

LES PARTICULARISMES JURIDIQUES RÉGIONAUX DANS LA PRATIQUE NOTARIALE. ESSAI DE SYNTHÈSE

par Yves LEJEUNE

Professeur à l'Université catholique de Louvain

Tenter d'établir en quelques pages la synthèse des riches rapports qui composent les actes du colloque organisé le 14 septembre 1996 par l'Association des licenciés en notariat serait une entreprise à la fois démesurée, décousue et lassante. Abandonnant à Prévert son inventaire bien connu, c'est plutôt à une promenade que je voudrais convier le lecteur de ces actes, à travers les législations qui, traitant les mêmes sujets de la pratique notariale, diffèrent cependant de Région à Région.

Cinq étapes baliseront notre itinéraire. Nous pointerons d'abord les différences de plus en plus nombreuses apparues ces dernières années dans une matière « classique » — si j'ose dire — pour le notariat : l'urbanisme et la protection du patrimoine (I). Nous nous intéresserons ensuite à la réhabilitation de certains sites d'activités économiques (II), puis nous parcourrons l'immense domaine de la protection de l'environnement et de la conservation des espaces naturels (III). La diffusion de l'information en matière d'aménagement du territoire et d'environnement, ô combien importante pour le notaire, constituera l'avant-dernière étape (IV). Nous achèverons notre périple par un bref rappel des particularités régionales affectant les opérations immobilières des pouvoirs locaux (V).

CHAPITRE 1^{er}. — L'aménagement du territoire et la protection du patrimoine immobilier

Notre voyage à travers les solutions variées qu'offrent les législations régionales dans le domaine du droit administratif notarial nous a conduits à examiner cinq séries de questions touchant à l'aménagement du territoire et à la protection du patrimoine immobilier.

SECTION 1^{re}. — LA DÉFINITION DU LOTISSEMENT ET LES AUTRES DIVISIONS

Les organisateurs du colloque ont jugé utile d'inclure la définition du lotissement parmi les particularismes régionaux à étudier en raison de l'apparition, dans l'ordonnance bruxelloise du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, d'une définition qui était restée doctrinale et jurisprudentielle jusqu'alors. En effet, la définition donnée par l'article 89 de l'ordonnance ne paraît pas exiger que les ventes de lots en vue desquels la division d'un terrain est envisagée soient volontaires. En résulterait-il que les ventes ordonnées par justice (saisie, licitation, liquidation de succession) seraient soumises à permis de lotir lorsqu'elles opèrent division d'un bien destiné à la construction d'une habitation ? Le professeur M. Pâques est resté prudent à cet égard ¹. Il nous semble que, sous réserve de cas exceptionnels, seul le pro-

¹ M. PÂQUES, « La définition du lotissement et les autres divisions », *supra*, p. 13.

priétaire ou son mandataire peut demander la délivrance d'un permis de lotir puisqu'il peut seul requérir d'un notaire qu'il soit dressé acte de la division du terrain et des charges du lotissement ; or, dans une vente sur saisie immobilière, ce n'est naturellement pas le propriétaire qui met en vente le bien.

La définition du lotissement paraît donc rester uniforme dans chacun des trois droits régionaux. Cela ne signifie pas que des précisions fort utiles pour la pratique notariale ne puissent être fournies. Pour notre part, nous épinglerions volontiers les trois indications suivantes données par le rapporteur.

Le professeur Pâques met d'abord en garde contre l'utilisation de la condition suspensive de l'obtention d'un permis de lotir. En effet, même si l'on écartait conventionnellement l'effet rétroactif de la condition, la vente elle-même existerait *pendente conditione*², ce qui serait contraire à l'interdiction de mise en vente d'un lot avant la délivrance du permis.

On notera ensuite que le champ d'application de la définition du lotissement est d'ordre public, ce qui requiert de l'administration une prudence particulière lorsqu'elle entend sanctionner la « fraude à la loi » en cas de vente de lots issus, par exemple, d'une sortie d'indivision, si cette technique a été utilisée pour réaliser un lotissement de fait. Il faut une simulation incontestable pour admettre l'extension de la définition du lotissement à de telles hypothèses.

