



UCL Université catholique de Louvain
Faculté de droit et de criminologie

Mémoire en Notariat
Thème 1. Le permis d'urbanisme en tant que préalable à la
division horizontale en Région de Bruxelles-Capitale
Thème 2. Le dossier d'intervention ultérieure dans la pratique
notariale

Mémoire réalisé par :

Nathalie VAN OVERSTRAETEN

Promoteur :

Monsieur Damien JANS

Thème 1. Le permis d'urbanisme en tant que préalable à la division horizontale en Région de Bruxelles-Capitale

CASUS

Monsieur Dupont est l'heureux propriétaire d'une magnifique maison de maître style Horta de trois étages construite dans les années 20 au cœur de Bruxelles. Voyant avec désarroi que sa demeure tombe en décrépitude, il décide en 1989 d'y entreprendre d'importants travaux de rénovation intérieurs afin d'en faire un immeuble de rapport.

Voulant préserver le cachet de sa demeure, il se limite à aménager à chaque étage certaines pièces à l'usage de cuisine et de sanitaires à l'exception du dernier étage qui reste à l'état de combles car Monsieur Dupont ne dispose pas des fonds nécessaires pour effectuer tous les travaux en un coup. Il met chacun des appartements ainsi constitués en location.

En 1999, il achève les travaux du dernier étage qu'il donne alors également en location.

Monsieur Durant tombe peu après malade et est placé dans un home jusqu'à son décès en 2013. Ses héritiers préfèrent sortir d'indivision et vendre le bien.

Escomptant réaliser un maximum de profit, ils se mettent d'accord pour placer l'immeuble sous le statut de la copropriété et le diviser en quatre lots juridiquement distincts.

Cependant, ils apprennent que le dernier étage donné en location a toujours été répertorié par l'administration urbanistique sous le statut de combles

Que conseillez-vous aux héritiers de Monsieur Dupont?

Introduction

1. Comme tout un chacun le sait, depuis l'entrée en vigueur de la loi du 29 mars 1962¹ organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme (ci-après « loi du 29 mars 1962 organique »), sont constitutifs d'une infraction non seulement l'exécution d'actes et travaux sans permis d'urbanisme alors que la loi ou la réglementation alors en vigueur commandait sa délivrance au préalable mais aussi le fait de maintenir ces actes et travaux considérés comme irréguliers². L'infraction de maintien d'actes et travaux irréguliers dans un bien revêt le caractère d'infraction continue et en affecte directement son propriétaire. Là est la source du problème car l'acquéreur d'un bien risque d'être poursuivi devant le tribunal correctionnel ou civil par les services de l'urbanisme s'il s'avère que ledit bien ne respecte pas les prescriptions urbanistiques³ et pourrait tenter une action contre le vendeur et le notaire si ces derniers ne prennent pas les précautions nécessaires.

La loi impose au notaire dans le cadre de tout acte de vente d'examiner la situation urbanistique du bien⁴. Dans l'hypothèse particulière de la vente des lots aménagés dans un immeuble à l'origine unifamilial telle qu'exposée dans le casus, il lui incombe de vérifier si la *division et les travaux de transformation* que celle-ci commande requéraient un permis d'urbanisme à l'époque de leur réalisation⁵ et le cas échéant, si pareil permis a été obtenu.

Ce travail d'investigation nécessite une bonne connaissance des régimes successifs applicables et nous amène à retracer dans un premier chapitre de l'évolution la législation en la matière sans quoi nous ne pourrions résoudre le casus (chapitre 1).

Du résultat de ces recherches dépend directement la façon dont la vente de ces lots sera opérée. En d'autres termes, si ces derniers peuvent ou non être cédés individuellement au terme d'une division juridique par acte de base. Le deuxième chapitre s'attardera sur la question de la réception des statuts de copropriété par le notaire et plus particulièrement des conditions dans lesquelles cet acte peut être passé (chapitre 2). Le troisième chapitre évoquera comment concrètement le notaire procède aux recherches qui lui permettent d'établir qu'une division est irrégulière ou non (chapitre 3).

Ces considérations théoriques réunies au sein d'un premier titre (Titre I) nous permettront de

¹ Loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, *M.B.*, 12 avril 1962, entrée en vigueur le 22 avril 1962.

² Article 64 de la loi du 29 mars 1962 organique ; article 300, alinéa 1, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, *M.B.*, 26 mai 2004, entré en vigueur le 5 mai 2004, (ci-après « COBAT »).

³ G., CARNOY, *La vente d'un immeuble affecté d'une irrégularité d'urbanisme*, 2013, disponible sur le site www.gillescarnoy.be [dernière consultation le 1 mai 2013].

⁴ Article 99 du COBAT.

⁵ C.E., 2 juin 1992, n°39.546, C.E., 25 octobre 2001, n°100.287, C.E. 9 septembre 2008 n°186.127.

conseiller les héritiers de Monsieur Dupont quant à la transaction immobilière qu'ils souhaiteraient accomplir dans un second titre (Titre II).⁶

TITRE 1. Le notaire face à l'examen de la légalité de la division en logements d'un bien à l'origine unifamilial

Chapitre I. L'évolution législative de la nécessité du permis de bâtir ou d'urbanisme lors de la transformation d'une maison unifamiliale en logements.

2. Jusqu'à maintenant, la notion de logement est interprétée par les autorités administratives communales bruxelloises d'un point de vue fonctionnel. Elles se basent notamment sur « *le nombre de cuisines et de salles de séjour attachées aux chambres qu'elles desservent* »⁷ pour déterminer approximativement « *le nombre d'unités fonctionnellement indépendantes susceptible d'être comptabilisées comme logement* »⁸. Elles s'appuient ensuite sur « *le nombre de personnes inscrites au service de la population, soit comme formant un seul ménage, soit étage par étage, lorsque la division de l'immeuble correspond à des étages* »

3. Par ailleurs, l'on constate que la question de la modification du nombre de logements d'un immeuble initialement unifamilial a souvent été appréhendée par la pratique et notamment auprès des services de l'urbanisme sous le vocable de « division de l'immeuble ». Ainsi, les dossiers ont-ils souvent été examinés par des juristes dans les termes suivants⁹ : « *la division d'un immeuble s'est-elle ou non effectuée avant l'entrée en vigueur des textes légaux imposant la délivrance d'un permis d'urbanisme ?* ».

Dans un article publié dans la revue du notariat belge de 2001, Monsieur J-F Taymans a critiqué

⁶ Nous ne nous centrerons pas sur un examen des conséquences civiles qui découlent de la vente d'un bien grevé d'une infraction. A ce sujet, nous renvoyons à l'excellent article de G., CARNOY, *op. Cit.*

⁷ VAN YPERSELE, J., ERNEUX, P.-Y., Ch. AUGHUET, Ch., « Les divisions horizontales en régions wallonne et bruxelloise- Quelles sont les divisions horizontales soumises à permis d'urbanisme préalable, *ratione materiae* et *ratione temporis*, et les implications pratiques qui en découlent pour les notaires et les autres intervenants. », in *A l'origine de la responsabilité du notaire : la préparation d'un dossier de vente et de succession*, Bruxelles, Larcier, 2011, pp. 33 et s.

⁸ *Ibid.*

⁹ J.-F., TAYMANS, « Copropriété et permis d'urbanisme (Région de Bruxelles-Capitale), *Rev. not. b.*, 2001, p. 623.

cette façon d'exposer le problème¹⁰ puisqu'en réalité la notion de division de l'immeuble, écrit-il, est en tant que telle absente des dispositions applicables en la matière.

Cette remarque est tout à fait pertinente¹¹ car c'est avant tout à travers la notion de « *transformations apportées à une construction existante* » que la modification du nombre de logements risque d'être frappée d'illégalité si un permis n'a pas été délivré. Toutefois, il faut garder à l'œil l'assimilation que font certaines autorités administrative de la transformation d'une maison unifamiliale en maison de rapport, à la notion de changement d'utilisation introduite formellement en 1993.

Section 1. De la notion de travaux de transformation intérieure soumis à permis d'urbanisme vers celle de la modification du nombre de logements.

4. Avant la loi du 29 mars 1962 organique, aucun permis d'urbanisme n'était requis pour réaliser des travaux de transformation à un bien sous réserve qu'il existât à cette époque un règlement communal qui le prévoit.

5. Ce n'est que depuis son entrée en vigueur¹² que « *les transformations apportées à un bâtiment existant* », à l'exception des travaux de conservation et d'entretien, nécessitent la délivrance d'un permis de bâtir. La notion de « transformations » n'était alors pas définie par le prescrit légal mais la doctrine¹³ et la jurisprudence¹⁴ de manière unanime considèrent qu'elle vise tant les transformations extérieures qu'intérieures. La loi prévoit néanmoins la possibilité d'exonérer de permis certains actes et travaux en raison de leur minime importance¹⁵. L'Arrêté Royal du 16 décembre 1971¹⁶ pris en exécution de la loi et énumérant les actes et travaux exonérés de permis de bâtir, tel que modifié par la suite, ne change cependant en rien l'exigence d'un permis pour les travaux de transformation intérieur quelconques.

6. En conséquence de la régionalisation de la matière de l'aménagement du territoire et de

¹⁰*Ibid.*

¹¹ Projet d'ordonnance modifiant l'ordonnance du 13 mai 2004 portant ratification du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, *Doc. Parl. Brux.*, sess. ord., 2008-2009, A-527/1., p. 24 : « *Dans l'état actuel, aucune disposition du Cobat n'impose expressément l'obtention d'un permis d'urbanisme préalablement à la division d'un immeuble de logements en un nombre plus important de logements* ».

¹²Cfr. note 1.

¹³ J. DE SURAY, *Droit de l'urbanisme et de l'environnement*, Bruxelles, Bruylant, 1974, t.1 pp. 286-287, n°334 ; F. HAUMONT, « L'urbanisme », in *Rép. Not.*, t. XIV, L.XIV, p. 268, n°283 cités par J. van YPERSELE, P-Y ERNEUX, Ch. AUGHUET, *op. cit.*, pp. 54-56.

¹⁴ Bruxelles, 27 juin 1969, *Pas.*, 1969, t.II, p. 237 cité par J. DE SURAY, *ibid.*

¹⁵ Article 44, §2, alinéa 2 de la loi du 29 mars 1962 organique.

¹⁶ Arrêté Royal du 16 décembre 1971 déterminant les travaux et actes exonérés ou de l'intervention de l'architecte ou du permis de bâtir ou de l'avis conforme du fonctionnaire délégué, *M.B.*, 19 janvier 1972.

l'urbanisme, il faut à partir du 1 juillet 1992 se référer en Région de Bruxelles-Capitale à l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme¹⁷ (ci-après « OPU »).

Depuis lors, la liste des actes et travaux de minime importance exonérés de permis d'urbanisme évolua de manière substantielle¹⁸ de sorte que c'est en référence aux différents arrêtés du gouvernement bruxellois subséquents qu'il faut déterminer si les transformations opérées dans un bien nécessitent ou non un permis.

Dans un premier temps, un arrêté du Gouvernement bruxellois du 29 juin 1992¹⁹, entré en vigueur le 1 juillet 1992, exonère de permis d'urbanisme « *les équipements intérieurs sanitaires, électriques, de chauffage, d'isolation ou de ventilation* »²⁰ ainsi qu'à la condition que la stabilité de l'immeuble ne soit pas mise en danger, « *les travaux de transformation intérieurs ou les travaux d'aménagement pour autant qu'ils n'impliquent la solution d'aucun problème de construction proprement dit, ni le changement de l'affectation, ni la modification du volume construit, ni la modification de l'aspect architectural du bâtiment* »²¹. L'on déduit de cette disposition que les travaux exécutés en vue de l'aménagement d'une maison en appartements pouvaient être exécutés sans qu'un permis ne soit requis à cet effet et ce, sous réserve de la question du changement d'utilisation.

Cette tolérance fut de courte durée car le gouvernement bruxellois décida d'adopter une réflexion directement axée sur la politique de logements. L'arrêté du Gouvernement bruxellois du 11 janvier 1996²², entré en vigueur le 9 février 1996, prive de l'exemption les actes et travaux de transformation qui impliquent « *la modification de l'utilisation ou de la destination ou, lorsqu'il s'agit d'un immeuble d'habitation, du nombre de logement* ». Le mot logement y est défini comme étant « *l'ensemble de locaux ayant été conçus pour l'habitation ou la résidence d'une ou plusieurs personnes, pour autant qu'une autre affectation n'ait pas été légalement implantée (...)* »²³.

¹⁷ Ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, *M.B.*, 7 octobre 1997, entrée en vigueur, 1 juillet 1992 (coordonné dans le *Cobat* 2004-04-09 et abrogée)

¹⁸ J. VAN YPERSELE, *La vente et le droit de l'urbanisme wallon et bruxellois*, Waterloo, kluwer, 2011, p. 64

¹⁹ Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 déterminant les actes et travaux dispensés du permis d'urbanisme, de l'avis conforme du fonctionnaire délégué ou de l'intervention d'un architecte, *M.B.*, 1 juillet 1992.

²⁰ Article 1, 2° de l'Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992.

²¹ Article 1, 3° de l'Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992. (Nous soulignons)

²² Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 janvier 1996 déterminant les actes et travaux dispensés du permis d'urbanisme, de l'avis conforme du fonctionnaire délégué ou de l'intervention d'un architecte, *M.B.*, 2 février 1996.

²³ Article 1, 1° de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 janvier 1996 déterminant les actes et travaux dispensés du permis d'urbanisme, de l'avis conforme du fonctionnaire délégué ou de l'intervention d'un architecte.

En bref, hormis une assimilation à un changement d'utilisation²⁴, ce n'est qu'à partir du 9 février 1996 que la division d'une maison unifamiliale en appartements requiert automatiquement un permis d'urbanisme dans le cas où elle s'accompagne d'actes et de travaux de transformation²⁵ - ce qui en pratique est souvent le cas-.

Par contre, l'exonération relative aux « *équipements intérieurs sanitaires, électriques, de chauffage, d'isolation ou de ventilation* » avait été maintenue suscitant à l'époque certaines hésitations²⁶ quant à affirmer qu'un permis n'était pas nécessaire dans le cas où un propriétaire vendait son bien en lots séparés en ayant fait pour seuls travaux l'installation d'équipements intérieurs sanitaires, électriques, de chauffage,...et laissant à chacun des acquéreurs le soin de procéder aux autres transformations intérieures indispensables à l'habitation (équipement d'une cuisine, création d'une chambre supplémentaire..).

Sans doute cet acte participait-il indirectement à la modification du nombre de logements²⁷ s'interrogeait J-F Taymans. Cette question devait s'apprécier en fait.

