

***La problématique de l'application de certaines règles
du CWATUP lors de l'acquisition d'un immeuble puis
de la réalisation de travaux nécessitant
un permis d'urbanisme***

***La problématique de l'application de certaines règles
du CWATUP lors de l'acquisition d'un immeuble puis
de la réalisation de travaux nécessitant
un permis d'urbanisme***

J'adresse mes remerciements à ceux qui m'ont aidée pour la réalisation de ce travail de fin d'étude.

En premier lieu, je remercie Maître Germay. En tant que promoteur, il a su me guider et m'éclairer tout le long de ce travail.

Ensuite, je remercie mes maîtres de stage, Karin Sougnez, Séverine Gurdal, Marie-Emmanuelle De Seny et Hugues Amory. L'expérience acquise avec eux, ainsi que leurs conseils m'ont été précieux.

Enfin, merci à mon entourage, pour le soutien dont ils ont toujours fait preuve.

Introduction

Chapitre I: aspect théorique

Titre premier: Le droit actuel en regard du CWATUP

1.1. Les formalités requises lors des diverses mutations d'immeubles

1.1.1. L'acquisition d'un immeuble

1.1.1.1. Le compromis de vente

1.1.1.2. Les recherches urbanistiques

1.1.1.3. Le contrôle des installations électriques

1.1.1.4. La signature de l'acte authentique

1.1.1.5. Les formalités postérieures à l'acte

1.1.1.5.1. L'enregistrement de l'acte notarié

1.1.1.5.2. La transcription de l'acte au bureau des hypothèques

1.1.2. La réalisation de travaux nécessitant un permis d'urbanisme

1.1.2.1. Notions

1.1.2.1.1. Les travaux non soumis à l'obtention d'un permis d'urbanisme

1.1.2.1.2. Les travaux soumis à une déclaration urbanistique préalable

1.1.2.1.2.1. Déclaration urbanistique – compétence et procédure

1.1.2.1.3. Les travaux non soumis au concours d'un architecte

1.1.2.1.4. La limitation du champ d'application – Articles 263 et 264 du
CWATUP

1.1.2.1.5. Les travaux soumis à l'obtention d'un permis d'urbanisme

1.1.2.1.5.1. Construire ou utiliser un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations fixes

1.1.2.1.5.2. Transformer une construction existante

1.1.2.1.5.3. Démolir

1.1.2.1.5.3.1. Ordonnance du Tribunal

1.1.2.1.5.3.2. Application lors d'insalubrité publique ou de sécurité publique – décision de démolition ordonnée par le bourgmestre

1.1.2.1.5.4. Reconstruire

1.1.2.1.5.5. Modifier la destination de tout ou partie d'un bien

1.1.2.1.5.6. Modifier le nombre de logements

1.1.2.1.5.7. Modifier sensiblement le relief du sol

1.1.2.1.5.8. Les arbres et la végétation

1.1.2.1.5.8.1. Boiser

1.1.2.1.5.8.2. Déboiser

1.1.2.1.5.9. Dépôt de véhicules et de mitrailles

1.1.2.1.5.10. Placement d'installations mobiles

1.1.2.1.5.11. Règlements d'urbanisme – Permis requis

1.1.2.1.5.12. Procédure d'obtention

1.1.2.1.5.12.1. Le dépôt de la demande

- 1.1.2.1.5.12.2. La composition du dossier de demande – Articles 284 et suivants
- 1.1.2.1.5.12.3. Traitement du dossier par la commune
- 1.1.2.1.5.12.4. L'enquête publique – Articles 330 et suivants
- 1.1.2.1.5.12.5. L'avis du fonctionnaire délégué – Article 118
 - 1.1.2.1.5.12.5.1. Saisine du fonctionnaire délégué – Article 118
- 1.1.2.1.5.12.6. Procédure de décision
 - 1.1.2.1.5.12.6.1. Procédure décentralisée – Article 116 §3
 - 1.1.2.1.5.12.6.2. Procédure ordinaire – Article 116 §4
 - 1.1.2.1.5.12.6.3. Procédure dans le cas d'une demande portant sur l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale – Décret du 6 février 2014
- 1.1.2.1.5.12.7. Délais pour la décision – Article 117
 - 1.1.2.1.5.12.7.1. Quelques notions en matière de délais
- 1.1.2.1.5.13. Les recours
 - 1.1.2.1.5.13.1. Le recours ouvert au demandeur – Article 119 §1^{er}
 - 1.1.2.1.5.13.2. Le recours ouvert au Collège Communal – Article 119 §2
 - 1.1.2.1.5.13.3. Le recours ouvert au fonctionnaire délégué – Article 119 §2 alinéa 2 et article 108
 - 1.1.2.1.5.13.4. Procédure – Articles 120 et 121