Enfin, le rapporteur relève les difficultés que peut quelquefois susciter l'appréciation de la destination que doivent avoir les parcelles d'un lotissement, à savoir la construction d'une habitation. Cette appréciation ne peut résulter de l'application objective du zonage. Elle doit être celle, concrète et subjective, de la volonté de l'auteur de la division lui-même, lequel ne pourra cependant se désintéresser, au moment de la division de son terrain, de l'intention de l'acquéreur à propos de la parcelle qu'il entend acquérir.

SECTION 2. — LA PÉREMPTION DES PERMIS

Le rapport du professeur D. Lagasse détaille les solutions régionalement différenciées qui gouvernent la péremption des permis d'urbanisme et des permis de lotir³.

§ 1^{er}. — La péremption des permis de bâtir ou d'urbanisme

S'agissant des permis d'urbanisme ou de bâtir, on peut épingler six différences principales entre les droits wallon, flamand et bruxellois :

- le délai de péremption : un an en principe, mais deux ans en Région bruxelloise ;
- les causes de péremption : les permis d'urbanisme peuvent être soumis à des charges dont le non-accomplissement entraîne la péremption du permis ;
- en ce qui concerne le commencement des travaux, une conception plus stricte en Région bruxelloise : il s'agit d'avoir entamé la réalisation du permis « de façon significative » ou d'avoir « commencé les travaux d'édification du gros œuvre » ;
- l'interruption volontaire des travaux pendant plus d'un an, laquelle provoque la péremption du permis en Région bruxelloise uniquement ;
- la prorogation des permis délivrés aux personnes de droit public, admise en Région de Bruxelles-capitale uniquement ;
- l'existence, dans Bruxelles-capitale, de dispositions prévoyant qu'en cas de projets mixtes (c'est-à-dire requérant un permis d'urbanisme et un permis d'environnement), le délai de péremption du premier ne commence à courir que le jour de la délivrance du second.

² Cass., 5 mai 1981, *R.C.J.B.*, 1981, 199, note J. HERBOTS ; *A.P.T.*, 1984, 145, note X. DIEUX.

³ D. LAGASSE, « La péremption des permis d'urbanisme et de lotir », *supra*, p. 45.

§ 2. — *La péremption des permis de lotir*

La péremption du permis de lotir connaît également quelques particularités régionales :

- à la différence des deux autres Régions, la Région flamande a assimilé aux ventes volontaires les partages successoraux et les donations aux fins de déterminer les actes susceptibles d'entraver la péremption d'un petit lotissement ⁴ ;
- en Région bruxelloise, les permis de lotir peuvent être soumis à des charges qui ne sont pas des charges de voirie, et dont le non-accomplissement entraîne lui aussi la péremption du permis dans le délai de cinq ans ;
- dans la Région de Bruxelles-capitale, l'établissement d'un procès-verbal de constat de péremption est exigé non seulement pour les lotissements sans ouverture de voirie, mais aussi pour les « grands » lotissements ;
- enfin, ce n'est qu'en Région de Bruxelles-capitale que le notaire doit obligatoirement mentionner dans la publicité relative à la vente ou à la location la péremption du permis d'urbanisme ou de lotir ⁵.

SECTION 3. — LES TRANSFORMATIONS ET LES CHANGEMENTS
D'UTILISATION OU DE DESTINATION

Le rapport du professeur F. Maussion distingue clairement la problématique de la transformation de celle de la modification de l'utilisation ou de la destination d'un bâtiment ⁶.

Dans les trois Régions, les *transformations* à un bâtiment existant sont soumises à permis, à l'exception des travaux d'entretien qui ne modifient pas son aspect extérieur ; les travaux de conservation sont également exceptés en Régions flamande et bruxelloise. On notera aussi que les définitions de la « transformation » sont légèrement différentes en Wallonie et dans la Région de Bruxelles-capitale.

La modification de l'*utilisation* d'un bâtiment est soumise à permis dans chaque Région. Toutefois, seule la Région bruxelloise requiert systématiquement la délivrance préalable d'un permis d'urbanisme avant toute modification à apporter à un bien en vue d'en changer l'utilisation, même si cette modification ne nécessite pas de travaux ⁷. Dans les deux autres Régions, le gouvernement a établi une liste limitative des modifications d'utilisation de bâtiments subordonnées à permis ⁸.