Le doute est d'après nous complètement levé par l'entrée en vigueur de l'arrêté du Gouvernement bruxellois du 12 juin 2003²⁸ qui subordonne l'exonération à la condition que de tels travaux « *ne modifient pas le nombre ou la répartition des logements lorsqu'il s'agit d'un immeuble d'habitation* ». Il faut cependant noter que l'arrêté du 13 novembre 2008 supprima la condition²⁹.

Section 2. La division d'une maison unifamiliale en lots d'habitation : consécration

7. -Depuis le 1^{er} janvier 2010, le Cobat a ajouté à la liste des actes et travaux soumis à permis le fait de modifier le « *nombre de logements dans une construction* »³⁰. Tel qu'il en ressort de l'examen

²⁴ Contra : Trib. civ. Bruxelles (réf.), 3 juin 1999, Amén., 2000, p. 164 « *Au sens de l'article 84, paragraphe, premier, alinéa premier, 5°, de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, la transformation d'une maison unifamiliale en « kots » d'étudiants ou en chambres meublées constitue une modification de l'utilisation d'un bien nécessitant un permis préalable. Pareils travaux ne constituent une infraction que s'ils ont été entrepris après le 1er juillet 1992, date de l'entrée en vigueur de la disposition précitée* » cité par O., EVRARD, *Les Changements d'affectation soumis à permis d'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale*, 2009, p. 12 disponible sur le site www.avcb-vsgeb.be [dernière consultation le 25 avril 2013].

²⁵ J. VAN YPERSELE, *op. Cit.* Waterloo, Kluwer, 2011, p. 68.

²⁶ J.-F. TAYMANS, *op. Cit.*, p. 626.

²⁷ *Ibid.*

²⁸ Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 juin 2003 déterminant les actes et travaux dispensés du permis d'urbanisme, de l'avis conforme du fonctionnaire délégué ou de l'intervention d'un architecte, M.B., 7 juillet 2003.

²⁹ Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés du permis d'urbanisme, de l'avis conforme du fonctionnaire délégué ou de la commune de la commission royale des Monuments et des Sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte, M.B., 2 décembre 2008.

³⁰ Article 98, 12° du Cobat

des travaux préparatoire, la notion de logement doit ici « *s’entendre dans le sens le plus large* »³¹. Lors des discussions en Commission, il a été fait allusion à maintes reprises au nombre de ménages dans une maison³². Selon plusieurs auteurs³³, ce système risque de poser de nombreuses difficultés car le simple fait qu’un ménage décide après le départ de leurs enfants de louer à d’autres ménages les différents étages déjà aménagés en lots est susceptible de rentrer dans le champ d’application de la disposition. S’il est vrai que la notion de division n’est pas littéralement inscrite dans la loi, il ressort des travaux préparatoires³⁴ que l’on peut à proprement parler de la nécessité *d’un permis d’urbanisme en cas de division d’un immeuble en plusieurs logements*.

Section 3. La modification du nombre de logements implique-t-elle un changement de destination ou d’utilisation ?

8. En plus de la question des travaux de transformation opérés à un bien, les autorités administratives vérifient également depuis l’entrée en vigueur de l’OPU, le 10 juillet 1992, que la modification du nombre d’unités de logement au sein d’un immeuble n’ait pas eu pour conséquence un changement de destination ou un changement d’utilisation.

A. Changement de destination

9. A l’origine, seul le changement d’affectation, qui doit se comprendre au sens des plans d’affectation du sol alors en vigueur³⁵, était visé par l’obligation d’obtenir un permis.

C’est au départ, au sein du règlement sur la bâtisse de l’Agglomération bruxelloise du 21 mars 1975, entré en vigueur le 10 juin 1975 que l’on trouve cette exigence notamment, en cas « *d’appropriation d’un ou de plusieurs locaux ou d’un immeuble bâti en vue de leur donner une nouvelle affectation* »³⁶. Néanmoins, en raison de nombreuses contestations qui s’élevèrent quant à la légalité et l’opposabilité du règlement bruxellois- qui ne font pas l’objet de cette contribution- ce n’est qu’à partir du 1^{er} juillet 1992 que le changement d’affectation ne fut valablement soumis à

³¹ *Doc. Parl. Brux.*, 2008-2009, A-527/1, pp. 24.

³² *Doc. Parl. Brux.*, 2008-2009, A 527/2, pp. 117 et 118.

³³ J. VAN YPERSELE, J., « Les actes et travaux soumis à permis d’urbanisme, les infractions urbanistiques et les permis de régularisation. Quelques récentes modifications en régions wallonne et bruxelloise », *Revue pratique de l’immobilier*, Bruxelles, Larcier 2009, p. 173 ; J. VAN YPERSELE, P.-Y. ERNEUX, Ch. AUGHUET, *op. Cit.*, p.36.

³⁴ *Doc. Parl. Brux.*, sess. ord., 2008-2009, A-527/1., p. 24 : « *Dans l’état actuel, aucune disposition du Cobat n’impose expressément l’obtention d’un permis d’urbanisme préalablement à la division d’un immeuble de logements en un nombre plus important de logements* »

³⁵ Trib. civ. Bruxelles (réf.), 5 février 1993, *J.L.M.B.*, 1993, p. 456

³⁶ Article 2, 2^o,g du Règlement général sur la bâtisse de l’Agglomération bruxelloise approuvé par Arrêté Royal du 21 mars 1975.

permis, et ce indépendamment de la réalisation de travaux précise l'OPA. Afin de restaurer une certaine sécurité juridique quant à la période couverte par le règlement de l'Agglomération bruxelloise de 1975 précité, le législateur introduit une possibilité de régularisation automatique prévue actuellement à l'article 330, paragraphe 3 du Cobat, pour les biens concernés par le changement d'affectation durant la période couverte par ce règlement.

10. Le terme de changement d'affectation est remplacé au profit de celui de destination³⁷ par l'ordonnance du 13 novembre 1993, modifiant l'OPA et entrée en vigueur le 1^{er} décembre 1993, et applicable depuis lors. Le concept de destination est plus large et comprend « *celle d'un bien non bâti ou d'un ou plusieurs locaux d'un bien bâti indiquée dans le permis de bâtir ou d'urbanisme, ou à défaut d'un tel permis ou de précision dans ce permis, l'affectation indiquée dans les plans d'affectation du sol* »³⁸. Il s'agit d'une notion de droit.

Concrètement, dans le cas de la division d'un immeuble unifamilial en logements distincts, il y aurait changement de destination du bien dans le cas où le permis antérieurement délivré prévoit que l'immeuble a une destination unifamiliale³⁹ ou dans le cas où la zone concernée est exclusivement affectée par un plan particulier d'affectation du sol à l'habitation unifamiliale⁴⁰.

B. Changement d'utilisation

11. -Initialement, le terme d'utilisation apparaît pour la première fois dans l'OPA. Celle-ci prévoyait la nécessité d'un permis en cas de modification « *de l'utilisation de tout ou partie d'un bien en vue d'en changer l'affectation, même si cette modification ne nécessite pas de travaux* ». A défaut de précision concrète quant à la notion de changement d'utilisation, la jurisprudence interprétait strictement cette disposition en ayant uniquement égard à la finalité du changement d'affectation et en conséquence ne soumettait pas à permis « *le changement d'utilisation au sein d'une même affectation* »⁴¹. Cette interprétation jugée trop restrictive, le législateur bruxellois vota l'ordonnance modificative du 23 novembre 1993 dans laquelle il soumit à permis tant le changement d'utilisation que le changement de destination de tout ou de partie d'un bien et donna à ces termes leur définition

³⁷ Pour les raisons qui sont expliqués ci-dessous.

³⁸ Article 98 du Cobat, paragraphe 1, 5°, b. Nous soulignons.

³⁹ Cass., 26 octobre 2000, *J.L.M.B.*, 2001, p. 1033 ; Liège, 19 février 2013, R.G., n° 2011/659, disponible sur le site www.juridat.be Dans cette affaire la vente d'un appartement issu de la division d'un immeuble s'avérait être irrégulière en raison notamment de ce que le permis d'urbanisme accordé aux précédents vendeurs prévoyait une destination unifamiliale dont l'acquéreur n'avait pas eu connaissance. La vente fut annulée et le vendeur ainsi que le notaire furent condamnés solidairement au paiement de dommages et intérêts à l'acquéreur pour réticences dolosives étant donné qu'ils n'avaient pas informés ce dernier de la situation urbanistique illégale.

⁴⁰ J.-F. TAYMANS, *op.cit.*

⁴¹ EVRARD, O., *Les Changements d'affectation soumis à permis d'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale*, 2009, p.7 disponible sur www.avcb-vsgeb.be [consulté le 3 avril 2013]

vue ci-avant.

La date à partir de laquelle le changement d'utilisation est soumis à permis d'urbanisme est discutée par la doctrine et la jurisprudence⁴² et varie dans la pratique des autorités administratives qui prennent comme point de référence tantôt le 1^{er} juillet 1992, tantôt le 1^{er} décembre 1993.

-L'article 98 du Cobat §1, 5°, b définit l'utilisation d'un bien comme étant « *l'utilisation de fait (...)* d'un ou de plusieurs locaux d'un bien bâti ». La notion d'utilisation faisant référence à une situation de fait dont il est difficile de cerner la substance, le Gouvernement de la Région bruxelloise a dressé en date du 12 décembre 2002, une liste exhaustive des changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme.

S'il est actuellement certain que la division d'une habitation unifamiliale en logements autonomes ne doit plus être analysée au regard du critère du changement d'utilisation puisqu'elle n'est pas visée par la liste établie par l'arrêté bruxellois du 12 décembre 2002⁴³, il importe toutefois de comprendre ce en quoi consistait autrefois la notion d'utilisation. En effet, certaines autorités administratives ont assimilé les cas de pareilles divisions effectuées avant l'entrée en vigueur dudit arrêté à un changement d'utilisation. Les partisans de cette approche se basent sur la réponse du Secrétaire d'Etat Hotyat⁴⁴, suivant laquelle constitue notamment un changement d'utilisation soumis à permis d'urbanisme « *la transformation d'un logement unifamilial en kots d'étudiants* » et invoquent un jugement validant ce raisonnement⁴⁵.

12. -Ses détracteurs estiment que ces propos doivent être nuancés puisque l'aménagement d'un logement unifamilial en kots étudiants revêt un usage particulier, « *fut-ce en raison du caractère non permanent de la résidence* »⁴⁶ et citent à l'appui une décision judiciaire rendue en 2006 sur recours par la Cour d'appel de Bruxelles qui jugea que la division d'une maison unifamiliale achetée par le prévenu fin 1993, en quatre logements, réalisée avant l'entrée en vigueur de l'arrêté du Gouvernement bruxellois du 11 janvier 1996, n'est pas soumis à permis⁴⁷.

De plus, sur la base du texte, J. van Ypersele soutient que l'arrêté du 11 janvier 1996 établit une distinction entre les deux notions puisqu'il ajoute précisément la condition de la modification du

⁴²Civ. Bruxelles (réf.), 3 juin 1999, Amén., 2000, p. 164, qui énonce que « (...) la *transformation d'une maison unifamiliale en « kots » d'étudiants ou en chambres meublées constitue une modification de l'utilisation d'un bien nécessitant un permis préalable. Pareils travaux ne constituent une infraction que s'ils ont été entrepris après le 1^{er} juillet 1992, date de l'entrée en vigueur de la disposition précitée* ». (Nous soulignons)

⁴³Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002, relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme, *M.B.*, 20 janvier 2003.

⁴⁴Q.R. Cons. Réf. Brux. Cap., sess. ord., 22 mars 1994.

⁴⁵Trib. civ. Bruxelles (réf.), 3 juin 1999, Amén., 2000, p. 164

⁴⁶J. VAN YPERSELE, *La vente et le droit de l'urbanisme wallon et bruxellois*, Waterloo, Kluwer, 2011, p. 68.

⁴⁷*Ibid.*

nombre de logement en plus de celle visant la modification de l'utilisation ou de la destination.

13. -Selon nous, le caractère non permanent de la résidence dans le cadre des kots étudiants n'est pas un argument suffisamment solide qui justifierait que seul ce cas particulier de division d'immeuble soit, à l'exclusion de tous les autres cas de division d'immeuble, compris dans le champ d'application de la notion de changement d'utilisation. En effet, si l'on suit ce raisonnement, la division d'une partie d'un bien pour en faire un logement à titre de résidence secondaire occupé occasionnellement ou encore occupé successivement par différentes personnes (ex : location à des vacanciers) devrait être soumis à permis étant donné le caractère non permanent de cette occupation.

En outre, sur la base d'une interprétation textuelle de la disposition, P-Y Erneux estime quant à lui que l'usage du « ou » ne distingue pas deux alternatives mais fait plutôt de l'hypothèse « de la modification du nombre de logements dans un « immeuble d'habitation », un cas d'application de la notion d'utilisation qui lui précède au sein de la disposition. Autrement dit, la modification du nombre de logements serait, dans le cas précis d'immeuble d'habitation, réputé constitutive d'une modification d'utilisation⁴⁸.

Se rallier à l'opinion de P-Y Erneux présenterait l'avantage non seulement de trouver un fondement sur la manière dont en pratique les dossiers de division sont traités mais aussi d'assurer une certaine logique et continuité dans l'agencement des dispositions successives. D'ailleurs, dans le cadre des travaux préparatoires de l'ordonnance modificative du 14 mai 2009, une allusion est faite aux précédents arrêtés qui traduisaient déjà depuis longtemps « *une intention non équivoque du législateur de soumettre à permis les divisions d'immeubles et la modification du nombre de logements* »⁴⁹ et proposent une modification du Cobat « *dans le seul but de mettre un terme à toute discussion à ce propos* »⁵⁰. Peut-être pouvons nous déceler là un indice selon lequel la division d'immeuble est assimilée depuis longtemps à changement d'utilisation et la modification du nombre de logements en est un cas particulier.

Section 4. Essai de synthèse

14. Sur la base des développements qui précèdent, nous tenterons de synthétiser de manière très schématique les hypothèses particulières dans lesquelles le propriétaire d'un immeuble d'habitation

⁴⁸P-Y, ERNEUX, « Urbanisme-Bruxelles-Capitale-Division horizontale-Acte de base de copropriété forcée et permis d'urbanisme »

⁴⁹ *Doc. Parl. Brux.*, sess. ord., 2008-2009, A-527/1. Nous soulignons.

⁵⁰ *Ibid.*

divisé en logements devra justifier d'un permis de bâtir ou d'urbanisme au regard des diverses dispositions alors applicables au moment de l'aménagement du bien en appartements.

Il est toutefois important de préciser que dans le cadre de cette synthèse, nous nous concentrons sur l'application de Cobat et des législations qui le précèdent. Il ne faut pas oublier que le notaire devra également vérifier la conformité de la situation avec les règlements de bâtisse et d'urbanisme (RRU ou RCU)⁵¹ et autres prescriptions des plans d'affectation du sol et des permis de lotir en vigueur à l'époque considérée.