Chapitre II: aspect pratique

2.1. La problématique

2.1.1. Les infractions urbanistiques

2.1.1.1. Définition

2.1.1.2. Le permis de régularisation et l'amende transactionnelle

2.1.1.3. La transmission de l'infraction urbanistique lors de la vente immobilière

2.1.1.3.1. La nullité de la vente

2.1.1.3.1.1. La nullité spécifique en matière de lotissement

2.1.1.3.1.2. La nullité de droit commun

2.1.1.3.1.3. La position civiliste

2.1.1.3.1.4. La position de l'administration

2.1.1.3.2. Les sanctions

2.1.1.3.2.1. La délivrance de la chose conforme

2.1.1.3.2.2. La garantie d'éviction

2.1.1.4. Prescription des infractions urbanistiques

2.1.1.5. La modification du nombre de logements sans obtention préalable d'un permis d'urbanisme

2.1.1.5.1. La situation avant le décret du 20 août 1994

2.1.1.5.2. La situation après le décret du 20 août 1994

2.1.1.5.3. L'acquisition d'un immeuble de rapport grevé d'une infraction urbanistique

2.1.1.5.4. L'acquisition d'un immeuble de rapport – Le permis de location

2.1.1.6. Les différentes responsabilités

2.1.1.6.1. La responsabilité du vendeur

2.1.1.6.2. La responsabilité de l'agent immobilier

2.1.1.6.3. La responsabilité du notaire

2.1.1.6.3.1. Les limites

2.1.1.6.3.2. La possibilité pour le notaire de vendre un immeuble grevé d'une irrégularité urbanistique

2.1.1.6.3.2.1. Le cas de l'infraction régularisable

2.1.1.6.3.2.2. Le cas de l'infraction non régularisable

2.1.1.6.4. La responsabilité de l'acquéreur

2.2. Illustration

2.2.1. Dossier de la Commune de Fléron – Romsée

2.2.1.1. Historique

2.2.1.1.1. Première demande

2.2.1.1.1.1. Introduction d'une demande de régularisation

2.2.1.1.1.2. L'avis du Fonctionnaire Délégué

2.2.1.1.1.3. Refus

2.2.1.1.2. Seconde demande

2.2.1.1.2.1. Avis du Collège Communal

2.2.1.1.2.2. Avis du Fonctionnaire Délégué

2.2.1.1.2.3. Octroi du permis

2.2.1.1.3. Demande de prolongation

2.2.1.1.3.1. Argumentaire

2.2.1.1.4. Conclusion

2.2.1.1.4.1. Destruction ou conservation

2.2.1.1.4.2. Expropriation

2.2.1.1.4.3. Première possibilité de mise à disposition –
conclusion d'une convention d'occupation à
titre précaire

2.2.1.1.4.4. Deuxième possibilité de mise à disposition –
renonciation au droit d'accession et conclusion
d'un droit de superficie

2.2.1.1.5. Conclusion finale

2.2.2. Dossier Rue Pierreuse

2.2.2.1. Historique

2.2.2.2. Découvertes urbanistiques

2.2.2.3. Convention d'annulation de vente

2.2.3. Dossier Rue Reine Astrid

2.2.3.1. Historique

2.2.3.2. Travaux

Chapitre III: aspect futur

3.1. Solutions

3.1.1. Prévoyance contre les infractions urbanistiques

3.1.1.1. Une encyclopédie en ligne

3.1.1.2. Obligation de détention préalable des informations urbanistiques

3.1.1.3. La vérification de l'agent communal

3.1.1.4. L'accès à l'information – le citoyen lambda

3.1.1.5. Clause introduite dans l'acte – La responsabilité du vendeur

3.1.1.6. Instauration de délais de rigueur

3.1.1.7. L'instauration d'une prescription

3.2. Le Code du Développement Territorial – Un futur proche ?

3.2.1. Historique et entrée en vigueur

3.2.2. Les nouveautés tant attendues

3.2.2.1. Focus sur certaines mesures – L'instauration de délais de rigueur

3.2.2.2. Focus sur certaines mesures – Nouveautés en matière d'infractions urbanistiques et de sanctions

3.2.2.2.1. Les actes infractionnels

3.2.2.2.1.1. L'exécution d'actes et travaux

3.2.2.2.1.2. La poursuite d'actes et travaux

3.2.2.2.1.3. Le maintien d'actes et travaux

3.2.2.2.2. Prescription pour les infractions de moindre importance

3.2.2.3. Les nouveautés – L'avis de l'UVCW

3.2.2.3.1. L'instauration de délais de rigueur

3.2.2.4. Les nouveautés – L'avis de l'Ordre des Architectes

3.2.2.4.1. L'instauration de délais de rigueur

3.2.2.4.2. Le rôle de l'architecte dans la procédure

3.2.2.4.3. La valeur indicative des nouveaux schémas et guides

3.2.2.4.4. Les éléments constitutifs du dossier de demande de permis

Conclusion

Bibliographie

Législation

Jurisprudence

Doctrine

Sources internet

Table des matières

Introduction

Dès le début des temps modernes, l'homme a pris conscience de l'expansion des pôles urbains. Très vite, la nécessité de fixer un cadre en matière de développement urbanistique s'est faite ressentir pour permettre au monde de s'organiser en une société, afin que chacun puisse y trouver sa place.

C'est en 1962 que naît enfin l'idée d'un Code de l'urbanisme, idée qui germe dans les esprits depuis que l'homme a posé un toit sur sa tête. Aujourd'hui, en 2015, le droit de l'urbanisme est au centre de nos vies.

Effectivement, ceux et celles qui ont encore la chance d'avoir un toit et des murs autour d'eux seront tôt au tard amenés à s'y intéresser, que ce soit pour une nouvelle acquisition immobilière ou pour un projet d'aménagement.

Le CWATUP a porté la grande idée de rassembler la Wallonie autour d'un même objectif: fixer un cadre, des règles, afin que tout le monde puisse, et dans la limite du raisonnable, aménager sa propriété pour qu'il s'y sente bien selon sa propre conception du confort. "La liberté des uns s'arrête où commence celle des autres", ce proverbe bien connu résume l'idée portée par le CWATUP: **un cadre de communauté**.

Pour répondre à ce besoin, le législateur wallon a, au fil des années, complété et modifié ce Code, en réalité un peu victime de sa célébrité. Ces nombreux ajouts ont contribué à le rendre plus complexe, plus flou et difficilement compréhensible pour le citoyen lambda qui, finalement, en est l'acteur principal.

