

LA VENTE ET LE DROIT DE L'URBANISME WALLON ET BRUXELLOIS

Joël VAN YPERSELE

*Avocat au Barreau de Bruxelles (Wéry et associés)
Chargé de cours à l'UCL et à l'ISURU*

Lauriane OLIVIER

Avocat au Barreau de Bruxelles

avec la collaboration de Simon LAFFINEUR



2011

 **Kluwer**
a Wolters Kluwer business

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION.....	1
CHAPITRE I. Autorisations et formalités préalables à certaines ventes. . . .	3
Section 1. Les ventes emportant une division de terrain soumise à permis de lotir ou d'urbanisation préalable.	9
A. Notions et définitions.	9
1. Notions	9
2. Les objectifs	12
3. Caractère préalable du permis de lotir et du permis d'urbanisation	13
B. Les actes soumis au permis de lotir ou d'urbanisation.	13
1. Division d'un terrain	14
2. Création d'au moins un ou deux lots non bâtis	15
3. La cession d'au moins un des lots: les ventes et autres modes de cession visés par le législateur.	18
3.1. Les ventes et opérations assimilées	18
3.2. L'offre d'un des modes de cession précités	19
3.3. La cession faite sous condition suspensive de l'obtention du permis de lotir/d'urbanisation	20
4. En vue de la construction future d'habitations	21
4.1. Conception subjective de la destination du lot	21
4.2. La construction d'une habitation	21
4.3. Les installations fixes et mobiles.	23
5. Les opérations dispensées de permis de lotir ou d'urbanisation.	23
C. Formalités préalables à la vente des lots au sein d'un lotissement.	24
1. L'acte de division	24
2. Mentions dans le compromis ou l'acte.	25
3. Vérification préalable de l'exécution des travaux et charges du lotissement ou du permis d'urbanisation	25
4. Vérification de la conformité de la vente aux prescriptions du permis de lotir ou d'urbanisation	26
5. Mentions de publicité relative à un permis de lotir ou d'urbanisation	27
Section 2. Les ventes emportant une division de terrain non soumise à permis de lotir ou d'urbanisation: formalités préalables à l'acte de division et aux ventes mettant en œuvre celui-ci	29
A. Les divisions de terrains non construits: l'acte de division	29
B. Les divisions de terrains construits dans le cadre d'un permis d'urbanisme de constructions groupées (région wallonne).	30
Section 3. Les ventes emportant une division d'un logement existant soumise à permis d'urbanisme préalable	33

TABLE DES MATIÈRES

	A. Région wallonne	34
	B. Région de Bruxelles-capitale	35
Section 4.	La vente emportant un changement de destination ou d'utilisation soumis à un permis d'urbanisme préalable	37
	A. Région wallonne	37
	B. Région bruxelloise	39
	1. Les changements de destination	39
	2. Les changements d'utilisation	40
CHAPITRE II.	Informations à délivrer préalablement à la vente ou à la publicité y relative: les obligations des notaires, agents immobiliers et vendeurs	42
Section 1.	Généralités	45
Section 2.	Le devoir d'information dans les publicités relatives à la vente (et à d'autres opérations juridiques)	47
	A. Champ d'application du devoir d'information	47
	B. Les mentions obligatoires	47
	1. Les permis délivrés	47
	2. La destination urbanistique la plus récente	48
	3. Autres indications	49
	C. Débiteur du devoir d'information	49
	D. Sanctions du devoir d'information	50
Section 3.	Le devoir d'information à l'occasion de la vente (et d'autres opérations juridiques)	51
	A. Champ d'application du devoir d'information	52
	B. Contenu du devoir d'information	52
	1. Mention de l'affectation prévue par les plans d'aménagement (Bruxelles) ou mention du certificat d'urbanisme n° 1 (Wallonie)	52
	1.1. Région wallonne	52
	1.2. Région bruxelloise	53
	2. Déclaration relative aux permis délivrés	54
	2.1. Région wallonne	55
	2.2. Région de Bruxelles-Capitale	56
	3. Mention de l'exigence d'un permis d'urbanisme préalable	58
	4. Autres mentions	58
	C. Le débiteur du devoir d'information	60
	D. Sanction du devoir d'information	62
	1. Responsabilité du notaire ou de l'agent immobilier	62
	2. Responsabilité du vendeur	65
	3. Responsabilité de l'administration	65
CHAPITRE III.	Les investigations à entreprendre préalablement à la vente	66
Section 1.	Le devoir général d'information et de conseil du notaire, de l'agent immobilier et le devoir d'information du vendeur	71
	A. Le notaire	71
	B. L'agent immobilier	72