Il faut enfin bien évidemment garder à l'esprit que les changements d'utilisation ou de destination de même que les travaux de transformations qui ont été réalisés à une époque où aucun permis n'était exigé demeurent exonérés de permis bien que les législations subséquentes en requièrent l'obtention.⁵²

15. -A partir du 1er janvier 2010, **toute modification du nombre de logements**, qui doit s'entendre dans le sens le plus large, et indépendamment de la question de la réalisation de transformation, nécessite la délivrance d'un permis d'urbanisme.

16. -Pour la période antérieure au 1^{er} janvier 2010, le notaire doit raisonner en deux étapes et déterminer la date à laquelle la maison a été divisée en plusieurs logements afin de vérifier s'il y a eu un changement d'affectation, de destination ou d'utilisation et ensuite déterminer si des travaux de transformations ont été réalisés à cet effet - ce qui sera certainement le cas.

A. La division du bien.

-Soit le propriétaire a procédé à **la modification de la destination du logement unifamilial** qui aurait été fixée par un permis de bâtir ou d'urbanisme ou le P.P.A.S de la zone concernée :

*avant le 10 juin 1975 : sauf contrariété aux plans d'affectation ou à un permis de lotir, les changements d'affectation effectués sans permis avant le 10 juin 1975 sont légaux⁵³ ;

*entre le 10 juin 1975 et le 1^{er} juillet 1992, dans le cas particulier d'un changement d'affectation :

⁵¹Qui plus est l'aménagement de nouveaux logements est également un fait générateur dans d'autre police du logement, et celle de prévention en matière d'incendie dont il ne faudra pas omettre d'informer le propriétaire. Voyez notamment : P.-Y., ERNEUX, « L'interaction entre le statut civil de copropriété forcée et le droit public immobilier-Questions particulières en Région wallonne et en Région bruxelloise », *Revue pratique de l'immobilier*, Bruxelles, Larcier, 2011, p. 358.

⁵²*Ibid.*

⁵³F. HAUMONT, « Les changements d'affectations soumis à permis d'urbanisme », *Rev. dr. com.*, 1994, t. I, p. 6.

un permis de bâtir est requis. Le notaire doit toutefois ici avoir égard à la possibilité de régularisation automatique prévue à l'article 330, §3, alinéa 2 du COBAT⁵⁴;

* depuis le 1^{er} juillet 1992 : un permis d'urbanisme est requis.

-Soit le propriétaire a procédé à **la modification de l'utilisation** du bien :

*avant le 1^{er} décembre 1993, sous réserve de la deuxième question relative à la réalisation de travaux de transformation, aucun permis n'est requis.

*entre le 1^{er} décembre 1993 et le 20 janvier 2003 : au regard de l'assimilation de la division d'une maison unifamiliale en différents logements à un changement d'utilisation, un permis d'urbanisme est requis indépendamment de la question de la réalisation de travaux de transformation intérieure. Bien qu'il n'ait pas été confirmé que cette interprétation prédominait à l'époque⁵⁵, un permis de régularisation doit être demandé auprès de l'autorité administrative compétente.

* après le 20 janvier 2003 : la modification du nombre de logements ne figure pas dans la liste des changements d'utilisation soumis à permis : aucun permis de régularisation ne doit être demandé sous réserve de la deuxième question relative à la réalisation de travaux de transformation.

B. Les travaux de transformation

Hormis des travaux de conservation et de rénovation, le propriétaire a effectué des travaux de transformation :

-entre 1962 et le 1^{er} juillet 1992 : un permis de bâtir est requis.

-entre le 1^{er} juillet 1992 et le 9 février 1996 : sous réserve de la première question relative à un changement d'utilisation, aucun permis n'est requis car il existe une exonération, d'une part, pour l'installation des équipements intérieurs sanitaires, électriques, de chauffage, d'isolation ou de ventilation et, d'autre part, à certaines conditions pour les travaux de transformation intérieurs et l'aménagement de locaux.

-à partir du 9 février 1996 :

*s'ils ont modifié le nombre d'unités de logements, un permis d'urbanisme est requis.

*s'ils ont modifié l'utilisation du bien : voir supra.

⁵⁴ Article 330, §3, alinéa 2 du Cobat. Les conditions sont les suivantes :

-la preuve que l'affectation ou l'usage actuel a été acquis avant le 1^{er} juillet 1992

- la conformité de l'affectation aux plans et concepts en vigueur au moment où le changement d'affectation ou d'usage a été réalisé. L'autorité doit apprécier indépendamment des normes et de la conception du bon aménagement des lieux en vigueur au moment de l'instruction de la demande de permis de régularisation.

⁵⁵J. VAN YPERSELE, *La vente, op. Cit.*, Waterloo, Kluwer, 2011, p.72 .Voyez aussi Bruxelles, 7 mai 2012, R.G., n° 2010/AR/48, disponible sur le site www.juridat.be

Le lecteur aura pu constater que les hypothèses dans lesquelles un permis de bâtir ou d'urbanisme est exigé se recoupent souvent au regard des différentes notions.

Chapitre II. La rédaction des statuts de copropriété

17. La question qui se pose ici est de savoir les conditions auxquelles le notaire peut recevoir les statuts de copropriété permettant la division juridique du bien en lots distincts.

Le Cobat ne traite pas en tant que tel de l'acte de base qui consacre la division juridique d'un bien, ni des formalités qui entourent la réalisation de cette division dite horizontale. Certains auteurs⁵⁶ se sont néanmoins demandé si cet acte juridique n'était pas indirectement visé au travers d'autres notions du Cobat telle que celle de « *transformations* » ou encore celle de « *modification de l'utilisation* », toutes deux soumises à permis de sorte que la question en soi était de déterminer si un permis d'urbanisme était nécessaire préalablement à l'établissement des statuts. Ces auteurs ont été tentés de répondre par la négative à cette question tout en se réservant le droit de nuancer leur propos en fonction des circonstances qui entourent la rédaction d'un tel acte⁵⁷.

18. Les statuts de copropriété comprennent l'acte de base et le règlement de copropriété et doivent être établis par acte authentique⁵⁸. A cette fin le notaire chargé de rédiger les statuts de copropriété doit s'assurer que la situation de l'immeuble telle qu'il la décrit sur la base des documents qu'il se procure, est conforme à la réalité. Même s'il ne lui incombe pas de descendre sur les lieux, l'on considère qu'il est investi d'une mission d'investigation poussée en la matière⁵⁹.

19. L'établissement de l'acte de base a pour résultat de consacrer juridiquement l'existence de plusieurs logements dans un immeuble. Certes, son établissement ne modifie pas « *dans les faits* » le nombre de logements dans un bien. Néanmoins, dans le cas où la division matérielle est irrégulière, il pourrait avoir pour effet d'asseoir une situation infractionnelle qui dans le cadre de la vente future d'un appartement issu de la division engendrerait des conséquences malheureuses tant pour l'acquéreur que pour le vendeur. En effet, l'acte de vente, lui a pour effet de consommer

⁵⁶ TAYMANS, J.-F., *op. cit.*, p.62 ; P-Y ERNEUX, « Urbanisme-Bruxelles-Capitale-Division Horizontale- Acte de base de copropriété forcée et permis d'urbanisme », *Notamus*, 2002, p. 21-23.

⁵⁷ P-Y ERNEUX, *ibid.* ; S. NOPERE, « Copropriété forcée des immeubles bâtis et urbanisme en région de Bruxelles-Capitale : quelles interactions ? », in *La copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis*, Bruxelles, Bruylant, 2005, p. 129.

⁵⁸ Article 577-4, paragraphe 1 du Code civil.

⁵⁹ Voyez le chapitre 3.

l'infraction⁶⁰ dès lors que le lot acquière matériellement et définitivement une autonomie.

A l'occasion de la rédaction des statuts de copropriété, le notaire est investi d'un rôle créateur. En établissant ces derniers sur la base de la situation réelle du bien qui est irrégulière plutôt que sur la base de la situation autorisée, il permettrait « à l'infraction (création ou maintien) d'acquérir sa pleine matérialité »⁶¹ au travers de l'acte authentique qui suit le lot et permettrait donc sa propagation lors des ventes successives de celui-ci. Le notaire doit être particulièrement prudent lorsqu'il s'avère que l'aménagement du bien en lots distincts n'a pas fait l'objet de permis alors que la législation applicable le commande⁶². Dans ce cas là, il est important que le notaire attende la délivrance d'un permis de régularisation avant de procéder à la rédaction des statuts et ce, sous peine d'engager sa responsabilité civile⁶³ ainsi que pénale en tant que co-auteur ou à tout le moins complice. La doctrine rapproche cette hypothèse de celle de la vente d'un lot sans permis de lotir.

20. Sans entrer dans les détails, il importe cependant de tempérer nos propos en distinguant les cas selon que tous les lots sont en état d'infraction ou selon que l'un ou l'autre seulement revêt cet état. Dans le premier cas, il est certain que le notaire ne peut recevoir les statuts de copropriété à défaut d'avoir obtenu un permis de régularisation. Dans le deuxième cas, où l'un des lots constitués seulement est irrégulier car seul lui été aménagé à une époque où la loi imposait un permis d'urbanisme, le notaire peut établir l'acte de base en vue de la vente pour autant qu'il déclare ce dernier lot conformément à sa situation permise et qu'il informe le vendeur des conséquences financières qui s'en suivront évidemment au moment de la vente. En effet, techniquement, l'on peut considérer que la division est régulière car le quatrième lot existe de par son exclusion des autres lots qui, eux, sont réguliers. A titre d'illustration, peut être cité le cas d'une maison dont les étages auraient été aménagés en appartements avant la loi du 29 mars 1962 organique à l'exception des combles qui auraient été transformés ultérieurement en appartements. Dans cet exemple, les statuts pourront être établis, il faudra simplement déclarer ce dernier lot en l'état de comble⁶⁴ et insérer dans l'acte de vente les informations circonstanciées⁶⁵ à l'attention de l'acquéreur afin de protéger le vendeur et lui-même de toutes poursuites ultérieures.

⁶⁰J. VAN YPERSELE, J., *La vente, op. Cit.*, p. 361.

⁶¹ P.-Y. ERNEUX, *op.cit.*, p. 361.

⁶²Travaux de transformation, changement de l'affectation prévue par le P.P.A.S., changement de la destination par rapport à celle indiquée dans le permis, changement de l'utilisation, modification du nombre de logements.

⁶³ Souvent dans ces cas là, la jurisprudence établit qu'il y a selon les circonstances une faute voir un dol dans le chef du notaire qui sera condamné solidairement avec le vendeur à des dommages et intérêts liés à l'annulation de la vente.

⁶⁴ A charge pour l'acquéreur de modifier les statuts de copropriété aux conditions prévues par aux articles 577-4 et s. du Code civil se le permis de régularisation lui est accordé.

⁶⁵ Voyez Titre II, sous devoir de conseil.

21. En conclusion, l'on constate que le notaire endosse un rôle d'acteur primordial face à l'interdiction de diviser sans permis⁶⁶. A cette occasion, il doit veiller à **ne pas pérenniser** une situation contraire à l'ordre public⁶⁷ en coulant dans son acte authentique une division infractionnelle en raison de sa contrariété à la législation sur l'aménagement du territoire et de l'urbanisme⁶⁸. Ainsi, nous avons pu constater que la nécessité d'obtenir un permis d'urbanisme au moment de la réception des statuts dépend de l'ampleur de l'état infractionnel du bien.

Chapitre III. Le devoir d'investigation préalable

22. Au regard de ce qu'il précède, il est indispensable que le notaire s'informe sur la régularité de la situation urbanistique du bien. Concrètement, dès lors que la division de la maison a été effectuée après l'entrée en vigueur de la loi du 29 mars 1962 organique, le notaire doit la plupart du temps⁶⁹ s'inquiéter de ce qu'un permis d'urbanisme ait été délivré.

D'ailleurs, ont déjà été condamnés à des dommages et intérêts liés l'annulation de la vente, le notaire ayant procédé à l'acte de division et celui ayant passé l'acte de vente d'un lot issu de la division dans un immeuble qui, sans permis d'urbanisme préalable, fut divisé en deux unités de logements moyennant travaux de transformation intérieurs et changement de destination pour l'un des deux lots, en raison de ce qu'ils n'ont pas vérifié préalablement à la passation de leur acte qu'un permis d'urbanisme avait bien été délivré à cette fin⁷⁰. Très récemment encore, dans un cas similaire, la jurisprudence a rappelé « *que le notaire ne peut se contenter d'informations lacunaires ou se désintéresser de la situation réelle du bien lorsqu'il apparaît qu'elle pourrait être irrégulière* ». Il a un devoir d'investigation personnelle accru en matière d'infraction urbanistique l'obligeant à « *procéder d'office à certaines recherches* ». Certes, il n'incombe pas au notaire de se rendre sur place pour examiner si les constructions ont été érigées dans le respect des permis obtenus⁷¹, il doit cependant analyser « *les pièces en sa possession que ses clients, des confrères ou*

⁶⁶P.-Y., ERNEUX, *op. Cit.*, p 361.

⁶⁷Article 6 du Code civil « *On ne peut déroger, par des conventions particulières, aux lois qui intéressent l'ordre public et les bonnes mœurs* ».

⁶⁸L'article 300, 3° érige d'ailleurs en infraction le fait « *d'enfreindre de quelque manière que ce soit les prescriptions des plans particuliers d'affectation du sol, des permis d'urbanisme ou de lotir et des règlements d'urbanisme ou de réaliser une publicité non conforme aux dispositions prévues par l'article 281 (...)* » ; Voyez aussi J.P. Ixelles, 2^{ème} canton, 22 avril 1998, Act. Jur. baux 1999, p. 108.

⁶⁹Tel qu'il en ressort de l'analyse faite au chapitre 1er.

⁷⁰Trib. Bruxelles, 73^e ch., 12 juin 2007, R.G., n°03/41271/A, inédit ; Trib. Bruxelles, 73^e ch., 9 septembre 2008, R.G., n°05/4647/A, inédit cités par J. VAN YPERSELE, E. ORBAN DE XIVRY, « « Les divisions horizontales en régions wallonne et bruxelloise- Quelles sont les divisions horizontales soumises à permis d'urbanisme préalable, ratione materiae et ratione temporis, et les implications pratiques qui en découlent pour les notaires et les autres intervenants », in *Le droit de l'urbanisme et de l'environnement*, Bruxelles, Larcier, 2010, p.92.

⁷¹*Ibid.* p. 93.

des administrations lui remettent et dont il doit tirer des éléments de fait ou de droit en rapport avec le dossier traité »⁷².

