

LA DIVISION D'UN TERRAIN SANS PERMIS EN RÉGION WALLONNE PROCHAIN PROBABLE DÉSARMEMENT D'UN PIÈGE À NOTAIRES

Damien JANS

Professeur à l'Université catholique de Louvain

Avocat au barreau de Bruxelles

Vice-président de la Commission de nomination pour le notariat

1. L'on sait que, dès la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme (1), la cession d'un lot, procédant à la division d'un terrain, en vue d'y construire une habitation ou une installation analogue, constitue le fait générateur d'un permis de lotir.

Le législateur a consacré l'instrument administratif à l'article 56, § 1^{er}, de la loi.

Dès le paragraphe 2, la disposition impose aux notaires un devoir particulier dans le cas contraire, c'est-à-dire « en cas de division d'un bien qui ne fait pas l'objet d'un permis de lotir ».

Dans ce cas, comme on le sait, « le notaire communique au collègue et au fonctionnaire délégué, vingt jours avant la date prévue pour la vente publique ou la signature de l'acte, le plan de division, ainsi qu'une attestation précisant la nature de l'acte et la destination des lots qui sera mentionnée dans l'acte. Le collègue et le fonctionnaire délégué notifient, éventuellement, leurs observations à titre de renseignement. Celles-ci doivent être mentionnées dans l'acte, de même qu'une déclaration de l'auteur de la division indiquant que celle-ci n'a pas fait l'objet d'un permis de lotir ou de bâtir, et, sauf à produire un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu, qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité de construire sur le bien ou d'y placer des installations fixes ou mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation.

Le notaire indique, en outre, dans l'acte qu'aucune construction, ni aucune installation fixe ou mobile pouvant être utilisée pour l'habitation, ne peut être édifiée sur le bien, objet de l'acte, tant que le permis de bâtir n'a pas été obtenu.

Les actes sous-seing privé qui constatent ces opérations contiennent la même déclaration.

Le présent paragraphe vaut pour tout acte translatif ou déclaratif de propriété, de jouissance, d'emphytéose ou de superficie d'une partie non bâtie d'un immeuble, à l'exception des actes constatant un bail à ferme ».

2. Ce paragraphe 2 a été, pour les notaires notamment, une source d'interprétation et d'incertitudes.

(1) *M.B.*, 12 avril 1962.

Le fait générateur de l'acte de division hors permis de lotir englobait-il tous les cas où intervient une division d'un immeuble non bâti, ou se limitait-il aux hypothèses où les lots ainsi créés étaient susceptibles d'accueillir une habitation (I) ? La question n'a été formellement résolue que par l'article 90, § 2, actuel du CWATUPE, le paragraphe 1 suscitant en contrepartie nombre de questions, présentant une construction des plus curieuses (II). Enfin le futur CoDT, tel qu'il devrait être en vigueur au moment où ces lignes seront publiées, semble, il faut s'en féliciter, rétablir une sécurité juridique après une cinquantaine d'années de flottement (III).

I. – L'AMBIGUÏTÉ INITIALE

3. Le texte de l'article 56 de la loi organique du 29 mars 1962, qui a fait l'objet plus tard de l'article 53 du CWATU, rend, d'abord, certain le fait que son prescrit ne vaut pour les actes de cession visés que lorsqu'ils concernent « une partie non bâtie d'un immeuble ».

Comme l'écrit le destinataire honoré de cet ouvrage « en d'autres termes, seules les divisions, qui créent au moins une parcelle non bâtie, sont concernées » (2).

Le caractère bâti s'entendrait, selon la doctrine majoritaire, au regard des faits générateurs des actes et travaux soumis à permis.

Dès lors, « lorsque la division porte sur un bien déjà bâti, ou qu'il s'agit de disposer d'une partie déjà bâtie, même avec une partie du jardin comme assiette du bâtiment », l'opération n'entre pas dans le champ de l'article 56, § 1^{er}, de la loi ou 53, § 1^{er}, du CWATU (3).

Le Conseil d'État l'a moult fois confirmé, disant pour droit que « l'article 53 du CWATUPE n'est pas d'application lorsque la vente porte sur des maisons, non sur des lots dans un lotissement destiné à la construction d'habitations » (4).

4. Une question reste toutefois pendante, à savoir si toutes les divisions « d'un bien qui ne fait pas l'objet d'un permis de lotir » sont soumises à la formalité, imposée aux notaires, de sollicitation des renseignements auprès du collègue ou du fonctionnaire délégué, ou seulement celles qui séparent des lots qui pourraient recevoir une habitation mais qui, pour une raison ou pour une autre, par exemple parce que ce n'est pas là l'intention du vendeur ou parce que le mode de cession n'est pas de ceux qui constituent un fait générateur du permis, ne nécessitent pas l'autorisation de lotir préalable.

L'on aurait tendance à rejoindre cette deuxième interprétation. La situation de la disposition, en effet, venant immédiatement après le paragraphe

(2) F. HAUMONT, *L'urbanisme. I. La Région wallonne, Rép. not.*, Tome. XIV, Bruxelles, Larcier, 1996, p. 569, n° 557.