Enfin, la modification de la *destination* d'un bien, ce par quoi l'on entend le changement apporté en fait à l'affectation indiquée dans les plans ou à la destination indiquée dans le permis initial, n'est systématiquement soumise à permis préalable que dans la Région de Bruxelles-capitale.

SECTION 4. — LE REMPLISSAGE

La question du remplissage est sans doute celle pour laquelle les solutions varient le plus radicalement au nord, au centre et au sud du pays, écrit le professeur F. Haumont ⁹.

⁴ Loi organique de 1962, art. 57, § 4.

⁵ Ordonnance du 29 août 1991, art. 180.

⁶ F. MAUSSION, « La transformation et les changements d'affectation ou d'utilisation », *supra*, p. 77.

⁷ Art. 84, § 1^{er}, 5^o.

⁸ A. Ex. Fl. 17 juillet 1984 et A. Ex. rég. W. 21 mai 1987.

⁹ F. HAUMONT, « Le remplissage », *supra*, p. 105.

En Région flamande, l'utilisation trop fréquente de ce mécanisme exceptionnel en zone agricole a entraîné son abrogation par un décret du 23 juin 1993, sauf pour les équipements communautaires et de services publics. Un régime transitoire complexe a dû être instauré, dont l'intérêt se limite aujourd'hui à l'existence d'un système particulier de péremption et de prorogation des permis de bâtir délivré en application de l'article 23 de l'arrêté royal du 28 décembre 1972.

En Région bruxelloise, cette dernière disposition reste intégralement d'application, mais elle ne fait pas l'objet d'une application effective en raison de la nature urbaine de la Région.

En revanche, en Région wallonne, cette règle, inscrite dans l'article 188 du Code wallon, est applicable et appliquée effectivement tant au permis de bâtir qu'au permis de lotir.

SECTION 5. — LA PROTECTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Grâce au rapport de M^e P. Thiel ¹⁰, on peut relever au moins quatre séries de particularités des législations régionales tendant à la protection du patrimoine immobilier et archéologique.

L'inventaire, tout d'abord, est source de divergence entre le droit flamand qui ne le prévoit pas, et les droits wallon et bruxellois. En outre, à Bruxelles, l'inventaire a plus qu'une simple valeur documentaire : toute demande de permis d'urbanisme ou de lotir relative à un bien repris à l'inventaire doit faire l'objet d'un avis de la Commission royale des monuments et des sites.

Deuxième particularité : la liste de sauvegarde, mesure de protection qui ne se retrouve pas non plus en Région flamande. En Région wallonne, cette liste a été conçue comme une mesure d'urgence tandis qu'en Région bruxelloise, elle est devenue une mesure de protection spécifique dont les contraintes sont légèrement inférieures à celles du classement.

On soulignera aussi que le notaire a des obligations particulières lorsqu'il doit passer un acte concernant un bien inscrit, ou en voie d'inscription, sur cette liste de sauvegarde : il doit recueillir des renseignements auprès de l'administration communale ; il doit faire mention de l'inscription du bien sur la liste dans toute publicité immobilière ; il doit enfin en faire mention dans l'acte constatant le transfert de ce bien. Telle est du moins la situation en Région wallonne (C.W., art. 361, § 4). En Région de Bruxelles-capitale, l'article 13 de l'ordonnance du 4 mars 1993 contient des obligations similaires.

Une troisième série de divergences a trait aux effets du classement du bien immobilier à protéger. Alors qu'à Bruxelles et en Région wallonne, les obligations notariales relatives aux biens inscrits sur la liste de sauvegarde sont rendues applicables également à ceux qui font l'objet d'une procédure de classement, ces obligations ne sont prévues en Région flamande que pour les biens classés. Elles concernent non seulement le transfert d'un bien immeuble, mais également toute cession d'un droit réel et même d'un droit personnel s'il s'agit d'un site ; elles comportent non seulement l'obtention d'une attestation urbanistique et la mention du statut du bien dans l'acte de cession, mais encore la communication de l'existence de ce transfert à l'administration flamande des monuments et des sites.

Dernière particularité à signaler : la transcription de l'arrêté de classement d'un monument au registre des hypothèques n'est pas prévue en Région flamande, contrairement aux obligations prescrites en Régions wallonne ou bruxelloise.

¹⁰ P. THIEL, « Les obligations notariales en matière de monuments, sites et fouilles », *supra*, p. 117.