23. Concrètement, le notaire doit demander à l'administration communale les renseignements urbanistiques concernant le statut de l'immeuble en y enjoignant un dossier aussi complet que possible mentionnant notamment l'utilisation habituelle du bien⁷³. La réponse donnée par l'autorité administrative lui permettra de comparer la situation urbanistique réelle et la situation urbanistique telle qu'elle est connue de ladite autorité. En cas de discordance, lui-même et son client peuvent **apporter par toutes voies de droit**⁷⁴ la preuve que la division matérielle du bien, d'une part, et la réalisation des travaux de transformation intérieurs, d'autre part, remontent à une époque où aucun permis n'était exigé pour ce faire. Ainsi, pourront servir comme preuve: « *une copie des baux enregistrés, confirmant l'affectation alléguée ; la qualification du bien dans la matrice cadastrale, l'absence d'inscription au registre de la population de personnes physiques ; l'ouverture d'un ou plusieurs compteurs de gaz ou d'électricité par étage, la description du bien dans le titre de propriété* »⁷⁵.

24. S'il ressort des recherches qu'au moment où elle a été réalisée, la division de la maison en appartements nécessitait⁷⁶ un permis d'urbanisme, et était de ce fait irrégulière au moment où elle a été opérée, il doit informer le client de toutes les conséquences qui en résultent telles qu'elles seront exposées au titre suivant.

TITRE II . RESOLUTION DU CASUS

Section 1. Situation urbanistique de l'immeuble : régime d'application

Si on applique ces principes au cas envisagé, on aboutit à la conclusion que la maison à l'origine unifamiliale ainsi transformée en maison de rapport se trouve en état d'infraction.

⁷² Liège, 19 février 2013, R.G., n° 2011/659, disponible sur le site www.juridat.be

⁷³ J. VAN YPERSELE, E. ORBAN DE XIVRY, *op.cit.*, p. 91.

⁷⁴ Circulaire ministérielle n° 008 du 17 février 1995 relative à la délivrance des renseignements urbanistiques en application de l'article 174 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, *M.B.*, 15 mars 1995.

⁷⁵ *Ibid.*

⁷⁶ Travaux de transformations, changement de l'affectation prévue par le P.P.A.S., changement de la destination par rapport à celle indiquée dans le permis, changement de l'utilisation, modification du nombre de logements.

A. Le changement d'utilisation soumis à permis d'urbanisme.

Sur la base d'un relevé des précédents baux auprès du bureau de l'Enregistrement, ou du relevé de l'historique des domiciliations auprès du service de population, ou d'un document attestant l'ouverture des compteurs d'eau, d'électricité transmis par l'un des opérateurs, le notaire pourra établir les dates de la division de la maison de Monsieur Dupont en appartements et en obtenir confirmation auprès de l'administration communale.

Il en ressort des recherches effectuées que l'aménagement du rez-de-chaussée, de premier étage, du deuxième étage en lots date de 1989 et que celui du troisième étage date de 1999.

B. Les travaux de transformation soumis à permis de bâtir/d'urbanisme

Les premiers travaux de transformation effectués dans la maison datent de 1989 et tombent donc dans le champ d'application de la loi du 29 mars 1962, qui exige un permis d'urbanisme pour *apporter des transformations à un bâtiment existant, à l'exception des travaux de conservation et d'entretien*.

L'Arrêté Royal du 16 décembre 1971 déterminant notamment les travaux et actes exonérés de permis ne modifie en rien cette exigence.

-Les seconds travaux de transformation réalisés aménageant les combles en un appartement datent de 1999 et sont également soumis à permis d'urbanisme en vertu en vertu de l'arrêté du Gouvernement bruxellois du 11 janvier 1996, entré en vigueur le 9 février 1996, dès lors qu'ils ont entraîné une *modification du nombre de logement*.

En conclusion, il nous paraît évident que des permis d'urbanisme s'imposaient pour les transformations exécutées. Il en résulte que les lots ainsi constitués sont en état d'infraction.

Section 2. Conséquences possibles de l'irrégularité de la situation urbanistique du bien

A. Conséquences au niveau pénal

26. L'article 98 érige toujours en infraction en son paragraphe 1, 2^o : « *le fait d'apporter des transformations à une construction existante, à l'exception des travaux de conservation et d'entretien* ».

Il faut donc comparer la loi du régime applicable actuellement avec la loi du régime applicable de

l'époque pour déterminer la loi la plus douce pénalement.

Actuellement, l'article 300 du Cobat érige en infraction le fait :
1° d'exécuter les actes et les travaux visés aux articles 98 et 103 sans permis préalable ou postérieurement à la péremption du permis;

2° de poursuivre des actes et de maintenir des travaux exécutés sans permis ou au-delà de la durée de validité du permis ou encore après l'annulation de celui-ci;(...)

L'article 306 du Cobat sanctionne ceux qui ont commis une des infractions visées à l'article 300 du Cobat de « *d'un emprisonnement de huit jours à trois mois et d'une amende de 2,50 à 7.500 euros ou d'une de ces peines seulement* »

De plus, l'article 307 du COBAT prévoit la possibilité pour le tribunal d'ordonner, à la demande du fonctionnaire délégué ou du collège des bourgmestre et échevins, mais moyennant leur commun accord dans les cas visés aux 2° et 3° :

1° soit la remise en état des lieux dans leur état antérieur ou les travaux nécessaires pour leur rendre, dans la mesure du possible, leur aspect antérieur ou la cessation de l'utilisation illicite;

2° soit l'exécution d'ouvrages ou de travaux d'aménagement, sauf lorsqu'ils concernent un bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé ou en cours d'inscription ou de classement;

3° soit le paiement d'une somme représentative de la plus-value acquise par le bien à la suite de l'infraction sauf lorsque l'infraction concerne un bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé ou en cours d'inscription ou de classement.

En 1999, l'ordonnance organique du 29 août 1991 prévoit une sanction identique.

En 1989, la loi du 29 mars 1962 prévoit en son article 64 une peine d'emprisonnement inférieure à celle du COBAT. La peine étant plus douce, cette disposition sera donc d'application pour les travaux de transformation exécutés en 1989.

B. Conséquences au niveau administratif

27. - Sur le plan administratif, deux possibilités sont envisageables pour remettre la situation en ordre au niveau urbanistique.

Le propriétaire demande un permis de régularisation. Au moment de statuer sur la délivrance du permis, il y a lieu, selon la jurisprudence constante du Conseil d'Etat de se référer aux dispositions en vigueur au jour où les actes et travaux ont été effectués sans permis et non au droit en vigueur au

jour où le permis est effectivement délivré⁷⁷. Cette jurisprudence est toujours d'application en Région de Bruxelles-Capitale.

L'autorité administrative compétente pour statuer sur la demande de régularisation doit clairement être informée de l'état d'infraction actuel du bien afin qu'il puisse être établi qu'il existe véritablement dans son chef une volonté de régulariser le statut urbanistique du bien. Elle tient compte de tous les critères normaux de légalité et ne peut être influencé par le poids du fait accompli⁷⁸. Ainsi, le fait qu'en théorie, la situation soit régularisable ne signifie pas que le permis de régularisation sera effectivement obtenu, l'autorité administrative devra, quoiqu'elle décide, motiver sa décision.

En cas de rejet d'une demande de régularisation, l'administration peut obliger le propriétaire à remettre les lieux en pristin état, c'est-à-dire conformément à la situation permise, en l'espèce en une maison unifamiliale.

Section 3. Devoir de conseil⁷⁹

28. En principe, le notaire ne devrait pas recevoir les statuts de copropriété tant qu'il n'a pas obtenu de permis de régularisation pour les travaux de transformation exécutés ayant mené à la division irrégulière du bien en lots, sous peine d'engager sa responsabilité civile et pénale.

En effet, dans le cadre de la vente ultérieure des lots ainsi juridiquement irrégulièrement constitués, il se pourrait qu'en cas de refus de demande de régularisation, les acquéreurs soient contraints de remettre l'immeuble dans son état initial, c'est-à-dire en maison unifamiliale et partant, le contrat de vente de chacun des lot pourrait être annulé pour défaut d'objet à moins d'envisager que les acquéreurs acceptent de se retrouver propriétaires indivis d'une maison unifamiliale⁸⁰-ce qui en soi est douteux-.

⁷⁷C.E., 2 juin 1992, LEROY, n° 39.546 ; C.E., 25 octobre 2001, VERPRAET, n°100 287 ; C.E., 9 septembre 2008, NOEL, n° 186.127.

⁷⁸D., JANS, *Syllabus de droit administratif notarial*, UCL, 2012-2013, n° 169 et s.

⁷⁹Pour plus de détails sur l'aspect civil de la vente d'un bien en état d'infraction, nous renvoyons à l'article de CARNOY, G., *La vente d'un immeuble affecté d'une irrégularité d'urbanisme*, 2013, disponible sur le site www.gillescarnoy.be, qui contient également de nombreuses sources.

⁸⁰P.-Y. ERNEUX, Ch. AUGHUET, « La vente d'un immeuble grevé d'une infraction à l'obligation de disposer d'un permis d'urbanisme dans la pratique notariale en région wallonne », in *A l'origine de la responsabilité du notaire : la préparation d'un dossier de vente et de succession*, Bruxelles, Larcier, 2011, pp.82-84.

Par contre, s'il s'avérait pour l'une ou l'autre circonstance⁸¹ que l'on ne puisse pas attendre la délivrance du permis de régularisation, le notaire pourrait leur proposer de vendre l'immeuble « en un bloc » bien qu'il soit en l'état d'infraction car contrairement à l'établissement des statuts, le transfert de propriété n'a pas en soi d'impact⁸². sur la violation de la législation urbanistique dès lors qu'il « *ne crée pas l'infraction, ni ne l'accentue* »⁸³ Toutefois, en raison de ce que l'infraction de maintien est imputable au propriétaire du bien, il est essentiel que l'acquéreur unique soit informé de la situation urbanistique du bien⁸⁴ et des conséquences pénales et administratives⁸⁵ qui peuvent en découler- notamment sur le fait qu'une demande de régularisation doit être introduite et des risques qu'elle entraîne en cas de refus. Par ailleurs, il est peut s'avérer utile de prévoir les conséquences civiles d'un refus de régularisation- prise en charge de certains frais par le vendeur⁸⁶. Enfin, le notaire doit rester prudent au moment de rédiger ces clauses car il ne faut pas qu'elles puissent être interprétées comme sous-estimant le caractère infractionnel du bien et de ce fait confortant l'acquéreur de ne pas y mettre un terme⁸⁷.

⁸¹Nous songeons par exemple au cas fréquent d'une succession où les héritiers souhaitent vendre le bien le plus rapidement possible pour payer avec l'argent provenant de la vente du bien qu'ils héritent des droits de succession dont le montant serait élevé.

⁸²Elle est toutefois susceptible que de propager l'infraction de maintien de la situation irrégulière

⁸³ERNEUX, P.-Y., AUGHUET, Ch., « La vente d'un immeuble grevé d'une infraction à l'obligation de disposer d'un permis d'urbanisme dans la pratique notariale en région wallonne », in *A l'origine de la responsabilité du notaire : la préparation d'un dossier de vente et de succession*, Bruxelles, Larcier, 2011, p. 69.

⁸⁴Liège, 19 février 2013, R.G., n° 2011/659, disponible sur le site www.juridat.be

⁸⁵Pour plus de détails, voyez P.-Y. ERNEUX, Ch. AUGHUET, *op. Cit.*, pp.78-79.

⁸⁶Anvers, 22 janvier 2001, TMR, 2001, p.262. La cour a jugé que le fait que le bien avait été vendu ne met pas l'ancien propriétaire dans l'impossibilité d'exécuter la remise en état des lieux.

⁸⁷ERNEUX, P.-Y., AUGHUET, Ch., « La vente d'un immeuble grevé d'une infraction à l'obligation de disposer d'un permis d'urbanisme dans la pratique notariale en région wallonne », in *A l'origine de la responsabilité du notaire : la préparation d'un dossier de vente et de succession*, Bruxelles, Larcier, 2011, pp.78-79

Thème 2. Le dossier d'intervention ultérieure dans la pratique notariale

CASUS

Monsieur et Madame Dupont, propriétaires d'un appartement sis à Auderghem et rendu magnifique par d'importants travaux de restauration effectués en 2002 et en 2008 veulent vendre leur bien pour couler des jours heureux à la Côte d'Azur, loin du tumulte bruxellois. Monsieur et Madame Goffin, jeunes époux désireux d'investir, ont un véritable coup de cœur dès la première visite de l'appartement et signent derechef une offre d'achat. Au gré des échanges téléphoniques ultérieurs avec les vendeurs, ils apprennent que les travaux de 2002 ont nécessité un permis d'urbanisme et ont fait l'objet un pv de constat des travaux terminés par la commune d'Auderghem.

Les époux Goffin contestent le contenu du le dossier d'intervention ultérieure qui leur a été présenté avant l'acte. Ils viennent vous demander conseil. Que répondez-vous aux parties?

Introduction

1. Englobée sous la dénomination de « dossier de sécurité et de santé »⁸⁸ dans la directive européenne 92/57/CE, le dossier d'intervention ultérieure belge (ci-après « DIU ») est un dossier reprenant tous les éléments utiles en matière de sécurité et de santé des travailleurs qui a pour but de minimiser le risque d'accident lors de travaux ultérieurs dans le bien. Cette mesure d'origine communautaire, introduite en droit belge par la loi du 4 août 1996 concernant le bien-être des travailleurs lors de l'exécution de leur travail⁸⁹ (ci-après « loi du 4 août 1996 »), a été mise en exécution par l'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles⁹⁰ (ci-après « arrêté royal »).

2. Si la question de la remise du DIU se pose de façon certaine lors de tout acte de mutation totale ou partielle immobilière, il semble néanmoins que cédant et cessionnaire n'aient pas toujours conscience de l'importance de cette formalité de constitution et de transmission du DIU.

Cela s'explique, d'une part, par le caractère relativement récent de cette réglementation qui a pour conséquence qu'une majorité de la population, n'ayant pas été confrontée à un acte de mutation ou à des travaux nécessitant un coordinateur de sécurité, ignore encore l'existence de pareille obligation. D'autre part, et comme l'affirme le notaire P-Y Erneux⁹¹, il semble qu'à l'heure actuelle, les professionnels eux-mêmes éprouvent des difficultés à cerner exactement les contours et enjeux de la formalité du DIU – sans doute « *en raison de la technicité de la réglementation* »⁹² – et par conséquent, ne soient pas en mesure de donner en aval les informations adéquates à leurs clients.

3. L'objet de cette contribution est d'apporter quelques éclaircissements sur la formalité que constitue la transmission du DIU dans le cadre du premier chapitre (chapitre 1). Le deuxième chapitre, a pour but d'examiner en quoi consiste l'obligation de transmission du DIU incombant au propriétaire ou au maître de l'ouvrage et les sanctions en cas de manquement (chapitre 2). Enfin, dans le troisième chapitre, nous clarifierons ce que revêt la mission du notaire avant de procéder à la résolution du casus.