Dans l'étude qui va suivre, j'ai tenté de cibler la problématique aujourd'hui au centre du droit de l'urbanisme. Quel est le droit actuel?

Quels sont ses points faibles? Comment pourrions-nous y remédier? Vers quelle nouvelle législation nous dirigeons-nous?

Comme c'est un domaine très conséquent, j'ai choisi de me limiter plus spécifiquement à l'étude des infractions urbanistiques dans les mutations immobilières.

À cette fin, il m'a semblé important de débiter par l'analyse de l'aspect théorique du droit de l'urbanisme avec un très grand résumé du droit actuel. Ensuite, j'exposerai la problématique au centre de grands débats en matière de mutations immobilières et me risquerai au développement de quelques pistes qui me semblent intéressantes à suivre, en passant par l'exposé de certaines situations qui illustrent la problématique actuelle.

Enfin, je me concentrerai sur le droit futur avec les nouvelles avancées en matière de Code du Développement Territorial.

Précisions terminologiques

- Parfois, la notion de permis de "bâtir" revient dans certains articles anciens. C'est en réalité l'ancienne dénomination du permis d'urbanisme.
- Durant la rédaction de ce travail, le site de la DGO4 (voir infra) a mentionné une modification importante sur sa page d'accueil:

" Le CWATUPE devient CWATUP par l'abrogation implicite de l'article 2 du décret du 19 avril 2007 par le décret du 28 novembre 2013 (M.B. 27 décembre 2013, pp. 102985-102996) qui abroge les articles 237/1 à 237/39 du CWATUPE et qui charge le Gouvernement de codifier le décret du 28 novembre 2013 et les arrêtés d'exécution dans le Code wallon de la performance énergétique des bâtiments."

C'est ainsi que nous parlerons du CWATUP et non plus du CWATUPE par la suite.

Chapitre I: aspect théorique

Titre premier: Le droit actuel en regard du CWATUP

1.1. Les formalités requises lors des diverses mutations d'immeubles

1.1.1. L'acquisition d'un immeuble

L'acquisition d'un logement est une procédure assez compliquée qui englobe le franchissement de plusieurs étapes.

La première étape qui occupera le futur candidat acquéreur est sans aucun doute la prospection d'un bien qui remplira ses critères de recherche. Sur le marché immobilier, la quantité en est le mot d'ordre, souvent au dépit de la qualité.

Une fois le bien de ses rêves déniché, le candidat acquéreur devra automatiquement passer par un notaire et ceci se décline en plusieurs phases.

1.1.1.1. Le compromis de vente

Le compromis de vente s'effectue sous seing privé et peut être rédigé par un notaire, ou encore par une agence immobilière. Il faut insister sur le danger que représente l'utilisation d'un compromis de vente "il n'y a plus qu'à" que l'on peut trouver sur internet. Le premier accord passé entre le candidat acquéreur et le vendeur est généralement qualifié de "compromis provisoire" ou, plus juridiquement, "d'offre faite par le candidat acquéreur". Néanmoins, cette formulation est inexacte: Ce premier document souvent malheureusement signé sur un coin de table, vaut, une fois ratifié "pour accord", vente!

En effet, eu égard au Code Civil et à son article 1583, il suffira aux consentements mutuels du candidat acquéreur et du vendeur, sur la chose et le prix, de se rencontrer pour que la vente ait bien lieu. La vente est donc bien un contrat **consensuel**. Ceci est la règle générale.

Il est important de mentionner le débat né depuis quelques temps par l'application d'une doctrine et d'une jurisprudence nouvelles, et selon lequel la vente serait en réalité un acte solennel.

Selon le Professeur Marcel Fontaine¹, il est très difficile de déterminer le moment de la naissance d'un contrat de vente car celui-ci est marqué par toute une série de négociations. De plus, le contrat de vente est en réalité un acte bien réglementé et qui doit, en outre, obligatoirement mentionner le certificat PEB, la déclaration du vendeur par rapport à la soumission ou non du bien à permis d'urbanisme, ... Enfin, certains documents doivent obligatoirement accompagner la vente (contrôle de conformité au niveau de l'installation électrique, ...).

La 7^{ème} chambre de la Cour d'appel de Bruxelles, en son arrêt du 23 juin 2011 a notamment jugé que *"l'accord sur la chose et sur le prix éléments essentiels prévus à l'article 1583 du Code civil, ne suffit donc parfois pas, notamment lorsque les parties ont convenu de signer un compromis et doivent encore s'accorder sur les éléments substantiels du contrat, c'est-à-dire les éléments qui ne conditionnent pas nécessairement la conclusion d'un contrat mais auxquels les parties ont entendu subordonner leur consentement et donc conférer un caractère essentiel (modalité de paiement, transfert de propriété, entrée en jouissance, contenu et signature du compromis). (...)"*.

À ce stade, il faut notamment se mettre à la place du candidat acquéreur qui souhaitera se protéger au maximum via l'obtention de toutes les garanties possibles, puisqu'il s'engage dans la vente et que les recherches urbanistiques s'effectueront seulement entre la signature du compromis de vente et celle de l'acte authentique.

Nous noterons donc qu'il persiste, encore actuellement, un flou relatif à la consensualité du contrat de vente et, par extension, au compromis de vente.

¹ Professeur émérite à l'Université de Louvain, *Les sanctions de l'inexécution des obligations contractuelles*, (dir.), Bruylant et LGDJ, 2001, 1127 p.