CHAPITRE 2. — La réhabilitation des sites d'activités économiques

SECTION 1^{re}. — LA RÉNOVATION DES SITES ÉCONOMIQUES DÉSAFFECTÉS

Chronologiquement, la première législation ayant un champ d'application régional en la matière concerne la Région wallonne. Avec Mme A.V. Barlet et M. G. Geron ¹¹, on relèvera que la constitution de droits réels sur un tel site est subordonnée à l'accord du ministre régional de l'Aménagement du territoire et que, lorsque la constitution de tels droits a été autorisée par le gouvernement, le nouveau titulaire des droits réels est tenu des mêmes droits et obligations que l'ancien. On notera aussi que l'arrêté décidant la désaffectation est transcrit au registre de la conservation des hypothèques avant l'adoption de l'arrêté décidant la rénovation, pour éviter que le bien ne soit aliéné avant tous travaux.

Si l'on se tourne à présent, avec M^e Ph. Levert ¹², vers les sites économiques désaffectés de Bruxelles-capitale et de Flandre, on constate l'existence, dans ces deux Régions, d'un inventaire des sites inexploités, désaffectés ou abandonnés, dressé et tenu à jour par l'administration régionale. Il suit qu'en Région bruxelloise, le notaire doit faire mention dans les actes, au titre de la destination urbanistique la plus récente du bien, de l'inscription de celui-ci à l'inventaire des sites ainsi que des arrêtés qui en déterminent l'affectation définitive. De même, il sera fait mention de l'arrêté autorisant la réalisation des travaux d'assainissement, puisque celui-ci tient lieu de permis d'urbanisme.

En Région flamande, la législation vise avant tout à taxer les sites abandonnés ou désaffectés et, par là, à inciter leurs propriétaires à les réaménager. La passation d'un acte relatif à la cession d'un tel site requiert du notaire la transmission à l'administration régionale de diverses informations dans les trente jours. Cette obligation ne se retrouve pas dans les autres législations régionales.

SECTION 2. — LA VALORISATION DES TERRILS

Il n'existe qu'une seule législation régionale concernant les terrils : le décret du 9 mai 1985 en Région wallonne ¹³. Elle prévoit la délivrance d'un permis « unique » de valorisation, tenant lieu à la fois de permis de bâtir et de permis d'exploiter. Le permis est octroyé conformément à la classification des terrils en trois catégories : non exploitable, exploitable ou requérant des investissements complémentaires pour être mis en exploitation, catégories dont le rapport de M^e J. Sambon montre l'importance sur le plan de l'affectation du sol.

CHAPITRE 3. — La protection de l'environnement et la conservation des espaces naturels

SECTION 1^{re}. — LA POLICE DES ÉTABLISSEMENTS CLASSÉS

Le rapport de M^{lle} V. Haenen compare les textes régionaux qui régissent la délivrance des permis relatifs aux établissements classés ¹⁴. En Région wallonne, il est toujours question d'*au-*

¹¹ A.V. BARLET et G. GERON, « La réhabilitation des sites d'activités économiques désaffectés en Région wallonne », *supra*, p. 153.

¹² Ph. LEVERT, « Les sites économiques désaffectés dans la Région de Bruxelles-capitale et dans la Région flamande », *supra*, p. 173.

¹³ J. SAMBON, « L'application des particularismes régionaux dans les régimes des terrils et des carrières », *supra*.

¹⁴ V. HAENEN, « La police des établissements classés. Quelques points de repère », *supra*.

torisations d'exploitation, imposées par le Règlement général pour la protection du travail ; en Région flamande, les textes applicables ¹⁵ organisent la délivrance d'*autorisations écologiques*, appelées encore « permis antipollution ». À Bruxelles-capitale, il s'agit désormais de *permis d'environnement* ¹⁶.

La nomenclature des établissements classés varie naturellement de Région à Région. Les faits générateurs de l'obligation d'obtenir un permis sont déterminés avec précision par le décret flamand et l'ordonnance bruxelloise, à la différence du R.G.P.T. en Région wallonne. La durée de l'exploitation autorisée par le permis varie, elle aussi, de trente ans à dix ans, selon les Régions. Le changement d'exploitant n'est pas envisagé par les textes en vigueur à Bruxelles et en Région wallonne, la cession de l'exploitation à un tiers entraînant dans la pratique la transmission de l'autorisation au nouvel exploitant. Toutefois, le législateur flamand a exigé que le changement d'exploitant soit notifié à l'autorité compétente, à peine de déchéance de l'autorisation.