(3) M. PÂQUES, « La définition du lotissement et des autres divisions », in *Pratique notariale et droit administratif*, Bruxelles, Larcier, 1998, p. 22.

(4) Not. C.E., 18 juin 1997, *Kremer-Wasmuth*, n° 66.863.

qui expose les éléments du fait générateur, sous un titre intitulé « Du permis de lotir », indique assez clairement, *a priori*, que l'acte de division n'intervient que pour, faisons simple, les terrains destinés à accueillir la construction d'une habitation.

En outre, la *ratio legis* de l'acte de division sans permis de lotir procède manifestement de la volonté d'informer le collège communal, qui dispose de plus d'informations urbanistiques que le notaire, de l'opération envisagée sans permis, afin que l'autorité puisse donner un avis sur celle-ci et, le cas échéant, conclure à la nécessité d'un tel permis, même si c'est le notaire, *in fine*, qui statuera en connaissance de cause et décidera de passer, ou non, l'acte de division.

Le texte, cependant, n'est pas explicite sur ce point, tandis que le Conseil d'État ne s'est pas toujours ému d'observer qu'un acte de division ait été passé, alors même qu'il s'agissait de vendre la partie bâtie d'un immeuble (5).

Il suit que, fort souvent, les notaires ont joué la sécurité en sollicitant systématiquement, dans des cas qui donc sans doute ne le nécessitaient pas, des renseignements urbanistiques visés à l'article 53 du CWATU.

II. – L'ARTICLE 90 DU CWATUPE : UN PEU D'ÉCLAIRCISSEMENT, BEAUCOUP D'OBSCURITÉ

5. La matière a, suite à de nombreuses modifications du Code, émigré à l'article 90 du CWATUPE. Celui-ci n'a guère été modifié jusqu'au décret du 30 avril 2009, dit RESAter, du 30 avril 2009 (6).

Ce dernier a déplacé le fait générateur du permis de lotir – devenu permis d'urbanisation – à l'article 88. L'article 89 est devenu le siège des « actes soumis à permis d'urbanisme de constructions groupées », et l'article 90 s'est inscrit sous une section 3 intitulée « Des actes non soumis à permis d'urbanisation ».

C'est au paragraphe 2 que l'on retrouve la disposition relative aux actes de division sans permis d'urbanisation. Le paragraphe 1^{er}, quant à lui, énonce, dans un joyeux mélange, tant des modes de cession d'un droit réel immobilier que des divisions, ou même des créations de lots, qui ne sont pas soumis à permis d'urbanisation.

Ce paragraphe 1^{er} se lit comme suit :

« § 1^{er}. Ne sont pas soumis à permis d'urbanisation :

- 1^o les actes de donation ;
- 2^o les actes involontaires ;

(5) C.E., 30 novembre 1979, *Mercenier*, n° 1994, cité par M. PÂQUES, *op. cit.*, p. 23.

(6) Décret du 30 avril 2009 modifiant le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques, *M.B.*, 2 juin 2009.

- 3° les actes de partage pour sortir d'une indivision successorale, à la condition qu'il n'y ait pas plus de lots que de copartageants
- 4° la division d'un bien situé entre deux constructions existantes depuis au moins 5 ans, distantes l'une de l'autre de 100 m. maximum et pour autant que ce bien et ces constructions soient situés à front de voirie et du même côté d'une voie publique suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux et pour autant que les conditions du Code de l'eau en matière d'épuration des eaux usées soient rencontrées pour le bien concerné ;
- 5° dans le cadre d'un permis d'urbanisme de constructions groupées, la création d'un ou plusieurs lots comprenant chacun une construction affectée en tout ou en partie à l'habitation, dont au moins deux tiers des constructions ont fait l'objet de la déclaration visée à l'article 139, certifiant que les travaux sont réalisés et conformes au permis délivré ou sont vendus sur plan ».

6. Ce n'est que tout à la fin de la disposition que le législateur rappelle, comme en 1962, que :

« le présent article vaut pour tout acte translatif ou déclaratif de propriété, de jouissance pour plus de 9 ans, d'emphytéose ou de superficie d'une partie non bâtie d'un immeuble, à l'exception des actes constatant un bail à ferme ».

Nous ne nous appesantirons pas sur ce paragraphe 1^{er} de l'article 90, dès lors qu'il sort de l'objet de la contribution, mais qu'il soit néanmoins permis de souligner que le texte aurait pu préciser que ce n'est que lorsque tous les éléments du fait générateur du permis d'urbanisation sont réunis que, par exception légale, ne sont néanmoins pas soumis à permis d'urbanisation les actes de donation, les actes involontaires, les actes de partage, etc.

En effet, il va de soi que bien des comportements humains ne sont pas soumis à permis d'urbanisation. L'on peut encore fort heureusement admirer la formation des nuages ou relire *À la recherche du temps perdu* sans solliciter cette autorisation. . .