⁸⁸ Article 5 de Directive 92/57/CEE du Conseil du 24 juin 1992 concernant les prescriptions minimales de sécurité et de santé à mettre en œuvre sur les chantiers temporaires ou mobiles, *J.O.C.E.*, J 245, 26 août 1992. Dont la directive cadre est de la Directive 89/391/CE du Conseil du 12 juin 1989 concernant la mise en œuvre de mesures visant à promouvoir l'amélioration de la sécurité et de la santé des travailleurs au travail, *J.O.C.E.*, L 183, 29 juin 1989.

⁸⁹ Loi du 4 août 1996 concernant le bien-être des travailleurs lors de l'exécution de leur travail, *M.B.*, 18 septembre 1996.

⁹⁰ Arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles, *M.B.*, 7 février 2001.

⁹¹ P.-Y., ERNEUX, « Pratique notariale et DIU », *Revue pratique de l'immobilier*, 2010, p. 203.

⁹² *Ibid.*

TITRE I. L'obligation de constitution et de transmission du DIU

Chapitre I. Le DIU et son contenu

4. La constitution, mise à disposition et remise du DIU, n'est obligatoire que pour les travaux entamés après le 1^{er} mai 2001, date de l'entrée en vigueur de l'arrêté royal. Le commencement des travaux s'entend de tout acte matériel exécuté sur le chantier tel : le premier coup de pelle, l'installation d'une roulotte de chantiers, etc.⁹³ Il paraît essentiel dans un premier chapitre de déterminer les cas où une constitution ou une mise à jour du DIU s'impose ainsi que ce qu'il comprend.

Les aspects techniques de cette réglementation ne relevant pas de la compétence du notaire, nous nous concentrerons sur les éléments ayant directement un lien avec les obligations relatives au DIU.

Section 1. Les chantiers temporaires ou mobiles

5. L'arrêté royal s'applique aux « chantiers temporaires ou mobiles » c'est-à-dire les lieux où s'effectuent les travaux du bâtiment ou de génie civil énumérés à l'article 2. En d'autres termes, le DIU doit être constitué et tenu à jour pour tous les travaux qui y sont énumérés, à savoir :

« 1^o travaux d'excavation;

2^o travaux de terrassement;

3^o travaux de fondation et de renforcement;

4^o travaux hydrauliques;

5^o travaux de voirie;

6^o pose de conduits utilitaires, notamment, des égouts, des conduits de gaz, des câbles électriques, et interventions sur ces conduits, précédées par d'autres travaux visés au présent paragraphe;

7^o travaux de construction;

8^o travaux de montage et démontage, notamment, d'éléments préfabriqués, de poutres et de colonnes;

9^o travaux d'aménagement ou d'équipement;

10^o travaux de transformation;

⁹³ Article rédigé par Ch. WERA intitulé « Arrêté Royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles », 2002, p.1 disponible sur le site e-notariat (Ref 706) auquel nous renvoyons le lecteur pour davantage de précisions.

- 11°travaux de rénovation;
- 12°travaux de réparation;
- 13°travaux de démantèlement;
- 14°travaux de démolition;
- 15°travaux de maintenance;
- 16°travaux d'entretien, de peinture et de nettoyage;
- 17°travaux d'assainissement;
- 18°travaux de finition se rapportant à un ou plusieurs travaux visés aux points 1° à 17°. »

6. L'arrêté royal n'impose l'établissement d'un DIU que lorsque les travaux, qu'ils soient d'entretien, de rénovation ou de construction, sont effectués par un ou plusieurs **entrepreneur(s)**, dont la notion est définie comme « *toute personne physique ou morale qui exerce des activités pendant la phase d'exécution de la réalisation de l'ouvrage qu'il soit un employeur, un indépendant ou un employeur qui travaille avec ses travailleurs sur le chantier* »⁹⁴.

L'on constate que le particulier qui effectue lui-même des travaux ne répond pas à la définition d'entrepreneur et n'est donc pas soumis à l'obligation de constitution d'un DIU.

Il en va, en principe de même, lorsque le particulier sollicite l'aide volontaire de membres de la famille, d'amis, de connaissances à moins que ces derniers⁹⁵, soient sous son autorité, que ce soit en vertu d'un contrat de travail ou non car ils sont alors susceptibles d'être compris dans la définition de travailleur⁹⁶ telle qu'énoncée à l'article 2 §1, 2^{ème} alinéa, 1°, a) de la loi du 4 août 1996. Par contre, il va de soi que le travail au noir est compris dans la définition.

Au regard de la ratio legis de la réglementation, il s'agit à notre sens d'une lacune que de ne pas avoir soumis le particulier et l'aide volontaire à cette exigence puisque pour que les travailleurs soient efficacement informés de potentielles sources de dangers, le DIU devrait être adapté au gré des modifications du bien, quels que soient le nombre de personnes et la qualité des personnes qui les exécutent. De cette façon uniquement, le DIU revêtira le caractère complet escompté par les

⁹⁴ Article 3, paragraphe 1, 11° de la loi du 4 août 1996 relative au bien-être des travailleurs lors de l'exécution de leur travail.

⁹⁵ Il s'agit d'une question de fait qui doit être soumise à l'appréciation des tribunaux. X, « Le bien-être des travailleurs lors de l'exécution de leur travail : Commentaire juridique de la loi du 4 août 1996 », Direction générale Humanisation du travail, 2008, p.7, disponible sur le site internet : www.emploi.belgique.be [dernière consultation en ligne le 15 avril 2013].

⁹⁶ CH. WÉRA, « Arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles », article publié sur l'e-notariat (REF 706), p. 4.

professionnels du bâtiment⁹⁷.

Section 2. Le type de DIU : élaboré ou simplifié

A. La détermination du type de DIU

7. Le type de DIU à confectionner varie d'une part selon que les travaux sont réalisés par un ou plusieurs entrepreneurs et d'autre part, dans ce dernier cas, selon que le chantier couvre une surface totale inférieure, égale ou supérieure à 500 m².

Au-delà de cette distinction, subsiste une exception ayant trait à certains travaux dont la dangerosité est présumée élevée. Ceux-ci sont répertoriés dans une liste à l'annexe V⁹⁸ de l'arrêté royal et doivent obligatoirement faire l'objet d'un DIU « élaboré ».

a) Les travaux sont réalisés par UN entrepreneur

Lorsqu'il est certain qu'un seul entrepreneur réalise l'ensemble de l'ouvrage, il n'y a pas lieu de procéder à la désignation d'un coordinateur de sécurité.

La réglementation exige toutefois qu'un DIU « **simplifié** » soit réalisé, soit par le maître d'ouvrage lui-même, soit par un tiers⁹⁹.

b) Les travaux sont réalisés par AU MOINS DEUX entrepreneurs

Lorsque plusieurs entrepreneurs sont chargés d'effectuer l'ouvrage, un coordinateur-projet¹⁰⁰ doit en principe être désigné et doit établir¹⁰¹ un DIU dès la phase du projet de l'ouvrage. Lorsque la phase d'exécution des travaux commence, il a pour mission de transmettre le DIU au coordinateur-réalisateur désigné qui a l'obligation de le compléter jusqu'à l'achèvement de l'ouvrage. La consistance du DIU dépend de la surface totale de l'ouvrage.

Si la surface totale de l'ouvrage à réaliser est égale ou supérieure à 500 m², un DIU « **élaboré** » doit être établi. Par contre, si celle-ci est inférieure à 500 m², un DIU « **simplifié** » suffit.

⁹⁷ F., VISEUR, « Le dossier d'intervention ultérieure », *Revue pratique de l'immobilier*, Bruxelles, Larcier, 2012, p. 139.

⁹⁸ Liste d'ouvrages visée à l'article 4 septies decies, paragraphe 2

1° les ponts, tunnels, viaducs;

2° les aqueducs, châteaux d'eau;

3° les tours, pylônes;

4° les cheminées d'usine

⁹⁹ Article 34 et 43 de l'arrêté royal.

¹⁰⁰ Article 5 et 6 de l'arrêté royal.

¹⁰¹ Article 11 de l'arrêté royal.

8. Concrètement, le coordinateur-projet¹⁰² s'occupe d'identifier les risques que présentent les matériaux utilisés et les installations mises en place sur le chantier qui seront utilisés et définit les mesures de prévention nécessaires à la protection des travailleurs. Le coordinateur-réalisateur¹⁰³ vérifie que les mesures de sécurité prévues lors de la conception de l'ouvrage soient effectivement mises en œuvre ou soient éventuellement adaptées¹⁰⁴.

La réglementation¹⁰⁵ permet qu'une même personne soit investie des deux fonctions étant donné la continuité de la mission.

B. Le contenu du DIU « élaboré » et du DIU « simplifié »¹⁰⁶

9. Les ouvrages dont la réalisation impose la confection du DIU « élaboré » requièrent en principe, l'intervention d'un professionnel comme nous l'avons expliqué ci-avant. L'AR énumère à l'Annexe I, partie C, Section 1¹⁰⁷ tous les éléments techniques¹⁰⁸ que le DIU doit obligatoirement contenir.

10. La conception du DIU « simplifiée » est par contre plus problématique.

Théoriquement, conformément à l'Annexe I, partie C, Section II, la composition du DIU peut se limiter aux informations relatives à la structure et aux éléments essentiels de l'ouvrage, à l'identification des endroits de dangers décelables ou cachés ainsi que les plans de réalisation et de finition.

¹⁰² Article 4 sexies de l'arrêté royal

¹⁰³ Article 4 quinquies decies de l'arrêté royal

¹⁰⁴ A. DELVAUX, « La multiplication des intervenants dans la construction immobilière et leurs responsabilités », in *Actualités de droit immobilier*, Louvain-la-Neuve, Anthemis, p. 62.

¹⁰⁵ Article 18 de l'arrêté royal

¹⁰⁶ Annexe I, partie C, Section 2 : Le dossier d'intervention ultérieur élaboré tel que visé à l'article 36 doit contenir « au moins les éléments suivants :

1° les informations relatives aux éléments structurels et essentiels de l'ouvrage;

2° les informations relatives à la nature et l'endroit des dangers décelables ou cachés, notamment les conduits utilitaires incorporés;

3° les plans qui correspondent effectivement à la réalisation et la finition;

4° l'identification des matériaux utilisés.

¹⁰⁷ Annexe I, partie C, Section 1 : Le dossier d'intervention ultérieur élaboré tel que visé à l'article 35 doit contenir « au moins les éléments suivants :

1° les informations relatives aux éléments structurels et essentiels de l'ouvrage;

2° les informations relatives à la nature et l'endroit des dangers décelables ou cachés, notamment les conduits utilitaires incorporés;

3° les plans qui correspondent effectivement à la réalisation et la finition;

4° les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage;

5° les informations pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de construction;

6° la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux.

7° l'identification des matériaux utilisés. »

¹⁰⁸ Pour plus d'informations pratiques sur le sujet, voyez, *Manuel pour les intervenants sur les chantiers temporaires ou mobiles*, CNAC, Bruxelles, disponible sur le site internet www.issa.int

La formulation employée par le législateur est vague. En conséquence, bien que le cédant ait connaissance de l'obligation de disposer d'un DIU, la plupart du temps, il ne saisit pas concrètement la portée et le contenu de celui-ci à la seule lecture de l'arrêté royal.

Au regard de la ratio legis de l'arrêté royal, c'est avant tout de la sécurité de ceux qui travailleront sur le(s) futur(s) chantier(s) dont il faut se préoccuper.

Il doit donc en premier lieu décrire l'essentiel de chaque ouvrage (murs porteurs, installation électrique, conduite d'eau, de gaz,...) et les options choisies tout au long de leur exécution, pièces à l'appui¹⁰⁹.

Il lui appartient en second lieu d'identifier, en fonction d'un critère de prévisibilité¹¹⁰, la nature et les endroits de dangers potentiels, que ces derniers soient décelables ou cachés. Constitue, à titre d'exemple, un danger décelable nécessitant un DIU ; l'ajout ou le changement de place de prise électriques¹¹¹ ou de luminaires dans une salle de bain ou une cuisine.

A défaut de précision au sujet du type de documents à produire, il faudra au moment de constituer le DIU, se rappeler que l'objectif poursuivi par la loi est de sécuriser le(s) futur(s) chantier de ceux qui suivront. Ainsi, une simple facture ne suffit souvent pas¹¹². Par contre, selon Monsieur Raekelboom Millès, de l'administration de la sécurité du travail du Ministère de l'emploi et du travail, un DIU peut être établi sur la base de photos et de croquis reprenant l'endroit et les mesures des éléments essentiels à décrire. Sans prétendre à l'exhaustivité, sont également utiles à la composition du DIU, les schémas, plans, garanties, devis, notices d'utilisation ou de placement, fiches signalétiques de produits et matériaux, cahiers des charges, procès verbaux de réception des travaux,¹¹³ etc.

11. D'après l'opinion de la doctrine majoritaire¹¹⁴, le contenu du DIU revêt un caractère impératif de sorte que sa méconnaissance serait entachée de la nullité. A l'appui, elle évoque le fait que la définition donnée par l'arrêté royal¹¹⁵ renvoie à ce que le dossier doit comprendre¹¹⁶ et qu'en conséquence, le non respect de ce contenu prive le dossier de toute utilité. En outre, ce sentiment est

¹⁰⁹ Ch., WERA, *op.cit.*, p. 10.

¹¹⁰ P.-Y., ERNEUX, *op.cit.*, p. 208.

¹¹¹ Ch., WERA, *op.cit.*, p. 10.

¹¹² P.-Y., ERNEUX, *op.cit.*, p. 208.

¹¹³ *Ibid.*

¹¹⁴ P.-Y., ERNEUX, *ibid.*, p. 207, F. VISEUR, *op.cit.*, p.144.

¹¹⁵ Article 3,8° de l'arrêté royal qui définit le DIU comme : *le dossier dont le contenu répond à l'annexe Ire, partie C, et qui contient les éléments utiles pour la sécurité et la santé dont il faut tenir compte lors de travaux ultérieurs éventuels et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage.*

¹¹⁶ *Ibid.*, p. 207

conforté par le fait que la définition souligne également le but sous jacent à cette formalité qui est celui de la protection de la sécurité et de la santé des travailleurs¹¹⁷.

Chapitre II. L'obligation de transmission et de mise à disposition du DIU et ses sanctions en cas de manquement

Section 1. La transmission et la mise à disposition

12. L'arrêté royal met en place deux types d'obligation ; l'une de transmission du DIU en cas de mutation du bien et l'autre de mise à disposition en cas de location du bien.