1.1.1.2. Les recherches urbanistiques

Une fois le compromis de vente signé, l'acte notarié proprement dit interviendra afin de mettre en place une sécurité juridique intégrale au niveau du transfert de propriété et, bien sûr, afin de rendre opposable aux tiers ce transfert.

Dans quels délais? En réalité, il n'existe pas de mention légale d'un délai maximum entre le compromis et l'acte notarié, le candidat acquéreur et le vendeur se mettant généralement d'accord.

Néanmoins, il faudra prêter attention au délai fiscal puisque le code des droits d'enregistrement mentionne que la convention de vente devra être enregistrée dans les 4 mois de sa signature. Il est souvent nécessaire de ne pas prévoir un délai plus court, notamment eu égard aux délais que le notaire devra respecter pour obtenir le résultat des recherches administratives obligatoires et à ceux que l'acquéreur devra respecter pour obtenir son crédit, le cas échéant.

Parmi toutes les formalités que le notaire devra remplir, ces dernières sont celles qui entrent précisément dans l'objet de cette étude. Le notaire a effectivement l'obligation de transmettre les informations urbanistiques relatives au bien au candidat acquéreur puisqu'il est l'officier instrumentant au sens de l'article 85 du CWATUP.

La liste de ces informations est reprise dans ce qu'on appelle un "certificat d'urbanisme". En Région Wallonne, il en existe de deux types:

- Le certificat d'urbanisme n° 1: qui reprend les informations générales concernant le statut urbanistique du bien ainsi que des indications au niveau de la zone dans laquelle se situe le bien, d'un éventuel schéma de structure communal, ...
- Le certificat d'urbanisme n° 2: par lequel, en plus des informations reprises dans le certificat d'urbanisme n° 1, le demandeur souhaite une prise de position de l'administration communale sur un éventuel projet de modification urbanistique.

La demande s'effectue par poste contre le paiement d'une somme qui varie d'une administration communale à l'autre (de 25€ à 50€) (en annexe 22 et 23).

Les délais pour l'obtention sont de quarante jours en ce qui concerne le certificat n° 1 et de septante-cinq jours pour le certificat n° 2. Bien évidemment, les informations reprises dans les certificats ont une durée de validité limitée puisqu'elles sont en constante évolution, durée qui varie d'une commune à l'autre (certaines ne la mentionnent même pas).

C'est à l'article 150bis du CWATUP que sont regroupées les informations reprises dans le certificat d'urbanisme n° 1:

"Art. 150 bis.

§ 1^{er} Les communes sont tenues de délivrer à toute personne le certificat d'urbanisme n° 1.

Le certificat d'urbanisme n° 1 contient les informations dont la liste suit, relatives aux parcelles cadastrales ou parties de parcelles désignées dans la demande:

1° les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, les tracés, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables;

2° si le bien immobilier est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un règlement régional d'urbanisme;

3° la situation au regard du projet de plan de secteur (Décret programme du 3février 2005, art. 95, al.1er);

4° la situation au regard d'un plan ou d'un projet de plan communal d'aménagement, d'un schéma de structure communal ou d'un projet de schéma de structure communal, d'un règlement communal d'urbanisme ou d'un projet de règlement communal d'urbanisme ou (d'un rapport urbanistique et environnemental au sens de l'article 33 ou Décret programme du 3février2005, art. 95, al. 2) encore d'un permis de lotir;

5° si le bien est soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation et, selon le cas, la désignation des bénéficiaires du droit de préemption ou du pouvoir expropriant, ainsi que la date de l'arrêté du Gouvernement correspondant;

6° si le bien est:

-situé dans un des périmètres visés aux articles (136bis, Décret du 8 mai 2008, art. 13) 168, § 4, 172 ou 173;

-inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193;

-classé en application de l'article 196;

-situé dans une zone de protection visée à l'article 209;

-localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233;

7° si le bien bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées et d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux;

(8° si le bien immobilier a fait l'objet d'un certificat de performance énergétique au sens du titre V du Livre IV – Décret-cadre du 19 avril 2007, art. 8, al.1er);

(8° [lire 9°] les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols – Décret du 5 décembre 2008, art. 89, al.2)

1.1.1.3. Le contrôle des installations électriques

Une fois que le notaire a rassemblé les différentes informations fiscales, cadastrales et urbanistiques, le vendeur devra faire procéder à une visite de contrôle de l'installation électrique à basse tension par un organisme agréé, visite rendue obligatoire depuis le 1^{er} juillet 2008.

Dans le cas d'une installation attestée non conforme, l'acquéreur aura dix-huit mois à partir de la signature de l'acte authentique pour régulariser la situation. Au terme de ce délai, l'organisme de contrôle effectuera une nouvelle visite. S'il échet que l'installation n'est toujours pas conforme, l'acquéreur pourra se voir demander l'acquittement d'une somme à titre d'amende.

1.1.1.4. La signature de l'acte authentique

Enfin, lorsque toutes les formalités antérieures à l'acte auront été accomplies, le notaire passera à la rédaction de l'acte de vente proprement dit. Par la signature de ce dernier se transfère définitivement la propriété ainsi que la jouissance et, avec elles, le transfert des risques et des responsabilités.

1.1.1.5. Les formalités postérieures à l'acte

1.1.1.5.1. L'enregistrement de l'acte notarié

Une fois signés, tous les actes notariés doivent être déposés par le notaire à l'enregistrement et c'est lors de ce dépôt que seront réglés les droits d'enregistrement.