M^{lle} V. Haenen attire également notre attention sur le certificat d'environnement à Bruxelles ¹⁷. Ce certificat, valable en principe pendant deux ans à dater de sa délivrance, détermine « dans quelle mesure et à quelles conditions un permis d'environnement peut être délivré pour l'installation visée par la demande ». Calqué sur les certificats d'urbanisme, il est d'ailleurs délivré selon une procédure articulée avec la délivrance du certificat d'urbanisme lui-même.

S'attachant à un aspect particulier de la problématique des établissements classés, M^e B. Deltour ¹⁸ montre que, si les trois Régions disposent de législations spécifiques concernant les installations de gestion des déchets, la Région wallonne s'est singularisée par l'adoption d'un nouveau décret, le 12 juin 1996, qui dispose notamment que :

- l'autorisation d'implanter et d'exploiter une installation de gestion de déchets tient lieu de toute autre autorisation requise en vertu du R.G.P.T. ;
- la demande d'autorisation d'exploitation d'un établissement de gestion des déchets et la demande de permis de bâtir doivent être introduites simultanément ¹⁹.

En Régions flamande et bruxelloise, la police des établissements classés de gestion des déchets est simplement intégrée dans la législation générale applicable aux autres types d'établissements classés.

SECTION 2. — L'EXPLOITATION DES CARRIÈRES

On peut faire la même constatation à propos du régime des carrières, écrit M^e J. Sambon ²⁰. Alors qu'en Région wallonne, le permis d'extraction est un « permis *intégré* » qui remplace à la fois l'ancienne autorisation d'exploiter et le permis de modifier le relief du sol, c'est un permis d'environnement qui reste requis en Région de Bruxelles-capitale et une autorisation écologique en Région flamande. Il en résulte qu'il n'y a pas d'unification des régimes d'autorisation relatifs à la protection de l'environnement et à l'aménagement du territoire. Deux permis restent requis.

Toutefois, il y a, à Bruxelles, une unification de procédures d'instruction des deux demandes de permis puisqu'il s'agit d'un « projet mixte » et, en Région flamande, une coordina-

¹⁵ Décret du 28 juin 1985 et règlements d'exécution, dits VLAREM I et II.

¹⁶ Conformément à l'ordonnance du 30 juillet 1992, puis à celle du 5 juin 1997.

¹⁷ Institué par l'ordonnance bruxelloise du 30 juillet 1992.

¹⁸ B. DELTOUR, « Déchets, pollution du sol et pratique notariale », *supra*.

¹⁹ On notera encore qu'en Région wallonne, les C.E.T. (« centres d'enfouissement techniques », anciennement « décharges contrôlées ») ont donné naissance à un nouveau zonage des plans de secteur.

²⁰ J. SAMBON, « L'application des particularismes régionaux dans les régimes des terrils et des carrières », *supra*, p. 187.

tion entre la délivrance du permis de bâtir et celle de l'autorisation antipollution concernant la même carrière : la première autorisation délivrée est suspendue jusqu'à ce qu'il soit statué de manière définitive sur l'autre demande d'autorisation. On soulignera que cette unification ou cette coordination de procédures n'est propre à la matière des carrières ni dans un cas ni dans l'autre.

SECTION 3. — L'ASSAINISSEMENT DES SOLS EN FLANDRE

Le rapport du professeur Ch. De Wulf²¹ permet de saisir les mécanismes du décret flamand concernant l'assainissement des sols²² et de son arrêté d'application : le « VLAREBO ». Des législations analogues seraient en préparation au centre et au sud du pays...

Lors de la cession (au sens très large que le décret donne à ce terme), d'un immeuble quelconque situé dans la région linguistique néerlandaise, le cédant doit demander une attestation du sol à la Société publique des déchets pour la Région flamande (l'OVAM). Cette attestation doit être délivrée dans les deux mois qui suivent. La demande doit être introduite avant la signature du compromis, de manière à ce que celui-ci, tout comme l'acte notarié, reprenne le contenu de l'attestation délivrée. Celle-ci indiquera si le sol a déjà été pollué ou non. Mention en sera faite dans l'acte. Différents renseignements et formalités sont liés à une cession concernant un « terrain à risque » ; en pareil cas, un examen du sol par un expert agréé est obligatoire.

