. 826.
- C.A., Anvers, 10 novembre 2008, *TM.R.*, 2009, p. 269.
- C.A., Gand, 19 décembre 2008, *T. not.*, 2010, p. 117.
- C.A., Anvers, 15 juin 2009, *N.J.W.*, 2010, p. 154.
- C.A., Bruxelles, 22 juin 2010, *T. Not.*, 2011, p. 101.
- C.A., Liège, 10 janvier 2011, *Rev. not. belge*, p. 297.
- C.A., Gand, 1^{er} décembre 2011, *R.W.*, 2013-2014, p. 466.
- C.A., Liège, 2 mai 2013, *F.J.F.*, 2014, p. 141.
- C.A., Liège, 8 janvier 2015, *J.T.*, 2016, p.33.
- Civ. Liège, 9 octobre 1975, *Rev. Not. B.*, 1976, p. 43.
- Civ. Tongres, 7 mars 1983, *Rev. Not. Belge*, 1985, p. 106.
- Civ. Bruxelles, 9 décembre 1983, *Rev. Not. Belge*, 1987, p. 211.
- Civ. Namur, 18 février 1986, *Rev. Not. Belge*, 1987, p. 159.
- Civ. Termonde, 25 sept. 1987, *Rev. Not. Belge*, 1988, p.535.
- Civ. Tournai, 13 décembre 1993, *Amén.*, 1994, p. 146.
- Civ. Nivelles, 17 janvier 1994, *Act. Dr.*, 1996, p. 412.
- Civ. Charleroi, 26 janvier 1996, *Rev. Not. Belge*, 1997, p. 614.

- Civ. Namur, 4 décembre 1997, *Amén.*, 1998, p. 165
- Civ., Mons, 23 juin 1998, *Rev. Not. Belge*, 1998, p. 641.
- Civ., Liège, 16 septembre 1999, *R.G.D.C.*, 2001, p. 260.
- Civ., Bruxelles, 17 décembre 2009, *Res. Jur. Imm.*, p. 72
- Civ. Nivelles, 9 septembre 2011, *Rev. Not. Belge*, 2013.
- Civ. Gand, 21 mai 2011, *T.M.R.*, 2012, liv. 1, p. 66.
- Civ., Tournai, 12 juillet 2012, *Rev. Not. Belge.*, 2013, p. 278.

• **Doctrine :**

OUVRAGES :

- DALCQ, R.O., *Traité de la responsabilité civile*, Les nouvelles, T.I, p. 117.
- DE PAGE, H., *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. VII.
- HARMEL, P., *Organisation et déontologie du notariat*, Rép. Not., T. XI, Livre II.
- HARMEL, P., BOURSEAU, R., *Les sources et la nature de la responsabilité civile des notaires : en droit belge de 1830 à 1962*, Liège, Ulg. Faculté de droit, 1964.
- HAUMONT, F., « L'urbanisme : Région wallonne », *Rép. Not.*, Bruxelles, Larcier, 1996.
- VANHALEWYN, Ch., *La responsabilité civile professionnelle du notaire, dix années de jurisprudence belge*, Averbode, Altoria, 1991.
- VANHALEWYN, Ch., JACOBS, H., *La responsabilité professionnelle du notaire (1990-1992)*, Bruxelles, Bruylant, 1994.
- Van YPERSELE, J., LOUVEAUX, B., *Le droit de l'urbanisme en Belgique et dans ses trois régions*, Bruxelles, Larcier, 2006.
- *Chroniques notariales*, la responsabilité notariale, sous la dir. de Y.-H., LELEU, Bruxelles, Larcier, 2010, volume 52.
- *Chroniques notariales*, la responsabilité notariale, sous la dir. de Y.-H., LELEU, Bruxelles, Larcier, 2013, volume 58.
- *Mémento de l'urbanisme en Région wallonne 2015*, Waterloo, Wolters Kluwer, 2015, p. 217 citant : P., NIHOUL.