En effet, le DIU doit être transmis à l'occasion de toute mutation totale ou partielle du bien ayant fait l'objet des travaux visés à l'article 2 postérieurement au 1 mai 2001.

L'arrêté royal ne définit pas la notion de mutation mais l'on peut raisonnablement supposer que dans l'intention du législateur, toute personne qui détient un droit réel sur le bien qui lui permet d'en assurer la maîtrise effective et en conséquence d'y effectuer des travaux¹¹⁸ doit disposer d'un DIU ou à tout le moins, être en mesure de s'en procurer un exemplaire¹¹⁹.

Aussi, le législateur a-t-il voulu étendre la protection contre le risque d'accidents professionnels sur le chantier par la mise à disposition du DIU par le propriétaire à « *toute personne pouvant y intervenir en tant que maître d'ouvrage de travaux ultérieurs, notamment, un locataire* »¹²⁰. L'on songe non seulement aux cas des réparations locatives ou de menus entretiens auxquels le locataire est tenu en vertu de l'article 1754 Code civil mais également aux travaux de rénovation plus importants dont la réalisation par le locataire est réglementée par les législations particulières sur les baux¹²¹. Le locataire qui, à la demande des ouvriers intervenants dans les lieux, ne parviendrait pas à consulter le DIU pourrait se prévaloir de cette réglementation pour ester en justice contre le propriétaire.

¹¹⁷ F. VISEUR, p. 144.

¹¹⁸ A titre d'exemples, tombent sous le champ d'application, non seulement la vente, le démembrement usufruit/nu-propriétaire, mais également la donation, le partage, le droit d'emphytéose, le droit de superficie, le leasing immobilier.

¹¹⁹ F. VISEUR, *op.cit.* p. 143

¹²⁰ Article 48, alinéa 4 de l'arrêté royal.

¹²¹ Article 8, des règles particulières sur les baux relatifs à la résidence principale du preneur inséré par la loi du 20 février 1991, *M.B.*, 22 février 1991 ; article 7, des règles particulières aux baux commerciaux inséré par la loi du 30 mai 1931, *M.B.*, 2 juin, 1931 ; article 25 et 26 des règles particulières aux baux à ferme inséré par la loi du 7 novembre 1988, *M.B.*, 6 décembre 1988.

Selon nous, il aurait été utile que la réglementation impose une transmission réciproque du DIU entre le propriétaire et le locataire ou plus largement la personne étant intervenue en tant que maître d'ouvrage sur les lieux¹²². Le DIU étant un dossier à caractère évolutif¹²³, il est essentiel que le propriétaire soit en possession du DIU au terme du bail afin de le compléter à l'avenir.

A défaut, en cas de mutation du bien immobilier, le cédant pourrait se trouver en difficulté face à l'obligation de remettre un DIU si, depuis le 1^{er} mai 2001, des travaux visés par l'arrêté ont été effectués par le locataire. En effet, actuellement la tenue du DIU est une obligation dont la non-exécution affecte principalement les propriétaires des biens immobiliers. Prévoir cette obligation réciproque dans l'arrêté royal aurait, à notre sens, été un moyen d'implémenter davantage cette obligation de constitution et de mise à jour du DIU au sein de la population et par conséquent de réellement renforcer la sécurité sur les chantiers.

Afin de combler cette lacune, H. Moureau Taymans d'Eyepéron suggère d'insérer une clause dans le contrat de bail stipulant l'obligation, pour le locataire de remettre au propriétaire le DIU ainsi que tout autre document qu'il aurait dû dresser en exécution de l'AR, et ce, sous peine de sanction¹²⁴.

13. Le nouvel article 49 bis¹²⁵ offre, dans le cadre d'une copropriété, la possibilité aux copropriétaires, en tant que futurs maîtres d'ouvrage, de confier les tâches et obligations relatives à la partie du DIU ayant trait aux ouvrages relevant de la copropriété.

Dans le cas d'une nouvelle copropriété, la délégation est automatique depuis le 30 avril 2006 et reprise dans les statuts tels que visés à l'article 577-4 §1 du Code civil lors de leur création. Par contre, lorsque les statuts ont été fixés avant le 30 avril 2006, la délégation requiert une décision expresse de l'association des copropriétaires qui doit être consignée dans un procès-verbal de l'assemblée générale et transcrite lors d'une modification ultérieure des statuts¹²⁶.

Le syndic est uniquement responsable de la partie du DIU qui concerne les parties communes de l'immeuble. En effet, le but de cette disposition est simplement de centraliser efficacement la mise à

¹²² H., MOUREAU TAYMAN D'EYPERNON, « Implications de l'arrêté royal du 3 mai 1999 concernant les chantiers temporaires ou mobiles sur la rédaction des actes de mutation et sur les baux », *Rev. not. belge*, p. 541.

¹²³ F., VISEUR, *op.cit.*, p. 136

¹²⁴ H., MOUREAU TAYMAN D'EYPERNON, *op.cit.*, p. 541.

¹²⁵ Article 49 bis inséré par l'arrêté royal du 22 mars 2003, *M.B.*, 12 avril 2006 ; Voyez sur le sujet PEETERS, R., "Regels voor tijdelijke of mobiele bouwplaatsen gewijzigd", *Nieuwsbrief notariaat* 2006, Kluwer, Maline, n°12, p. 7-8 ; "[Mede-eigendom] Wetsvoorstel wil dat syndicus postinterventiedossierbewaart", *Vastgoed info* 2008, Kluwer, Maline, n° 2, p. 1-4.

¹²⁶ Notons que le législateur a fait exception au principe selon lequel toute modification aux statuts doit faire l'objet d'un acte notarié transcrit au bureau des hypothèques. HULSBOSCH, J., "Het postinterventiedossier in de notariële praktijk", *TVV* 2008, pp. 83-95.

jour du DIU relative aux travaux effectués aux parties communes¹²⁷ étant donné qu'il détient généralement une connaissance et une maîtrise plus importante sur l'exécution des travaux relatifs aux parties communes du bâtiment¹²⁸.

L'arrêté royal prévoit que le syndic doit conserver le DIU concernant les parties communes dans son bureau afin que tout intéressé puisse le consulter gratuitement et limite l'obligation de transmission du DIU incombant au cédant aux parties du DIU afférentes aux parties privatives cédées.

Section 2. Les sanctions en cas de non-respect des obligations

14. Comme nous l'avons vu précédemment, sont responsables de la tenue du DIU tantôt les coordinateurs en la matière, tantôt le maître d'ouvrage ou le tier -souvent l'entrepreneur- qu'il désigne à cet effet.

Chacun d'eux doit, « *dans les limites de ses compétences* »¹²⁹, vérifier la conformité du DIU au prescrit de l'annexe 1, partie C de l'arrêté royal sous peine de le voir entaché de nullité.

Le notaire, comme nous le verrons, devra prendre les mesures adéquates au moment de constater ou non la remise du DIU au moment de la passation de l'acte authentique ou au moment de la réception de l'ouvrage au plus tard, sous peine de se rendre complice d'une infraction pénale.

*a) Les sanctions administratives et pénales*¹³⁰

15. La méconnaissance des obligations relatives au DIU imposées par l'arrêté royal aux différents intervenants est pénalement sanctionnée conformément à l'article 131 Code pénal social, soit d'une sanction de niveau 3, soit, en cas d'accident de travail, d'une sanction de niveau 4.

En pratique, la responsabilité des différents intervenants dans la constitution ou dans la mise à jour du DIU doit être établie en fonction du rôle dont la loi les a investis, de leur degré d'implication sur le chantier, de l'étendue des connaissances techniques qu'ils sont censés avoir, et des conséquences de leur omission.

¹²⁷ F., VISEUR, *op.cit.*, p. 141.

¹²⁸ B., LOUVEAUX, "Le syndic et le dossier d'intervention ultérieure", *Immobilier* 2006, n°12, pp. 3-4.

¹²⁹ F.VISEUR, *op.cit.*, p. 144, Selon Viseur F, il ne peut être cependant « reproché à un maître d'ouvrage l'inexactitude ou les lacunes des informations figurant au DIU ».

¹³⁰ Le présent titre se base essentiellement sur l'article de F.VISEUR, *op.cit.*, p. 144.

De manière synthétique, en l'absence d'accident de travail, la sanction est soit une amende pénale de 100 à 1000 euros, soit une amende administrative de 50 à 500 euros tandis qu'en cas d'accident de travail, la sanction est portée soit à une peine de prison de six mois à trois ans et/ou d'une amende pénale de 600 à 6000 euros, soit à une amende administrative de 300 à 3000 euros¹³¹.

b) Les sanctions civiles

16. En imposant la remise du DIU simultanément à la passation de l'acte authentique qui confirme la mutation totale ou partielle du bien, le DIU acquiert au même titre qu'un permis, le statut d'accessoire immobilier au sens de l'article 1615 du Code civil.

Il ressort d'un examen de la loi et de son arrêté d'exécution, qu'aucun régime spécifique de sanction en cas non-transmission du DIU n'a été organisé. En outre, il n'existe pas à ce jour de jurisprudence publiée qui permette de déterminer clairement les conséquences civiles d'un manquement à l'obligation de transmission d'un DIU tel que la réglementation le prescrit.

17. La doctrine semble divisée quant à la question de savoir si le défaut de transmission du DIU affecte la validité intrinsèque de l'acte de vente immobilière et le cas échéant, entraînerait la nullité de l'acte.

Une première tentative de réponse peut être recherchée dans les arrêts récents de la Cour de cassation qui réaffirme les liens entre le droit commun de la vente et les législations particulières d'ordre public,

En 1974, la Cour de cassation connut une célèbre affaire qui opposa l'acquéreur d'un semi remorque à son vendeur qui avait omis de délivrer le certificat de conformité imposé par la réglementation en matière d'importation de véhicules autoportants¹³².

A cette occasion, la Cour exprima deux principes importants dont il y a lieu de tenir compte au moment de prononcer l'annulation du contrat de vente en raison du manquement à l'obligation de délivrance. Premièrement, dès lors que l'accessoire d'un bien vendu lui est réellement nécessaire, voire même indispensable à son usage, il doit être livré avec le bien en application de l'article 1615 du Code civil, sans quoi le vendeur méconnaît son obligation de délivrance. Deuxièmement, il ressort de l'arrêt qu'une loi est d'ordre public lorsqu'elle poursuit un objectif de préservation de

¹³¹ Article 101 à 105 du Code pénal social.

¹³² Cass., 6 juin 1974, *Pas.*, 1974, t. 1, pp. 1027 et s.

l'intérêt général et lorsqu'elle est notamment sanctionnée pénalement et que les parties ne peuvent y déroger au moyen d'une convention conclue entre elles, ni au moyen de l'agrément de l'acquéreur déduite de l'absence de contestation de sa part¹³³.

Récemment encore, en matière d'urbanisme, la Cour de cassation a rappelé qu'étaient nulles les ventes conclues sous conditions suspensives de l'obtention d'un permis de lotir¹³⁴ ou en l'absence de la réalisation des charges que ledit permis impose¹³⁵ étant donné que ces dispositions ont un caractère d'ordre public.

Il est intéressant d'analyser la réglementation du DIU au regard des deux principes dégagés de la jurisprudence de la Cour de cassation.

De manière générale, personne ne conteste que la réglementation concernant le DIU est d'ordre public. En soi, cette affirmation est conforme à la jurisprudence de la Cour de cassation puisque, d'une part, l'inexécution des obligations relatives au DIU est pénalement sanctionnée et que, d'autre part, le législateur a insisté sur le lien étroit qu'il existe entre le DIU et l'objectif de sécurisation des chantiers au sein même de la définition¹³⁶ du DIU, ainsi qu'à la disposition 48 de l'arrêté royal relative à la transmission et à la mise à disposition du DIU.

Il ne faut cependant pas limiter le raisonnement à ce constat. Selon la jurisprudence, il faut également examiner si le document présente un caractère indispensable, en tant qu'accessoire de l'immeuble et ce, dans le cadre d'un régime poursuivant manifestement d'intérêt général¹³⁷ de sorte qu'en son absence le bien ne pourrait être utilisé par l'acquéreur.

A notre sens, le DIU ne présente pas ce caractère indispensable. En effet, un des arguments qui pourrait être avancé est que la réglementation laisse dans certaines conditions le soin au maître d'ouvrage de constituer le dossier alors qu'il s'agit souvent un simple quidam qui dispose pas des connaissances techniques approfondies en matière de bâtiment. Dans la plupart des cas, le maître d'ouvrage se trouve dans les conditions en question et se chargera lui-même d'établir le dossier, ce qui ne permet pas réellement d'assurer une meilleure sécurité sur le chantier.

¹³³ J.-F., ROMAIN, « Le principe Accessorium sequitur principale, les accessoires juridiques immobiliers sous la forme de certificats et le droit de la vente (obligation de délivrance documentaire) », *Revue pratique de l'immobilier*, 2012, p. 23.

¹³⁴ Cass., 24 février 2011, RG n° C.09.0553.F

¹³⁵ Cass., 13 janvier 2011, RG n° C.09.0497.F

¹³⁶ Article 3, 8° de l'arrêté royal.

¹³⁷ J.-F., ROMAIN, p. 24.

18. Nonobstant le fait que la réglementation n'organise pas un régime de nullité et sous réserve de précision jurisprudentielle en matière de DIU, l'acquéreur pourra tenter d'obtenir la résiliation de la vente à travers les mécanismes du droit commun des contrats¹³⁸.

Chapitre III. Obligations du notaire

Section 1. Mentions relatives au DIU à insérer dans l'acte authentique

A. Mutation partielle ou totale de l'ouvrage

20. Le notaire doit formellement faire mention de la remise du dossier d'intervention ultérieure à l'acquéreur de l'ouvrage dans l'acte confirmant la mutation.

Il doit vérifier si le cas qui lui est soumis entre dans le champ d'application de l'arrêté royal et à cet effet, demander au propriétaire du bien s'il y a eu des travaux visés par l'article 2 de l'arrêté qui ont été effectués après le 1 mai 2001. En fonction de la réponse donnée par ce dernier, le notaire ajustera la clause à insérer dans l'acte. Nous renvoyons le lecteur à l'annexe 1 pour des exemples de clause.

Dans le cas particulier d'une mutation totale ou partielle d'un ouvrage sur plan à un moment où le chantier temporaire ou mobile pour cet ouvrage n'est pas encore terminé, il doit être mentionné dans l'acte qui confirme la mutation, que la personne qui cède l'ouvrage s'engage à remettre le dossier d'intervention ultérieure au nouveau propriétaire, dès que la réception provisoire, ou à défaut, la réception de l'ouvrage a eu lieu¹³⁹.