SECTION 4. — LA CONSERVATION DES ESPACES NATURELS

En ce qui concerne les bois et forêts de la Région wallonne, le professeur É. Orban de Xivry²³ signale que diverses réglementations relatives à l'octroi de subventions exigent du demandeur qu'il s'engage, en cas de vente ou de transfert de droit réel, à faire figurer dans l'acte de vente une clause obligeant l'acquéreur à respecter le maintien de l'état boisé pendant vingt ans à partir de l'octroi de la subvention.

Le rapport distingue par ailleurs clairement les hypothèses dans lesquelles le Code wallon prescrit la délivrance d'un permis de bâtir au titre du boisement, du déboisement ou de l'abatage d'arbres.

Le professeur R. Gotzen décrit ensuite le régime du « Bosdecreet » en Région flamande et, en particulier, le système du « plan de gestion »²⁴. Cette législation prévoit notamment qu'en cas de transmission de droits réels ou de division concernant un bois, le notaire est tenu de transmettre au collègue des bourgmestre et échevins et à l'administration forestière le plan de division ainsi qu'une attestation mentionnant la nature de l'acte et la destination du bien concerné. Ces prescriptions sont manifestement inspirées des formalités de division connues dans la législation sur l'aménagement du territoire.

De l'exposé fort documenté de M^{me} D. Misonne et de M. N. De Sadeleer²⁵, on retiendra que la plupart des régimes de protection des milieux naturels en Régions wallonne ou bruxelloise intéressent essentiellement la pratique notariale parce qu'ils engendrent des servitudes d'utilité publique : le notaire chargé de la vente du bien devrait en informer ses clients. Il en va ainsi, en particulier, dès réserves naturelles. Le régime des parcs naturels est plus souple,

²¹ Ch. DE WULF, « Le décret flamand sur l'assainissement du sol et la pratique notariale », *supra* p. 241.

²² Décret flamand du 22 février 1995.

²³ É. ORBAN DE XIVRY, « Les bois et forêts. À propos de trois questions en Région wallonne », *supra*, p. 259.

²⁴ R. GOTZEN, « La réglementation en Flandre », *supra*, p. 269.

²⁵ N. DE SADELEER et D. MISONNE, « Étude de trois mécanismes juridiques de conservation des espaces naturels et de leur pertinence pour la pratique notariale », *supra*, p. 273.

mais l'acquéreur d'un bien situé dans un tel parc devra accomplir des formalités particulières pour y obtenir un permis de bâtir, ce dont le notaire prendra soin de l'informer.

Enfin, le rapport de M. G. Van Hoorick attire notre attention sur l'interdiction complète de bâtir dans les dunes côtières ²⁶, étant entendu que restent autorisés la démolition ainsi que certains travaux de transformation ou de conservation, spécialement en zone agricole.

CHAPITRE 4. — La diffusion de l'information

L'information des pouvoirs publics, des citoyens et des notaires est, à coup sûr, l'une des étapes les plus importantes de notre « promenade ». Pour la facilité, le sujet est, de manière quelque peu artificielle, divisé en deux parties : l'évaluation des incidences sur l'environnement et l'information notariale dans le même domaine ainsi qu'en matière d'urbanisme.

SECTION 1^{re}. — L'ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Comme le relève le professeur B. Jadot, il s'agit d'un ensemble de procédures ayant pour objet d'éclairer tous ceux qui interviennent dans les choix et les décisions à prendre pour réaliser un projet d'aménagement ou d'exploitation d'une activité, au sujet des incidences que ce projet pourrait avoir pour l'environnement ²⁷.

Les permis assujettis à cette évaluation varient selon les Régions. C'est la législation wallonne qui est la plus englobante, puisqu'elle exige de mettre en œuvre le système d'évaluation avant la délivrance de n'importe quelle autorisation administrative régionale. En revanche, dans la Région de Bruxelles-capitale, seuls les projets énumérés en annexe à l'ordonnance « évaluation » sont soumis à cette procédure ; dans le cas de « projets mixtes », requérant à la fois un permis d'urbanisme et un permis d'environnement, les demandes de certificat ou de permis doivent être introduites simultanément et faire l'objet d'une seule évaluation des incidences. Quant aux dispositions applicables en Région flamande, elles sont lacunaires et ne s'appliquent qu'à deux catégories de projets : les uns sont certains établissements incommodes qui requièrent une autorisation d'exploitation, les autres consistent en certains actes ou travaux soumis à un permis de bâtir. Pour chacune de ces catégories, le gouvernement flamand a dressé la liste des projets qui entrent dans le champ de cette réglementation.