TABLE DES MATIÈRES

	C. Le vendeur	75
Section 2.	Quelques hypothèses particulières nécessitant des investigations	77
	A. Les constructions pour lesquels le service de l'urbanisme ne dispose pas de permis d'urbanisme	78
	B. La division d'un immeuble de logement pour laquelle le service de l'urbanisme ne dispose pas de permis d'urbanisme	80
	1. Avant le 22 avril 1962, date d'entrée en vigueur de la loi du 29 mars 1962	81
	2. Dès le 22 avril 1962	82
	3. La Région wallonne	83
	3.1. Entre le 5 juin 1984 et le 20 août 1994	83
	3.2. Entre le 20 août 1994 et le 1 ^{er} mars 1998	83
	3.3. Entre le 1 ^{er} mars 1998 et le 1 ^{er} octobre 2002	84
	3.4. Depuis le 1 ^{er} octobre 2002 à nos jours	85
	4. La Région bruxelloise	85
	4.1. Entre le 1 ^{er} juillet 1992 et le 9 février 1996: exonération sous condition des travaux de transformation intérieurs	85
	4.2. Entre le 9 février 1996 et le 7 juillet 2003	86
	a. Les transformations emportant une modification du nombre ou de la répartition des logements	86
	b. Les transformations emportant une modification de l'utilisation ou de la destination de l'immeuble	87
	4.3. Entre le 7 juillet 2003 et le 2 décembre 2008	88
	a. Les transformations emportant une modification du nombre de chambres dans un établissement hôtelier	88
	b. Le placement d'équipements intérieurs sanitaires, électriques, de chauffage, d'isolation ou de ventilation	88
	4.4. Du 2 décembre 2008 à nos jours	89
	a. Les travaux de transformation intérieure impliquant un changement d'utilisation ou de destination	89
	b. Le placement d'équipements intérieurs sanitaires, électriques, de chauffage, d'isolation ou de ventilation	89
	4.5. Controverse: le fait même de la division induit-il un changement d'utilisation soumis à permis ?	90
	C. La destination existante de fait ou celle visée dans l'acte ne correspond pas au dernier permis d'urbanisme délivré ou ne correspond pas aux plans d'aménagement ou permis de lotir	91
	1. Jusqu'au 15 février 1971	93
	2. Dès le 15 février 1971	93
	3. Région wallonne	94

TABLE DES MATIÈRES

	4. Région bruxelloise	94
	4.1. Entre le 10 juin 1975 et le 1 ^{er} juillet 1992	94
	4.2. Entre le 1 ^{er} juillet 1992 et le 1 ^{er} décembre 1993	95
	4.3. Du 1 ^{er} décembre 1993 à nos jours.	96
	D. Mention d'un permis qui n'a pas été ou pas totalement été mis en œuvre ou dont les charges y relatives n'ont pas été exécutées	96
Section 3.	Les sources d'informations officielles disponibles.	99
	A. Les certificats d'urbanisme et les renseignements urba- nistiques	99
	B. Communication des informations et des documents en matière de planification et d'urbanisme.	100
	C. Communication des informations et des documents en matière de permis et certificats	101
	D. Autres informations disponibles.	102
CHAPITRE IV.	La vente et les infractions urbanistiques	102
Section 1.	La vente ne fait pas disparaître les infractions urbanistiques et le droit pour les autorités de solliciter la remise en état	105
Section 2.	La vente peut être un élément constitutif d'une infraction urbanistique	107
Section 3.	Les infractions urbanistiques peuvent entraîner l'annulation ou la résolution de la vente.	109
	A. Rappel des principes: la nullité pour contrariété à l'ordre public précède les causes de nullité relative ou les causes de résolution de la vente.	110
	B. Les causes de nullité relative ou de résolution de la vente	112
	1. Nullité de l'acte pour cause d'infraction urbanistique imputable au vendeur	113
	2. Nullité de l'acte pour cause d'erreur sur la chose ou de dol.	114
	3. La délivrance d'une chose conforme	118
	4. La garantie des vices cachés	120
	5. La possibilité de régularisation a-t-elle une incidence sur la demande d'annulation ou de résolution de la vente ?	122