Quel montant? Un droit fixe de 25€ est perçu pour l'enregistrement de certains actes (contrats de mariage, notoriété, ...). Un droit proportionnel calculé en fonction du prix déclaré sera perçu pour l'enregistrement d'une vente d'immeuble.

En région wallonne, le droit sera de 12,5 %. Il fera l'objet d'une réduction à 6 % moyennant la rencontre des conditions suivantes:

- Zone dans laquelle se situe le bien;
- Revenu cadastral d'un maximum de 745€ (majoré pour les familles nombreuses);
- Unique bien immobilier de l'acquéreur;
- Domiciliation dans le bien dans les trois années de l'acte authentique et pendant une durée ininterrompue de trois années.

1.1.1.5.2. La transcription de l'acte au bureau des hypothèques

Une fois signés, les actes de vente sont déposés par le notaire au bureau des hypothèques pour y être retranscrits, au plus tard dans les deux mois de la passation des actes.

La transcription est une formalité très importante puisque c'est la mesure de publicité qui rend l'acte de vente opposable aux tiers. Depuis le 1^{er} janvier 2015, il est possible de l'effectuer par internet.

Une fois toutes ces étapes passées avec succès, le candidat acquéreur devient pleinement propriétaire de son bien.

1.1.2. La réalisation de travaux nécessitant un permis d'urbanisme

1.1.2.1. Notions

Le CWATUP va distinguer plusieurs situations en ce qui concerne la réalisation de travaux.

1.1.2.1.1. Les travaux non soumis à l'obtention d'un permis d'urbanisme

L'article 262 du CWATUP dispense certains travaux de l'obtention d'un permis d'urbanisme. C'est le cas notamment de la pose d'une clôture d'une hauteur de 2,00 m maximum, d'un poteau d'éclairage dans le jardin, ...

1.1.2.1.2. Les travaux soumis à une déclaration urbanistique préalable

L'article 263 du CWATUP dispense certains travaux de l'obtention d'un permis d'urbanisme mais requiert le dépôt d'une déclaration urbanistique préalable. C'est le cas notamment de la pose d'un rucher, de la démolition de constructions sans étage ni sous-sol d'une superficie inférieure à 30 m², ...

Les travaux préparatoires justifient cette dispense par le fait que "*cette mesure (...) entend recouvrir une série d'actes et travaux de minime importance qui sont souvent prétexte à des conflits de voisinage, à fortiori lorsqu'ils ne sont pas soumis au contrôle des autorités.*"²

La déclaration n'est, par essence même, pas une autorisation préalable. Néanmoins, les actes et travaux visés à l'article 84 §2, alinéa 2, 4°, exécutés sans déclaration urbanistique préalable sont sujets à sanction pénale en vertu de l'article 154, alinéa 1^{er}, 6° CWATUP.

Ces sanctions revêtent un caractère incontestablement théorique dès lors que la simple introduction d'une déclaration urbanistique en cours d'instance visant à régulariser la situation infractionnelle met fin aux poursuites.

1.1.2.1.2.1. Déclaration urbanistique – compétence et procédure

La déclaration relève de la compétence du Collège Communal, conformément à l'article 263, §2 CWATUP. Elle est envoyée préalablement à la phase de commencement des travaux par envoi recommandé ou par dépôt contre récépissé.

Lorsque la déclaration est déclarée recevable par le Collège Communal, le déclarant peut passer à l'exécution des actes et travaux vingt jours après l'envoi.

Il est intéressant de constater que si l'autorité administrative ne donne aucune réponse endéans un délai de quinze jours à partir du récépissé, le déclarant peut lui adresser un rappel. Ce dernier fera courir un nouveau délai de quinze jours à l'expiration duquel, sans réponse aucune de l'autorité administrative, la déclaration sera considérée comme recevable et le déclarant pourra procéder à l'exécution des travaux.

² Doc. Parl. Wall., n°74/1 (2004-2005), p. 30.

1.1.2.1.3. Les travaux non soumis au concours d'un architecte

L'article 265 du CWATUP dispense certains travaux du concours d'un architecte, c'est ce que les agents administratifs qualifient généralement entre eux de "petit permis". Cet article englobe les actes et travaux précédemment visés aux articles 84 § 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} et 8^{ème} à 13^{ème} du CWATUP ainsi que ceux visés aux articles 262 et 263 du CWATUP.

Il ajoute quelques autres situations comme notamment la construction d'une véranda contigüe au bâtiment principal, la construction de certains abris pour animaux, ...

1.1.2.1.4. La limitation du champ d'application – Articles 263 et 264 du CWATUP

*"Pour autant qu'ils n'impliquent **aucune dérogation à des dispositions légales, décrétales ou réglementaires** et qu'ils ne nécessitent pas d'actes et travaux préparatoires soumis au permis d'urbanisme".*

Le premier alinéa de ces articles requiert une analyse particulière.

On peut conclure de cette lecture que, dans le cas de l'article 263 par exemple et donc d'une dispense de permis assortie d'une obligation de déclaration, la dispense ne s'appliquera que si les actes et travaux envisagés respectent eux-mêmes les dispositions légales, décrétales ou réglementaires en vigueur.

Ce qui se traduit par le fait que le projet initialement dispensé de permis et soumis à déclaration urbanistique préalable sera en réalité **soumis** à permis et nécessitera le cas échéant une dérogation du fonctionnaire délégué, si ce projet ne se conforme pas aux prescriptions du plan de secteur, d'un règlement général ou communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement, ...