Pour le notaire, une question importante consiste à savoir si une demande d'autorisation administrative, en particulier une demande de permis de lotir, doit être accompagnée d'informations concernant les incidences du projet sur l'environnement.

La réponse varie une fois encore selon les Régions. En Région wallonne, toute demande doit comporter une notice d'évaluation préalable, afin de déterminer si le projet devra faire l'objet, par la suite, d'une étude d'incidences à proprement parler. Le demandeur a toute liberté pour établir lui-même cette notice ou en confier l'élaboration à celui qu'il désigne. À Bruxelles-capitale, en revanche, les demandes de certificat préalables au dépôt d'une demande de permis d'urbanisme ou d'environnement doivent être accompagnées, lorsqu'il s'agit de quelques catégories de projets « urbanistiquement sensibles », d'une *note préparatoire* ainsi que de propositions relatives aux cahiers des charges de l'étude d'incidences ultérieure. Pour les demandes introduites à propos des autres projets mentionnés à l'annexe de l'ordonnance « éva-

²⁶ Nonobstant la destination donnée par un plan d'aménagement ou par un permis de lotir et même s'il existe un permis de bâtir en vigueur. G. VAN HOORICK, « Het bouwverbod in het duinendecreet », *supra*, p. 293.

²⁷ B. JADOT, « L'évaluation des incidences sur l'environnement », *supra*, p. 306.

luation », il suffit de faire l'inventaire des incidences prévisibles dans un *rapport d'incidences* qui permettra d'apprécier si une étude proprement dite doit être faite par la suite.

SECTION 2. — L'INFORMATION LÉGALEMENT REQUISE DES NOTAIRES EN MATIÈRE D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT

Le rapport de M. P.-Y. Erneux permet de (re)découvrir la complexité des textes organisant, à titre principal ou secondaire, la publicité des informations détenues par l'administration qui se révèlent indispensables aux notaires dans l'exercice de leur ministère²⁸. Dans le domaine de l'aménagement du territoire et de l'environnement en effet, on constate l'applicabilité concurrente de législations générales relatives à la publicité de l'administration, de textes organisant la publicité des documents administratifs relatifs à l'environnement et de législations imposant des obligations particulières de renseignements.

Parmi les informations que les notaires sont appelés à recueillir, M. Erneux s'est attaché à examiner les voies d'accès du notaire aux renseignements qu'il est légalement obligé de procurer aux parties. Il a mis en lumière l'étonnante variété des guichets détenant l'information et celle des instruments légaux permettant d'y accéder. Les propositions qu'il a formulées quant à la coordination de ces systèmes épars de diffusion de l'information devront, je pense, retenir l'attention du notariat comme, aussi, des multiples législateurs intéressés.

De son côté, le professeur J.-F. Taymans rappelle la distinction qu'il y a lieu de faire entre les devoirs d'information prescrits par la loi, directement ou indirectement, aux notaires et le service consistant, pour ceux-ci, à procurer toutes autres informations relatives au « statut administratif des immeubles »²⁹. Le « devoir général d'information » qui incomberait aux notaires n'existe pas, selon le rapporteur. Et de distinguer l'hypothétique obligation de fournir une information approfondie sur ce « statut administratif », indépendamment de toute demande du client, de la communication de cette information à la requête de ce dernier. Gageons que le débat ainsi rouvert n'est pas près d'être clos...

CHAPITRE 5. — Les opérations immobilières des pouvoirs locaux

La dernière étape de notre promenade à travers les questions suscitées par la régionalisation du droit administratif notarial nous amène à l'examen des opérations immobilières des provinces, communes et centres publics d'aide sociale. À ce jour, la législation organique de ces pouvoirs locaux reste fédérale et, pour l'essentiel, uniforme. Toutefois, il y a lieu de rappeler que la législation organique des C.P.A.S. relève désormais de la compétence régionale et que les accords de la Saint-Michel prévoyaient la régionalisation du statut des communes au cours d'une législature ultérieure.