B. Baux

21. Même si la réglementation ne prévoit pas la remise du DIU par le locataire, il semble opportun que le notaire introduise dans le contrat de bail notarié une clause énonçant l'obligation du locataire de remettre le DIU à jour à l'expiration du bail de sorte que le propriétaire bénéficie du caractère exécutoire de l'acte notarié en cas de manquement par le locataire à ses obligations¹⁴⁰.

¹³⁸ G., VAN HOORICK, Notarieel bestuursrecht, Antwerpen, *Intersentia*, 2006, p. 520.

¹³⁹ Article 48 al 3 de l'arrêté royal

¹⁴⁰ MOUREAU TAYMAN D'EYPERNON, H., « Implications de l'arrêté royal du 3 mai 1999 concernant les chantiers

Section 2. Mission d'investigation

22. Le DIU n'est pas systématiquement l'œuvre d'un professionnel mais peut être rédigé par le maître d'ouvrage lui-même ou encore un tiers qu'il désigne. Il devient difficile au vu de ces caractéristiques de cerner le rôle du notaire en la matière.

En tout état de cause, il n'appartient pas au notaire de mener des investigations quant à l'exécution ou non d'éventuels travaux dans le bien depuis 2001¹⁴¹. Il peut se limiter à transcrire dans l'acte de mutation les affirmations du cédant tout en étant attentif à ce qu'il n'y ait pas dans l'acte qu'il instrumente d'apparentes contradictions ou incohérences¹⁴². Ainsi, il s'enquerra de la présence d'un DIU dans le dossier où il apparaît qu'il y a eu un permis d'urbanisme postérieurement à 2001, un PV de constat de travaux terminés¹⁴³.

De même, il ne relève pas de la compétence de l'officier public de vérifier l'exactitude des informations collectées dans le DIU et le caractère complet de celui-ci, néanmoins, il doit en principe s'inquiéter que les parties aient transmis un DIU valable. Il tenu en ce sens d'informer les parties sur le type de documents attendus dans le dossier de consulter le dossier pour s'assurer qu'il n'y ait pas d'irrégularité manifeste¹⁴⁴.

En cas de doute sur la composition du DIU, selon qu'il a été constitué par le maître d'ouvrage lui-même ou par un tiers professionnel, le notaire veillera à orienter le particulier vers les professionnels compétents¹⁴⁵.

Titre II. RESOLUTION DU CASUS

Les travaux ayant été réalisés après 2001 par des entrepreneurs au sein d'un appartement dont nous supposons que la superficie est inférieure à 500 m², un DIU simplifié doit être établi.

La première étape consiste à informer les parties quant aux conséquences de l'absence de DIU (pénal et administratif) et de leur demander ce qu'elles souhaitent convenir entre elle.

temporaires ou mobiles sur la rédaction des actes de mutation et sur les baux », *Rev. not. belge*, p. 541.

¹⁴¹ P-Y., ERNEUX, *op.cit.*, p. 210

¹⁴² *Ibid.*

¹⁴³ F., VISEUR, *op.cit.*, p.145

¹⁴⁴ P-Y. ERNEUX, *op. cit.*, p. 210

¹⁴⁵ *Ibid.*

D'après la position de P-Y Erneux, il existe un risque d'annulation de l'acte passé. En conséquence, le notaire peut soit refuser de passer l'acte, soit le recevoir malgré tout¹⁴⁶ pour autant qu'il n'estime pas de rendre complice d'une infraction pénale.¹⁴⁷

D'après la position que nous avons vue, seul les mécanismes de droit commun permettent de demander la résiliation de l'acte.

Plusieurs clauses sont envisageables et le choix pour l'une ou l'autre d'entre elle, dépend de la volonté des parties.

Dans le casus, pour les premiers travaux, il importera de le renvoyer avant tout au coordinateur de sécurité en principe désigné, dont la responsabilité contractuelle peut être engagée s'il n'exécute pas le DIU.

« Le vendeur est tenu en vertu de son obligation de livraison de remettre à l'acquéreur le dossier d'intervention ultérieure au plus tard le... »

En cas d'inexécution de cette obligation le cessionnaire est autorisé à faire constituer un tel dossier aux frais du vendeur. »

Toutefois, si les parties persistent à remettre en question le contenu du DIU, il est important de les orienter vers des avocats et architectes compétents. L'acte peut à notre sens être passé pour autant qu'une somme soit consignée à l'étude jusqu'à l'issue de la procédure aux fins de garantir aux acheteurs l'établissement d'un DIU aux frais du vendeur au cas où il s'avérerait exacte que le DIU n'est pas complet. La clause suivante peut être proposée :

« Après avoir été interrogé par le notaire sur l'existence d'un DIU conformément à l'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles, le vendeur remet à l'instant ledit dossier à l'acquéreur. »

Les parties sont en désaccord quant au caractère complet ou non de ce DIU au regard de

Les parties conviennent, à défaut d'accord, de déterminer par voie d'arbitrage le dommage que ceci serait susceptible d'entraîner pour l'acquéreur et de saisir, en cas de persistance du différent les opposant à cet égard, la chambre de conciliation, d'arbitrage et de médiation en matière immobilière »¹⁴⁸.

¹⁴⁶ Article 3,1° de l'arrêté royal du 21 septembre 2005 portant approbation du code de déontologie établi par la Chambre nationale.

¹⁴⁷ P-Y ERNEUX, *op. cit.*, p. 210

¹⁴⁸ Extrait de clause rédigée en l'étude des notaires Olivier et Renaud Verstraete.

Rapport de Stage

Le début de cette année académique 2012 ne s'avéra pas facile puisque que mon choix d'entamer cette dernière année de spécialisation en Notariat ne se concrétisa que mi-octobre après avoir rencontré et avoir discuté avec ceux qui allaient devenir mes futurs collègues de cours. S'il a au départ été difficile de se réhabituer à un horaire de cours chargé, j'ai par contre fortement apprécié de mettre en pratique l'apprentissage l'apprentissage par le stage.

J'ai eu le plaisir d'effectuer mon stage en l'Etude du notaire Paul Dauwe, composée du notaire, de cinq collaborateurs, de deux secrétaires et de deux comptables.

Durant la première semaine, les collaborateurs m'ont expliqué les recherches préalables et essentielles à faire dans l'ensemble des dossiers.

Ce rapport de stage sera divisé en quatre chapitres afférant aux différentes matières traitées.

Chapitre I. L'acte de crédit

A la différence des actes de mutation immobilière, les actes de crédit sont non pas transcrits mais **inscrits** au registre des hypothèques

Ayant l'identité des clients, il y a lieu de faire des **notifications fiscales et sociales** à leur rencontre afin de vérifier que ces derniers aient payé les dettes dont ils seraient redevables envers le fisc et la sécurité sociale.

Ensuite, sur la base de l'origine de propriété contenue dans le titre de propriété du bien qui doit faire l'objet de l'inscription hypothécaire, il est important de faire un **état hypothécaire** afin de voir si le bien est déjà ou non grevé d'une inscription hypothécaire car la banque qui concède le crédit à intérêt à ce que son inscription soit prise au premier rang ou du moins dans les premiers rangs.

Après la signature de l'acte d'ouverture de crédit, on réalise **une grosse** de la minute c'est-à-dire un acte authentique pourvu de la formule exécutoire (« Nous, Albert II, Roi des Belges... ») qui permet au créancier de prendre immédiatement les mesures empêchant le débiteur de se rendre insolvable. La grosse ne peut être délivrée qu'une fois pour chaque créancier qui peut s'en prévaloir. La deuxième formalité à accomplir après l'acte de crédit est la rédaction du **bordereau d'inscription**. L'article 83 de la Loi hypothécaire reprend les mentions que l'on doit y retrouver. Le tout est envoyé au bureau des hypothèques du lieu où se situe le bien dont il est question afin d'y prendre

inscription.

Les inscriptions perdurent pendant trente ans dans quelque main qu'il se trouve à moins qu'une mainlevée ait été demandée –ce que le notaire ne manque pas de faire lors de la vente du bien de sorte que l'acquéreur ne soit pas tenu de rembourser le solde du crédit à la place de l'emprunteur.

Depuis le 1er janvier 2013, pour les époux mariés en régime de séparation de biens, il faut préciser dans l'acte de crédit que l'inscription hypothécaire est prise à concurrence de la moitié du montant emprunté dans le chef de chaque époux car sinon c'est à concurrence du montant total de l'emprunt hypothécaire qu'inscription sera prise dans le chef de chaque époux.

Chapitre II. L'acte de vente

Dans le cadre d'une vente d'un bien immobilier en Région wallonne, j'ai dû résoudre un problème qui se posait en matière fiscale. Deux cohabitants de fait désiraient acheter ensemble une maison située en Région Wallonne, maison dont le revenu cadastral était inférieur à 745€.

Monsieur était déjà propriétaire d'autres immeubles et ne pouvait donc bénéficier du taux réduit. Madame par contre répondait aux conditions pour bénéficier du taux réduit.

La question du calcul des droits d'enregistrement se posait donc.

Le receveur a accepté que les acquéreurs soient imposés séparément.

Monsieur devait donc payer 12,5% de droit d'enregistrement sur la moitié du bien.

Madame quant à elle pouvait bénéficier du taux réduit de 6% sur la première tranche (divisée par 2) et sur le reste de sa part dans le bien, elle était également taxée au taux de 12,5%.

La doctrine n'est toutefois pas unanime à ce sujet, certains auteurs estimant qu'en cas d'acquisition conjointe en indivision, si le revenu cadastral des biens acquis par les co-indivisaires dans leur ensemble dépasse le maximum fixé par la loi, l'ensemble de l'acquisition est soumise au tarif ordinaire, même si la part dans ce revenu cadastral de certains des coacquéreurs est tout à fait minime.

Chapitre III. Les successions

Au cours de mon stage, j'ai pu aborder la matière des successions en rédigeant des actes d'hérédité. L'un d'eux concernait des époux mariés avant la réforme des régimes matrimoniaux introduite par la loi du 14 juillet 1976 relative aux droits et devoirs respectifs des époux et aux régimes matrimoniaux. Ils avaient procédé à la déclaration visée à l'article 3, 1°, qui permettait aux époux mariés en régime de communauté antérieurement à la loi, c'est-à-dire avec une gestion exclusive du mari sur les biens propres de son épouse, d'avaliser ce régime même postérieurement à la réforme.

Les époux avaient quatre enfants.

Ils avaient fait une clause d'attribution de la communauté en pleine propriété au survivant des époux, en application de l'ancien article 1525 du Code civil, cette modification du contrat ayant été homologuée par le tribunal de première instance. Lors du décès du mari, le patrimoine commun est donc revenu en pleine propriété à son épouse, malgré qu'ils aient des enfants.

Dans le cadre d'un autre dossier, un confrère demandait à l'étude dans laquelle j'ai pratiqué mon stage de délivrer un testament olographe. J'ai donc dû rédiger un procès-verbal d'ouverture du testament olographe. Cet acte décrivait la couleur de l'encre utilisée pour rédiger le testament, le format du support sur lequel étaient écrites les dispositions de dernières volontés, la date mentionnée sur le testament ainsi que le premier et le dernier mot et qui reprenait les noms et qualités des bénéficiaires du testament. Le notaire a tracé une ligne rouge autour du contenu du testament afin de s'assurer qu'aucune inscription ne vienne s'y ajouter par après. Il l'a annexé à l'acte de dépôt et a envoyé le tout à son confrère.

La procédure m'a permis de voir quels sont les avantages de déposer un testament olographe chez un notaire, notamment sa conservation et la plus grande assurance de l'exécution des dispositions de dernières volontés du testateur.

Enfin, toujours en matière de succession, un cas particulièrement intéressant m'avait été présenté. Il s'agissait d'un cas de découverte tardive d'un testament olographe par un légataire, c'est-à-dire après le dépôt de la déclaration de succession (qui avait été dressée sur base de la dévolution légale). Il convenait tout d'abord de s'interroger sur la question de l'obligation de présenter le testament olographe au notaire. Celui qui possède ou trouve un testament ou un document qu'il soupçonne pouvoir contenir un testament, doit le présenter à un notaire. Cette obligation ne repose pas seulement sur les héritiers et légataires mais aussi sur tout tiers qui détient un testament.

Ensuite, il fallait se demander quelle était la sanction pour le recel de testament. Le possesseur qui néglige ou rend impossible la publication et la remise du testament olographe au notaire se rend passible d'une action en responsabilité sur base de l'article 1382 du Code civil.

Il faut cependant tenir compte du fait qu'aucun terme n'est prévu dans la loi pour la remise dudit testament et qu'aucune sanction n'est prévue pour déclaration tardive de celui-ci, d'autant plus que le légataire qui avait présenté le testament au notaire était de bonne foi, ce testament le gratifiant personnellement. Nous avons dû en l'espèce, procéder à une nouvelle déclaration.

L'article 37, 3° du Code des droits de succession prévoit en effet qu'il y a lieu de déposer une nouvelle déclaration quand survient un changement dans la dévolution de l'hérédité. La dévolution peut être contestée par les personnes appelées à la succession. Dès lors, il y a lieu de déposer une

nouvelle déclaration chaque fois qu'il y a un changement de dévolution, que ce changement de dévolution donne lieu à la perception d'un droit complémentaire ou à une restitution de l'impôt.

Le changement de dévolution peut survenir à la suite de la découverte d'un testament faisant apparaître une dévolution autre que celle qui était connue. Le délai de dépôt de la nouvelle déclaration commence à courir à compter de la date de l'événement qui entraîne un changement de dévolution.

L'obligation de déclarer repose sur la tête de ceux qui étaient tenus au dépôt de la déclaration primitive à moins que le changement de dévolution n'ait profité qu'à certains héritiers ou légataires auquel cas, eux seuls sont tenus au dépôt (art. 38 Code des droits de succession).

Lors de la présentation d'un testament contenant une dévolution différente de celle déclarée antérieurement, la question de savoir s'il y a découverte d'un testament doit être posée dans le chef de chacun des héritiers et légataires. La réponse dépendra du fait de savoir si ceux-ci avaient connaissance ou non de ce testament lors du décès. La solution n'est pas nécessairement la même pour tous les intéressés

L'article 128 du Code des droits de succession prévoit une amende en cas de déclaration inexacte.

Le délai de prescription pour le recouvrement des droits supplémentaires, intérêts et amendes est de 5 ans à compter du jour du dépôt de la déclaration primitive (art. 137, 4° Code des droits de succession).

Chapitre IV. Les incapacités

Dans le cadre d'un dossier de succession avec comme héritière une incapable majeure, j'ai pu analyser la procédure prescrite par la loi. Il s'agissait donc de la gestion du patrimoine d'un incapable majeur par son administrateur provisoire, en application de l'article 488 *bis* F du Code civil. La personne sous administration provisoire venait de perdre son mari. Il fallait donc au préalable établir un acte d'hérédité puis adresser une requête au juge de paix afin de lui demander que la succession soit acceptée sous bénéfice d'inventaire.