CONTRIBUTIONS et ARTICLES :

- AUGHUET, Ch., 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* À l'origine de la responsabilité du notaire, Larcier, Bruxelles, 2011, p. 69.
- BOES, M., « L'acte notarié au risque de l'infraction », *in* l'urbanisme dans les actes, Bruxelles, Bruylant, 1998, p. 722.
- BOURSEAU, R., « la responsabilité civile du notaire instrumentant », *in* Responsabilité professionnelle et assurance des risques professionnels, *Centenaire J.L.M.B.*, p. 35.
- DALCQ, R.O., Responsabilité notariale, examen de jurisprudence, *Rev. Prat. Not. B.*, 1956, p. 148.
- DELCROIX, L., « les actes des notaires : les obligations du notaire dans les Régions wallonne et de Bruxelles-Capitale » *in* l'urbanisme dans les actes, Bruylant, Bruxelles, 1998, p. 653.

- FAGNART, J.L., DENEVE, M., “Chronique de jurisprudence. La responsabilité civile (1976-1984)”, *J.T.*, 1986, p.298.
- GOEMARE, J., « la responsabilité du notaire est-elle contractuelle ou aquilienne ? », *Rev. Not. Belge*, 2009, p. 144.
- JOISTEN, P., Responsabilité du notaire, crédit hypothécaire et négociation immobilière, *Rev. Not. Belge*, 2011, p.246 et sv. P. 255.
- LAGASSE, D., « La péremption des permis d'urbanisme et de lotir », *in* *Pratique notariale et droit administratif*, Larcier, 1998, p. 72.
- LEJEUNE, Y., ERNEUX, P.-Y., « Droit public immobilier et notariat : quelles perspectives ? », *in* *Le service notarial : réflexions critiques et prospectives*, Colloque en hommage à Michel Grégoire, Bruxelles, Bruylant, 2000, p. 139 et 148.
- MELOTTE, C., « la responsabilité du notaire dans le cadre de la vente », *in* *la responsabilité des intervenants de l'immobilier*, ss la dir. de Y., NINANE [e.a], Limal, Anthemis, 2015.
- TAYMANS, J.-F., « à propos du devoir d'information du notaire », *in* *pratique notariale et droit administratif*, Bruxelles, Larcier, 1998, p. 391.
- TAYMANS, J.-F., « Le statut administratif de l'immeuble vendu : quelle responsabilité notariale ? » *in* *La responsabilité civile liée à l'information et au conseil – questions d'actualité*, sous la dir. de DUBUISSON, B., JADOUL, P., Bruxelles, Publications des Facultés universitaires Saint-Louis, 2000.
- Van YPERSELE, J., OLIVIER, L., *La vente et le droit de l'urbanisme wallon et bruxellois*, Waterloo, Kluwer, 2011.
- Van BOXSTAEL, J.-L., « L'aliénation d'une construction irrégulière », *Rev. Not. B.*, 1998, 462-502.

- **Sites internet**

<http://www.uvcw.be/communes/province-hainaut.htm>

<http://www.wallex.wallonie.be>

ANNEXES :

1° Devoir de conseil du notaire : schéma synthétique

	<u>DEVOIR DE CONSEIL DU NOTAIRE</u>		+ Devoir de substitution
	Devoir d'INFORMATION	Devoir d'INVESTIGATION	
Dans tous les cas : tenir compte expérience parties, circonstances de fait	Général : non Par rapport à toutes les parties (sens notarial) et tiers (si bien déprécié ou en infraction)		
Rédaction COMPROMIS	- devoir étendu (portée clause, droits, obligations, ...)	- devoir limité	
Rédaction ACTE authentique	- devoir étendu même si compromis rédigé hors sa présence	- devoir étendu	
Négociation IMMOBILIÈRE	- devoir étendu	- devoir étendu	
Vente PUBLIQUE	- devoir limité si pas de rencontre préalable	- devoir investigation étendu car l'acquéreur ne pourra pas faire des investigations personnelles	

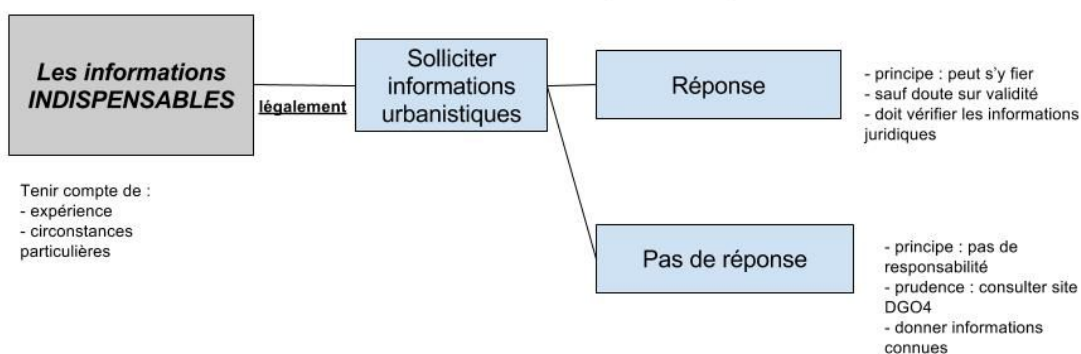
2° Déclarations des parties : schéma synthétique