Aujourd'hui, les divergences en cette matière touchent essentiellement l'exercice du contrôle de tutelle³⁰. Le professeur D. Déom rappelle en effet que la décision de contracter prise par la personne de droit public décentralisée est un acte unilatéral détachable du contrat lui-même et, à ce titre, soumis à la tutelle de l'autorité désignée par le législateur compétent. Celui-ci est le législateur régional, en ce qui concerne les provinces et les communes, sauf les

²⁸ P.-Y. ERNEUX, « L'accès du notaire aux informations qu'il est légalement tenu de procurer aux parties sur le statut juridique des immeubles », *supra*, p. 319.

²⁹ J.-F. TAYMANS, « À propos du devoir d'information du notaire », *supra*, p. 389.

³⁰ D. DÉOM, « La tutelle sur les opérations immobilières des provinces, communes et centres publics d'aide sociale », *supra*, p. 397.

communes de la région de langue allemande ainsi que les communes périphériques de Bruxelles, Fourons et Comines-Warneton ; et le législateur communautaire, en ce qui concerne les C.P.A.S. flamands et germanophones, alors qu'il s'agit du législateur wallon pour les C.P.A.S. de la région de langue française et de l'Assemblée réunie de la Commission communautaire commune pour les C.P.A.S. bruxellois.

Ces multiples distinctions entraînent l'application de régimes de contrôle administratif différents en matière immobilière. Et, comme la technique de tutelle utilisée sera le plus souvent celle de l'annulation, le notaire aura intérêt à distinguer clairement le champ d'application territorial des différents régimes afin de déterminer si la période dans laquelle la décision de contracter de l'autorité locale peut être suspendue ou annulée a pris fin. Point n'est besoin, en effet, de souligner les conséquences qui s'attacheraient à l'annulation rétroactive, par l'autorité de tutelle, d'une décision de contracter alors que cet engagement aurait été authentiquement constaté dans un acte notarié. M^{me} Déom a énoncé quelques recommandations qui permettraient d'échapper à ces conséquences fâcheuses pour le cas — rare, probablement — où l'acte notarié serait passé avant l'expiration du délai de suspension ou d'annulation. Ces conseils valent naturellement aussi pour les actes sous seing privé.

*
* *

Nous voici parvenus au terme d'un voyage qui nous a permis de prendre la mesure des mutations du droit administratif notarial. L'empreinte de chaque Région se marque de plus en plus nettement dans chaque législation que nous avons pu examiner. Heureusement, il est apparu à plusieurs reprises qu'une législation régionale, fût-elle instituée de l'autre côté de la frontière linguistique, est susceptible de servir de modèle ou d'inspiration aux autres législateurs régionaux.

Là n'est cependant pas la principale difficulté. Celle-ci réside, d'une part, dans la complexité de plus en plus grande des législations et des réglementations administratives et, d'autre part, dans l'impossibilité matérielle pour le notaire, officier ministériel fédéral, de maîtriser parfaitement l'ensemble de ces régimes différenciés.

À ce constat vient s'en ajouter un autre : celui d'une tendance constante à l'élargissement du devoir d'information et de conseil du notaire. Dans les limites d'une journée d'information aussi variée, il n'a pas été possible d'examiner les importantes questions de responsabilité notariale qui pourraient surgir à ce propos. C'est là un thème qui mériterait à lui seul les honneurs d'une future publication collective. Contentons-nous, pour l'heure, de constater combien le problème de l'accès du notaire à l'information est crucial. Certes, on peut raisonnablement soutenir qu'il n'entre pas dans les devoirs du notaire de rassembler lui-même toutes les informations susceptibles d'affecter le statut juridique de l'immeuble à propos duquel on le convie à instrumenter. Mais il lui revient certainement de maîtriser les grandes lignes des législations susceptibles d'influer sur le statut de ce bien, de manière à pouvoir porter dans l'acte les mentions légalement prescrites et, pour le surplus, à pouvoir orienter son client vers les guichets qui pourraient fournir à celui-ci les informations souhaitées. Si les travaux rassemblés dans le présent ouvrage ont pu contribuer, un tant soit peu, à décrypter les données de cette problématique, ils n'auront, à coup sûr, pas été vains.