Un autre dossier a retenu mon attention. Il s'agissait de la rédaction d'un acte authentique de vente. Un des vendeurs avait été placé sous administration provisoire entre la signature du compromis et la signature de l'acte authentique. Le délai fiscal de 4 mois pour procéder à l'enregistrement de l'acte était expiré et le Juge de Paix n'avait toujours pas rendu sa décision afin d'autoriser l'administrateur à vendre le bien en question au nom de son administré était expiré. La question se posait de savoir si les droits d'enregistrement devaient être payés.

Selon la théorie développée par le notaire Pierre Van den Eynde, il ne faut pas payer les droits d'enregistrement à l'expiration de ce délai de 4 mois puisque la vente était toujours placée sous la

condition suspensive de la liberté hypothécaire.

En vertu de la théorie de Maître Van den Eynde, cette condition suspensive existe jusqu'au jour de la signature de l'acte étant donné que notre système d'inscription hypothécaire ne nous permet jamais d'être sûr et certain qu'une nouvelle inscription (ou notification fiscale/sociale) n'interviendra pas le matin même de la signature de l'acte.

Les droits d'enregistrement ne devant être payés, comme le précise les articles 32 et 33 du Code des droits d'Enregistrement, qu'à l'expiration du délai de 4 mois suivant l'accord de mainlevée octroyé par les créanciers, nous avons attendu le jour de la signature pour payer lesdits droits.

Conclusion

Ce stage m'a permis de découvrir de nombreuses facettes de la profession notariale et m'a fait découvrir la complexité et la diversité des matières pratiquées par le notaire. L'étude dans laquelle j'ai eu l'occasion de suivre mon stage était vraiment très agréable car son organisation permettait à chaque collaborateur de traiter tous types de dossiers et de ne pas se voir cantonner à un domaine en particulier. J'ai à présent une vision d'ensemble du fonctionnement d'une étude juridique qui, bien que de petite structure, reçoit bon nombre d'actes par an. J'ai trouvé beaucoup d'intérêt dans ce stage et il m'a donné le goût de la pratique notariale. J'aimerais continuer dans cette voie l'année prochaine. En effet, je trouve que deux aspects qualitatifs du rôle du notaire sont sa fonction de conseil impartial de toutes les parties et de médiateur en cas de conflits. Le notaire essaie toujours de parvenir à un accord entre parties sans passer par la voie judiciaire et l'authentification des actes a cette qualité de leur conférer une force probante renforcée qui, elle aussi, permettra d'éviter de nombreux contentieux.

Bibliographie

Le permis d'urbanisme en tant que préalable à la division horizontal en Région de Bruxelles-Capitale

Législation

- Code civil, article 6.
- Code civil, article 577-4.
- Cobat, article 98.
- Cobat, article 99
- Cobat, article 300.
- Cobat, article 330
- Loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, *M.B.*, 12 avril 1962.
- Ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, *M.B.*, 7 octobre 1997.
- Projet d'ordonnance modifiant l'ordonnance du 13 mai 2004 portant ratification du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, *Doc. Parl. Brux.*, sess. ord., 2008-2009, A-527/1 et A-527/2.
- Arrêté Royal du 16 décembre 1971 déterminant les travaux et actes exonérés ou de l'intervention de l'architecte ou du permis de bâtir ou de l'avis conforme du fonctionnaire délégué, *M.B.*, 19 janvier 1972.
- Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 déterminant les actes et travaux dispensés du permis d'urbanisme, de l'avis conforme du fonctionnaire délégué ou de l'intervention d'un architecte, *M.B.*, 1 juillet 1992.
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 janvier 1996 déterminant les actes et travaux dispensés du permis d'urbanisme, de l'avis conforme du fonctionnaire délégué ou de l'intervention d'un architecte, *M.B.*, 2 février 1996.
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 juin 2003 déterminant les actes et travaux dispensés du permis d'urbanisme, de l'avis conforme du fonctionnaire délégué ou de l'intervention d'un architecte, *M.B.*, 7 juillet 2003.
- Règlement général sur la bâtisse de l'Agglomération bruxelloise approuvé par Arrêté royal du 21 mars 1975.

- Circulaire ministérielle n° 008 du 17 février 1995 relative à la délivrance des renseignements urbanistiques en application de l'article 174 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, *M.B.*, 15 mars 1995

Jurisprudence

- C.E., 2 juin 1992, n°39.546.
- C.E., 25 octobre 2001, n°100.287.
- C.E. 9 septembre 2008 n°186.127.
- Bruxelles, 27 juin 1969, *Pas.*, 1969, t. II, p. 237.
- Bruxelles, 7 mai 2012, R.G., n° 2010/AR/48, disponible sur le site www.juridat.be
- Liège, 19 février 2013, R.G., n° 2011/659, disponible sur le site www.juridat.be
- Trib. civ. Bruxelles (réf.), 5 février 1993, *J.L.M.B.*, 1993, p. 456.
- Trib.civ. Bruxelles (réf.), 3 juin 1999, *Amén.*, 2000, p. 164.
- Trib. Bruxelles, 73° ch., 12 juin 2007, R.G., n°03/41271/A, inédit .
- Trib. Bruxelles, 73° ch., 9 septembre 2008, R.G., n°05/4647/A, inédit.

Doctrine

- CARNOY, G., *La vente d'un immeuble affecté d'une irrégularité d'urbanisme*, 2013, disponible sur le site www.gillescarnoy.be
- ERNEUX, P.-Y., « Urbanisme-Bruxelles-Capitale-Division Horizontale- Acte de base de copropriété forcée et permis d'urbanisme », *Notamus*, 2002, pp. 21-23.
- ERNEUX, P.-Y., « L'interaction entre le statut civil de copropriété forcée et le droit public immobilier-Questions particulières en Région wallonne et en Région bruxelloise », *Revue pratique de l'immobilier*, Bruxelles, Larcier, 2011, pp 351-363.
- EVRARD, O., *Les Changements d'affectation soumis à permis d'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale*, 2009, disponible sur le site www.avcb-vsgb.be
- TAYMANS, J.-F., « Copropriété et permis d'urbanisme (Région de Bruxelles-Capitale), *Rev. not. b.*, 2001, pp. 622-628.
- DE SURAY, J. *Droit de l'urbanisme et de l'environnement*, t.1, Bruxelles, Bruylant, 1974, p. 286, n°334.
- HAUMONT, F., « L'urbanisme », in *Rép. Not.*,t. XIV, L.XIV, p. 268, n°283.

- HAUMONT, F., « Les changements d'affectations soumis à permis d'urbanisme », *Rev. dr. com.*, 1994, t. I, pp. 3-13.
- NOPERE, S., « Copropriété forcée des immeubles bâtis et urbanisme en région de Bruxelles-Capitale : quelles interactions ? », in *La copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis*, Bruylant, V 2005, p. 129.
- VAN YPERSELE, J., *La vente et le droit de l'urbanisme wallon et bruxellois*, Kluwer, Waterloo, 2011, p. 53 et s.
- VAN YPERSELE, J., « Les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme, les infractions urbanistiques et les permis de régularisation. Quelques récentes modifications en régions wallonne et bruxelloise », *Revue pratique de l'immobilier*, Bruxelles, Larcier 2009, p. 171 et s.
- VAN YPERSELE, J., ERNEUX, P.-Y., AUGHUET, Ch., « Les divisions horizontales en régions wallonne et bruxelloise- Quelles sont les divisions horizontales soumises à permis d'urbanisme préalable, razione materiae et razione temporis, et les implications pratiques qui en découlent pour les notaires et les autres intervenants. », in *A l'origine de la responsabilité du notaire : la préparation d'un dossier de vente et de succession*, Bruxelles, Larcier, 2011, pp. 33-68.
- VAN YPERSELE, J., ORBAN DE XIVRY, E., « Les divisions horizontales en régions wallonne et bruxelloise- Quelles sont les divisions horizontales soumises à permis d'urbanisme préalable, razione materiae et razione temporis, et les implications pratiques qui en découlent pour les notaires et les autres intervenants », in *Le droit de l'urbanisme et de l'environnement*, Bruxelles, Larcier, 2010, pp.63-95.
- ERNEUX, P.-Y., AUGHUET, Ch., « La vente d'un immeuble grevé d'une infraction à l'obligation de disposer d'un permis d'urbanisme dans la pratique notariale en région wallonne », in *A l'origine de la responsabilité du notaire : la préparation d'un dossier de vente et de succession*, Bruxelles, Larcier, 2011, p.69-84.

Le dossier d'intervention ultérieure

Législation

- Directive 89/391/CE du Conseil du 12 juin 1989 concernant la mise en œuvre de mesures visant à promouvoir l'amélioration de la sécurité et de la santé des travailleurs au travail, *J.O.C.E.*, L 183, 29 juin 1989.
- Directive 92/57/CEE du Conseil du 24 juin 1992 concernant les prescriptions minimales de sécurité et de santé à mettre en œuvre sur les chantiers temporaires ou mobiles, *J.O.C.E.*, J 245, 26 août 1992.
- Arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles, *M.B.*, 7 février 2001.
- Loi du 4 août 1996 concernant le bien-être des travailleurs lors de l'exécution de leur travail, *M.B.*, 18 septembre 1996.

Jurisprudence

- Cass., 6 juin 1974, *Pas.*, 1974, t. 1, pp. 1027 et s.
- Cass., 24 février 2011, RG, n° C. 09.0553. F
- Cass., 13 janvier 2011, RG n° C.09.0497.F

Doctrine

- DELVAUX, A., « La multiplication des intervenants dans la construction immobilière et leurs responsabilités », in *Actualités de droit immobilier*, Louvain-la-Neuve, Anthemis, p. 62
- ERNEUX, P.-Y., « Pratique notariale et DIU », *Revue pratique de l'immobilier*, 2010, pp. 203-212.
- HULSBOSCH, J., « Het postinterventiedossier in de notariële praktijk », *TVV* 2008, pp. 83-95.
- PEETERS, R., « Regels voor tijdelijke of mobiele bouwplaatsen gewijzigd », *Nieuwsbrief notariaat* 2006, Kluwer, Maline, n°12, pp. 7-8.
- PEETERS, R., « [Mede-eigendom] Wetsvoorstel wil dat syndicus postinterventiedossierbewaart », *Vastgoed info* 2008, Kluwer, Maline, n° 2, pp. 1-4.

- ROMAIN, J.-F. « Le principe Accessorium sequitur principale, les accessoires juridiques immobiliers sous la forme de certificats et le droit de la vente (obligation de délivrance documentaire) », *Revue pratique de l'immobilier*, 2012, p. 23-42.
- LOUVEAUX, B., “Le syndic et le dossier d'intervention ultérieure”, *Immobilier 2006*, n°12, pp. 3-4.
- MOUREAU TAYMAN D'EYPERNON, H., « Implications de l'arrêté royal du 3 mai 1999 concernant les chantiers temporaires ou mobiles sur la rédaction des actes de mutation et sur les baux », *Rev. not. belge*, p. 541.
- VAN HOORICK, G., « Notarieel bestuursrecht », Antwerpen, *Intersentia*, 2006, p. 520.
- VISEUR, F., « Le dossier d'intervention ultérieure », *Revue pratique de l'immobilier*, Bruxelles, Larcier, 2012, pp. 139 et s.
- WERA, CH., « Arrêté Royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles », 2002, disponible sur le site e-notariat (Ref 706), pp.1-14.
- X, *Le bien-être des travailleurs lors de l'exécution de leur travail : Commentaire juridique de la loi du 4 août 1996*, Direction générale Humanisation du travail, 2008, disponible sur le site internet www.emploi.belgique.be
- X, *Manuel pour les intervenants sur les chantiers temporaires ou mobiles*, CNAC, Bruxelles, pp. 226-227, disponible sur le site internet www.issa.int

Table des matières

Thème I. Le permis d'urbanisme en tant que préalable à la division horizontale en Région de Bruxelles-Capitale

<i>Casus n°1</i>	p. 1
<i>Introduction</i>	p. 2
TITRE I. Le notaire face à l'examen de la légalité de la division en logements d'un bien à l'origine unifamilial	p. 3
Chapitre I. L'évolution législative de la nécessité du permis de bâtir ou d'urbanisme lors de la transformation d'une maison unifamiliale en logements	p. 3
Section 1. De la notion de travaux de transformation intérieure soumis à permis d'urbanisme vers celle de la modification du nombre de logements	p. 4
Section 2. La division d'une maison unifamiliale en lots d'habitation : consécration	p.7
Section 3. La modification du nombre de logements implique-t-elle un changement de destination ou d'utilisation ?	p. 7
A. Changement de destination	p. 7
B. Changement d'utilisation	p. 8
Section 4. Essai de synthèse	p. 10
A. La division du bien	p. 11
B. Les travaux de transformation	p. 12
Chapitre II. La rédaction des statuts de copropriété	p. 13
Chapitre III. Le devoir d'investigation préalable	p. 15
TITRE II. RESOLUTION DU CASUS	p. 16
Section 1. Situation urbanistique de l'immeuble : régime d'application	p. 16
A. Le changement d'utilisation soumis à permis d'urbanisme	p. 17
B. Les travaux de transformation soumis a permis de bâtir/d'urbanisme	p. 17
Section 2. Conséquences possibles de l'irrégularité de la situation urbanistique du bien	p. 17
A. Conséquences au niveau pénal	p. 17
B. Conséquences au niveau administratif	p. 18
Section 3. Devoir de conseil	p. 19
<u>Thème 2. Le dossier d'intervention ultérieure dans la pratique notariale</u>	
<i>Casus n°2</i>	p. 21
<i>Introduction</i>	p. 22

Titre I. L'obligation de constitution et de transmission du DIU	p.23
Chapitre I. Le DIU et son contenu	p. 23
Section 1. Les chantiers temporaires ou mobiles	p. 23
Section 2. Le type de DIU « élaboré » ou « simplifié »	p. 25
A. La détermination du type de DIU	p. 25
B. Le contenu du DIU « élaboré » et du DIU « simplifié	p. 26
Chapitre II. L'obligation de transmission et mise à disposition du DIU et ses sanctions en cas de manquement	p. 28
Section 1. La transmission et le mise à disposition	p. 28
Section 2. Les sanctions en cas de non-respect des obligations	p. 30
Chapitre III. Obligations du notaire	p. 33
Section 1. Mentions relatives au DIU à insérer dans l'acte authentique	p. 33
Section 2. Mission d'investigation	p. 34
Titre II. RESOLUTION DU CASUS	p. 34
Rapport de Stage	p. 36
Bibliographie	p. 41
Le permis d'urbanisme en tant que préalable à la division horizontale	p.42
Le DIU	p.44