7. Plus sérieusement, le paragraphe 2 lève l'ambiguïté qui affectait la sérénité des notaires en précisant bien que :

« En cas de division d'un bien qui ne fait pas l'objet d'une demande de permis d'urbanisation et dont tout ou partie des lots à former sont destinés en tout ou en partie à l'habitation, le notaire communique au collège communal et au fonctionnaire délégué, 30 jours au moins avant la date prévue pour la vente publique ou la signature de l'acte, le plan de division ainsi qu'une attestation précisant la nature de l'acte et la destination de chaque lot formé qui sera mentionné dans l'acte ».

L'on observe donc que, à partir de l'entrée en vigueur du décret RESAter, outre le fait que le délai laissé à l'administration passe de 20 à 30 jours, il ne peut plus être question de solliciter des actes de division pour, non seulement des lots bâtis, mais encore des lots non bâtis qui ne seraient pas susceptibles d'accueillir ou dont l'intention n'est pas d'y ériger des habitations (7).

(7) C. VERCHEVAL, « Questions choisies de droit administratif en lien avec la vente d'immeubles », in B. KOHL (dir.), *La vente immobilière : aspects civils, administratifs et fiscaux*, C.U.P. n° 121, Liège, Anthemis, 2010, p. 151 ; B. PAQUES et P.-Y. ERNEUX, *Le permis d'urbanisation*, Waterloo, Wolters Kluwer, 2011, pp. 38 et 39.

III. – LE CODE DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

8. Par un décret du 24 avril 2014, le Parlement wallon a abrogé l'essentiel du CWATUPE pour lui substituer un Code de développement territorial (CoDT) (8).

Le CoDT a inscrit la formalité de l'acte de division sans permis d'urbanisation sous un titre VI « Obligations d'information sur le statut administratif des biens ».

La demande de renseignements au collège, qui avait pour but de permettre à l'autorité communale de vérifier que l'opération n'avait pas pour effet d'obvier à l'obligation d'obtenir un tel permis, est dès lors, aux termes du CoDT, conçue comme une information à fournir aux parties à l'acte, spécialement à l'acquéreur, alors même que c'est bien au notaire que ces informations sont destinées afin qu'il puisse, en pleine connaissance de cause, passer ou non l'acte de division sans permis.

L'article D.IV.107, § 1^{er}, dispose :

« En cas de division d'un bien qui ne fait pas l'objet d'une demande de permis d'urbanisation, et dont tout ou partie des lots à former sont destinés en tout ou en partie à l'habitation, le notaire communique au collège communal et au fonctionnaire délégué, 30 jours au moins avant la date prévue pour la vente publique ou la signature de l'acte, le plan de division ainsi qu'une attestation précisant la nature de l'acte et la destination de chaque lot formé qui sera mentionnée dans l'acte.

Le collège communal ou le fonctionnaire délégué notifie, éventuellement, leurs observations à titre de renseignements. Celles-ci sont mentionnées dans l'acte, de même que les mentions prévues à l'article D.IV.104, § 1^{er} »

Ceci confirme l'assimilation des renseignements liés à l'opération et les mentions urbanistiques qui sont invariables, que l'acte entraîne ou non une division.

Le notaire peut d'ailleurs solliciter les renseignements liés à la division de la même manière que les informations urbanistiques, comme le prescrit l'alinéa 3 du paragraphe 1^{er} de cette disposition.

Le paragraphe 2, quant à lui, clôt l'article et rappelle que la norme ne vaut que pour les parties non bâties d'un immeuble.

9. Le 22 janvier 2015, le Gouvernement wallon s'est penché en première lecture sur un avant-projet de décret modifiant celui du 24 avril 2014.

Celui-ci vise à retravailler un grand nombre de dispositions du CoDT, non encore en vigueur.

Les dispositions à l'examen figurent, non modifiées, à l'article D.IV.102.

Le commentaire des articles proposés à l'appui de l'avant-projet permet de conforter, plus de 50 ans plus tard, l'interprétation que nous proposons

(8) Décret du Parlement wallon du 24 avril 2014 abrogeant les articles 1^{er} à 128 et 129 *quater* à 184 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie et formant le Code du développement territorial, *M.B.*, 15 septembre 2014.

de l'article 56 de la loi du 29 mars 1962, en ce sens que seules les divisions non soumises à permis d'urbanisation, qui forment cependant des lots susceptibles d'accueillir des habitations, sont visées par cette disposition et celles qui l'ont suivie.

En effet, le Gouvernement précise que :

« il s'agit de l'équivalent de l'actuel article 90, §§ 2 à 4 du CWATUPE qui impose de notifier au collège communal et au fonctionnaire délégué, 30 jours avant la passation d'un acte de division non soumise à permis d'urbanisation, le plan de division, la nature de l'acte et la destination de chaque lot formé.

Il va de soi que si le collège communal ou le fonctionnaire délégué constate que le projet requiert un permis d'urbanisation, ils veilleront à le notifier le plus rapidement possible ».

Ces derniers mots, bien entendu, témoignent, pour la première fois, me semble-t-il aussi clairement, de la *ratio legis* de la disposition d'origine.

L'on ne pourra que se réjouir de cette coïncidence temporelle – en est-elle une ? –, qui voit mettre un terme à une vieille insécurité juridique, alors que le Professeur Francis Haumont, qui a tant œuvré à la qualité des textes législatifs, accède à l'éméritat.