1.1.2.1.5. Les travaux soumis à l'obtention d'un permis d'urbanisme

Pour l'exposé et le détail qui vont suivre, ce travail s'est inspiré de l'ouvrage de Joël Van Ypersele et Bernard Louveaux, "L'urbanisme en Belgique et dans ses trois régions"³, qui reprend précisément les notions importantes à définir et qui se base sur de la jurisprudence et de la doctrine savamment sélectionnées.

L'article 84 du CWATUP énonce la liste des travaux soumis à l'obtention d'un permis d'urbanisme.

Les cas visés sont:

- Construire ou utiliser un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations fixes;
- Transformer une construction existante;
- Démolir;
- Reconstruire;
- Modifier la destination de tout ou partie d'un bien;
- Modifier le nombre de logements;
- Modifier sensiblement le relief du sol;
- Arbres et végétation;
- Dépôt de véhicules et de mitraille;
- Placement d'installations mobiles.

Un permis d'urbanisme peut également être rendu nécessaire par un règlement communal d'urbanisme.⁴

³ J. VAN YPERSELE et B. LOUVEAUX, *L'urbanisme en Belgique et dans ses trois Régions*, collection droit immobilier, Larcier, 2^{ème} édition, 2006, 1160 p.

⁴ Art. 84 par. 2 Al. 1^{er} CWATUP.

1.1.2.1.5.1. Construire ou utiliser un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations fixes

Le but ici est clairement de s'assurer que le projet de construction soit en accord avec les plans d'aménagement, avec l'aménagement du territoire ou avec la destination générale de la zone et rencontre une uniformité en termes de volumétrie ainsi que d'esthétique.

Le législateur a réellement eu la volonté de soumettre à permis d'urbanisme un maximum d'opérations. Exemple: *"la plantation de pylônes⁵, poteaux, dispositifs d'éclairage, l'installation de cabines électriques par des services publics...⁶".*

Pour s'assurer d'éviter le débat, les législateurs régionaux ont ratissé une zone très large avec la définition qu'ils donnent de ce point dans le Code:

"Par construire ou placer des installations fixes, on entend le fait d'ériger un bâtiment ou un ouvrage, ou de placer une installation même en matériaux non durables, qui est incorporé au sol, ancré dans celui-ci (ou dans une construction existante) ou dont l'appui au sol assure la stabilité, destiné à rester en place alors même qu'il peut être démonté ou déplacé."⁷

La Cour de Cassation a jugé que le terme "construire" désignait l'action *"d'ériger un ouvrage destiné à rester sur place et dont l'appui au sol assure la stabilité, abstraction faite de toute permanence et de la possibilité théorique de le déplacer."⁸*

Tandis que "le placement d'installations fixes", toujours selon la Cour de Cassation, désigne *"tous objets qui sont établis sur le lieu où ils doivent rester mais n'y ont pas été produits"⁹*, comme les enseignes par exemple.

⁵ Pour un cas d'application, voy. Gand, 16 mai 1986, R.W., 1986-1987, p. 744.

⁶ Doc. Parl., Sénat, 1969-1970, n° 525, 2B.

⁷ Art. 84 par. 1^{er}, 1° CWATUP.

⁸ Cass., 8 avril 1974, pas., p. 820.

⁹ Cass., 13 décembre 1989, Pas. 1990, I, n° 239.

En conclusion, ces installations et constructions doivent remplir deux conditions pour être soumises à permis:

- a) La stabilité de l'ouvrage doit être assurée par incorporation, ancrage ou appui au sol ou ancrage à une construction existante;
- b) L'ouvrage doit être destiné à rester en place.

1.1.2.1.5.2. Transformer une construction existante

"Par transformer on entend les travaux d'aménagement intérieur ou extérieur d'un bâtiment ou d'un ouvrage, en ce compris les travaux de conservation et d'entretien, qui portent atteinte à ses structures portantes ou qui impliquent une modification de son volume construit ou de son aspect architectural."¹⁰

Auparavant, le texte du CWATUP faisait ici référence à l'absence de modification de la destination du bâtiment. Donc, désormais, *"les travaux qui ne portent pas atteinte aux structures portantes d'un bâtiment, qui n'impliquent pas une modification du volume construit ou de son aspect architectural (...) mais qui, par contre, **impliquent une modification de la destination du bâtiment** ne sont pas soumis à permis."¹¹*

Par contre, si ces travaux ont comme effet de créer un nouveau logement dans une construction existante¹² ou encore si la modification de la destination figure sur la liste des modifications de destinations soumises à permis d'urbanisme et arrêtée par le gouvernement en vertu de l'article 84, §1^{er}, 7°, alors ils seront soumis à permis.

¹⁰ Art. 84, par. 1^{er}, 5° CWATUP.

¹¹ E. ORBAN DE XIVRY, "Les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme ou de lotir", in *La réforme du droit wallon de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme*, Bruylant, 1998, p. 262.

¹² Permis requis sur base art. 84, par. 1^{er}, 6° CWATUP.

En conclusion, dès qu'il s'agit d'une transformation d'un immeuble: le permis est requis. De plus, un permis octroyé antérieurement concernant un immeuble ne permet aucunement de modifier, en dehors des prescriptions prévues, ce dernier sur base de ce permis, il faudra introduire une nouvelle demande.

Néanmoins, *"l'exécution de quelques atteintes minimales relatives à des transformations n'est pas soumise à permis de bâtir (ancienne dénomination du permis d'urbanisme)."*¹³

1.1.2.1.5.3. Démolir

1.1.2.1.5.3.1. Ordonnance du Tribunal

Plusieurs situations amènent le Tribunal à statuer pour la démolition d'un bien. Tout d'abord, c'est parfois la seule issue pour une remise en état (le seul exemple où une démolition ne devra pas faire l'objet d'un permis (voir supra)).