Déclarations des parties:

Vérifications TOUTES les déclarations ?

- principe : non
- sauf si demande expresse
- vérifier concordance avec informations reçues
- discordance : recherches complémentaires et résoudre
- peu importe qualité des parties
- JAMAIS de vérification faits accessoires, non jurigènes
- attirer attention parties sur l'importance de leurs déclarations AFIN d'éviter fausses déclarations

Informations à communiquer aux parties :



3° Permis : schéma synthétique

		PERMIS	
		SSP: sous seing privé	
		Permis d'urbanisme	Permis d'urbanisation
Existence	<ul style="list-style-type: none"> - oui - prudence : refus éventuel - définitif : délai de recours 	<ul style="list-style-type: none"> - oui - prudence : refus éventuel - définitif : délai de recours 	
		- analyse du contenu, conditions et charges	
Compromis	<ul style="list-style-type: none"> - vérification conformité : non 	<ul style="list-style-type: none"> - Donner connaissance du contenu si projet de construction - Examen du permis avant vente SSP 	
Péremption	<ul style="list-style-type: none"> - "A première vue périmé" : obtenir confirmation - "Toujours en vigueur" : difficulté car compétence technique. ⇒ Si doute : recommander aux parties de s' informer - vente "déjà parfaite" : atténuation de la responsabilité (!!méfiance!!) 	<ul style="list-style-type: none"> - Charges : s'assurer de l'exécution - élargissement de voirie : s'assurer de la non-péremption - vente + de 5 ans après délivrance : s'assurer de la non-péremption - vente de lot antérieur : pas une preuve de non-péremption - Explication relative aux règles de péremption <i>in concreto</i> 	

4° Bien grevé d'une infraction : schéma synthétique

Bien grevé d'une infraction urbanistique :

CONSTAT MATERIEL :

- Non, en cas de doute inviter les parties à s'entourer d'expert
- Infraction non-régularisable : éviter d'accepter la vente
- Si connaissance personnelle d'une infraction : en informer les parties
- Maîtriser les règles d'application dans le temps des permis

INFORMATION :

- Non, en cas de doute inviter les parties à s'entourer d'expert
- Infraction non-régularisable : éviter d'accepter la vente
- Si connaissance personnelle d'une infraction : en informer les parties
- Maîtriser les règles d'application dans le temps des dispositions applicables au permis
- !! Circonstances particulières !!

5° Devoir d'investigation : schéma synthétique

Devoir d'investigation du notaire :

CONSTATATIONS SUR LES LIEUX :

- Non mais signaler importance d'aller visiter.
- Sauf, négociation. **Si pas de visite : interroger l'acheteur sur la correspondance lieu physique / description**
- Mais Liège 2015 !!

RÉGULARITÉ DES TRAVAUX :

- Non.
- Intérêt de préciser "éléments déterminants" consentement.
⇒ discussions, déclarations, recherche cadastre.
- Si négociation, être attentif :
⇒ annexes, éléments non-visibles de la voirie.

CARACTÈRE CONSTRUCTIBLE :

- Pas mission normale.
- Si compromis hors présence du notaire, si renseignements urbanistiques anciens : s'assurer que le bien est toujours classé dans la même zone.
- Ne pas inscrire "terrain à bâtir"
- Ne pas laisser entrevoir cette possibilité
- Ne pas se fier au jugement (si vente publique)
⇒ Rester muet et renvoyer vers l'administration
- Pas d'obligation d'introduction un C.U. n°2
- !! situation urbanistique exceptionnelle !!

- *La jurisprudence n'a pas égard à la superficie batissable*
- *La jurisprudence n'a pas égard à la nature du bien*
⇒ Méfiance

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