Ensuite, c'est aussi le cas lorsque les travaux effectués vont à l'encontre d'autres législations que le CWATUP. Exemple: Lorsque l'immeuble est érigé sur une propriété appartenant à autrui ou en violation d'une servitude¹⁴. Ici, un permis sera nécessaire pour procéder à la démolition.

¹³ Civ. Bruges, réf., 11 juin 1986, R.W., 1988-1989, p. 723.

¹⁴ Cass., 4 octobre 1956, pas., 1957, p. 190 et Cass., 27 avril 1962, pas., 1962, p. 938.

"Lorsqu'un arrêt condamnant à démolir un immeuble vient modifier l'ordonnancement juridique et que le permis requis par la loi est sollicité en conséquence, l'autorité administrative ne dispose plus d'un pouvoir d'appréciation à ce point étendu qu'elle puisse refuser de prêter son concours à l'exécution de cette décision judiciaire et rejeter la demande de permis pour un simple motif d'opportunité. Son pouvoir d'appréciation, sans disparaître, se trouve en principe restreint dans ces circonstances aux modalités de la démolition. Elle ne pourrait s'opposer au principe même de la démolition que dans l'hypothèse exceptionnelle où celle-ci serait contraire à des nécessités de l'aménagement du territoire dont il serait établi que le juge n'a pas pu y avoir égard."¹⁵

Dans la jurisprudence précédemment citée, se cache un bel exemple d'application du principe de la séparation des pouvoirs puisque ce dernier impose à l'administration de se conformer à la décision du Tribunal mais lui laisse tout de même la possibilité d'exercer ses compétences propres, ici sur les modalités de la démolition.

1.1.2.1.5.3.2. Application lors d'insalubrité publique ou de sécurité publique – décision de démolition ordonnée par le bourgmestre

En application des articles 134 et 135 de la Nouvelle loi communale, le bourgmestre peut prendre un arrêté de démolition puisque le rôle de police des autorités communales, dans le maintien ou la restauration de l'ordre public, comprend la propreté, la salubrité, la sûreté et la tranquillité publiques.

¹⁵ C.E., Pirson, n° 26.341, 9 avril 1986, Pas., 1989, IV, p. 76 ; C.E., Pirson, n° 36.336, 1^{er} février 1991 ; J.L.M.B., 1991, p. 1350, note J.-F. Neuray, Les limites du pouvoir d'appréciation de l'administration et son obligation de contribuer à l'exécution des décisions de justices.

Néanmoins, la loi ne dispense pas l'obtention d'un permis d'urbanisme pour l'exécution de cette ordonnance. Une nuance tout de même: l'extrême urgence peut être invoquée comme cas de force majeure exonératoire de responsabilité civile, lorsque la démolition a eu lieu sans permis.¹⁶

En dehors des cas spécifiques cités ci-dessus, une démolition entraîne automatiquement une obligation de permis.

1.1.2.1.5.4. Reconstruire

On cite utilement la définition suivante pour la reconstruction: *"le remplacement d'un bâtiment ou d'un ouvrage par un autre d'une importance égale à celui qui a été démoli."*¹⁷

La Cour de Cassation explique qu' *"il y a lieu d'entendre par reconstruire, le fait de construire à nouveau un bâtiment d'un volume équivalent à celui du bâtiment qui a été démoli entièrement ou en grande partie."*¹⁸

1.1.2.1.5.5. Modifier la destination de tout ou partie d'un bien

En Région Wallonne, comme on l'a dit plus haut, un permis d'urbanisme n'est obligatoire que dans le cas où les modifications de destinations figurent sur une liste arrêtée par le gouvernement qui se retrouve actuellement à l'article 271 du CWATUPE. (Voir supra.)

Pour se faire une idée: *"La transformation d'une ferme en dancing a un impact évident sur l'espace environnant."*¹⁹

¹⁶ M. Dumont, "Les bâtiments insalubres ou en ruines, Chroniques de Jurisprudence", *Amén.-Env.*, 1996, p. 199 et s. et Fr. Haumont, B. Pâques et M. Scholasse, *Les immeubles délabrés, mesures et contraintes juridiques et administratives*, Fondation Roi Baudouin, Bruxelles, La Charte, 1986.

¹⁷ Ph. Vanden Borre, *Droit de la construction et de l'urbanisme*, Jeune Barreau, 1976, p. 220.

¹⁸ Cass., 1^{ère} ch., 11 mai 2000, C. 97.276.N, Pas., 2000, I, p. 290.

¹⁹ Doc., Parl. Wal., 1996-1997 (233), n° 222, p. 225.

1.1.2.1.5.6. Modifier le nombre de logements

Le fait de "créer un nouveau logement dans une construction existante"²⁰ requiert l'obtention d'un permis. Cette obligation vise toute forme de logement: habitation au sens commun du terme, appartement, studio, kot, ...²¹

1.1.2.1.5.7. Modifier sensiblement le relief du sol

Le législateur wallon parle uniquement d'une modification "sensible" du relief du sol et n'en donne pas de plus ample définition. L'appréciation est donc laissée à l'autorité administrative et aux tribunaux.²²

"Aucune disposition ne définit ce qu'il faut entendre par 'sensiblement' (...) Le caractère sensible de la modification doit s'apprécier en fonction de l'ensemble des caractéristiques du terrain, et non en isolant l'une ou l'autre de celles-ci"²³.

Par exemple, ne constituent pas une modification sensible du relief du sol *"des travaux de remblais tendant à relever de moins de deux mètres le niveau normal du sol pour une superficie de 30 m²."*²⁴

Mais en constitue une *"le creusement d'un étang"²⁵* sauf si sa superficie ne dépasse pas 25 m², cas où le permis n'est pas requis.²⁶

²⁰ Art. 84, par. 1^{er}, 6° CWATUP.

²¹ M. Delnoy, *Le CWATUP expliqué*, Edi. Pro, 2007, 3^{ème} édition, 384 pp., p. 162.

²² C.E., Swennen, n° 17.999, 15 décembre 1976.

²³ C.E., Niesenbaum, n° 82.896, 14 octobre 1999.

²⁴ C.E., Van Den Eycken, n° 16.895, 21 février 1975.

²⁵ Corr. Gand, 13 octobre 1998, T.M.R., 1999, p. 322.

²⁶ Art. 262, 5° CWATUP.

1.1.2.1.5.8. Les arbres et la végétation

1.1.2.1.5.8.1. Boiser

L'octroi d'un permis est nécessaire pour "boiser" ou "cultiver des sapins de Noël" par exemple.²⁷ "Boiser" peut être défini comme étant le fait de "*couvrir d'arbres un espace qui ne l'était pas, quelle que soit la zone, forestière ou non.*"²⁸

Exception: La sylviculture en zone forestière ne nécessite pas de permis et l'on peut donc en déduire que le reboisement qualifié de "*la mise à blanc suivie d'une régénération artificielle ou naturelle* ***n'est pas soumis à autorisation.***"²⁹

Exception à l'exception: La culture des sapins de Noël est finalement reprise dans l'article 263 du CWATUPE qui l'exonère donc du dépôt d'un permis d'urbanisme et l'autorise via le simple **dépôt d'une déclaration.**

1.1.2.1.5.8.2. Déboiser

*"Un déboisement est soumis à permis de bâtir lorsqu'un abattage d'arbres entraîne ou peut entraîner une modification de la destination du bois concerné. Un permis n'est pas requis lorsque le but avoué de l'intéressé est d'assurer le reboisement, naturel ou artificiel."*³⁰

On ne vise donc pas ici les coupes d'exploitation, les coupes d'entretien, les modifications d'essences.³¹

²⁷ Art. 84, par. 1^{er}, 9° a) et b).

²⁸ E. Orban de Xivry, "Les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme ou de lotir", in *La réforme du droit wallon de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme*, Bruylant, 1998, p. 262;

²⁹ A. Jamar de Bolse, *Chronique juridiques*, Sylva Belgica, 105, 1998/2, p.44, cité par E. Orban de Xivry, "Permis d'urbanisme et permis de lotir", op. cit., p. 268.

³⁰ Bruxelles, 21 janvier 1986, Amén.-Env., 1986, p. 112.

³¹ M. Delnoy, *Le CWATUP expliqué*, op. cit., p. 165.

1.1.2.1.5.9. Dépôt de véhicules et de mitrilles

"L'utilisation habituelle d'un terrain pour le dépôt d'un ou plusieurs véhicules usagés, de mitrilles, de matériaux ou de déchets"³² nécessite l'obtention d'un permis d'urbanisme.

Ces permis peuvent être accordés pour une durée limitée.³³

1.1.2.1.5.10. Placement d'installations mobiles

Le placement d'installations mobiles de manière habituelle sur un terrain requiert un permis.³⁴ C'est le cas par exemple pour les roulottes, les caravanes ou encore les tentes.

Au sujet des roulottes, la jurisprudence de la Cour Européenne des Droits de l'Homme a jugé que "le refus d'accorder à une Tzigane un permis d'aménagement foncier qui lui aurait permis de vivre en caravane sur le terrain qu'elle possède n'est pas contraire aux articles 8 et 14 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme"³⁵, articles qui consacrent le droit au respect de la vie privée et familiale ainsi que l'interdiction de discrimination.

Exception: L'article 84, §1^{er}, 13°, b CWATUP érige en exception les installations mobiles autorisées par un permis de camping-caravaning. En réalité, la différence est légère: si les installations mobiles sont destinées à l'habitation, un permis d'urbanisme est requis. Parallèlement, si ces installations sont uniquement destinées au camping, elles seront soumises au permis de camping-caravaning.

1.1.2.1.5.11. Règlements d'urbanisme – Permis requis

Comme dit supra, un permis peut être rendu nécessaire par un règlement d'urbanisme qui peut être soit régional (R.R.U), soit communal (R.C.U).³⁶

³² Art. 84, §1^{er}, 13°, a CWATUP.

³³ Art. 88, 1° CWATUP.

³⁴ Art. 84, §1^{er}, 13°, b, CWATUP.

³⁵ C.E.D.H., 25 septembre 1996, Echos Log., 1997, p.107.

³⁶ Art. 84, §2, al. 1^{er} CWATUP.

Néanmoins, il convient de prêter attention au fait que les actes de minime importance qui sont dispensés de l'obtention d'un permis par le Code, ne peuvent pas en faire l'objet en vertu d'un règlement communal, en Région Wallonne.³⁷

1.1.2.1.5.12. Procédure d'obtention

1.1.2.1.5.12.1. Le dépôt de la demande

L'article 115 du CWATUP précise que la demande de permis sera déposée à la maison communale, contre récépissé, ou adressée par envoi au collège des bourgmestres et échevins.

Attention à bien distinguer les notions de récépissé (l'attestation de dépôt) et d'accusé de réception. Ce dernier est utilisé par l'administration communale, et selon l'article 116, pour signifier que le dossier est complet. C'est le point de départ du calcul des délais d'examen de la demande.

1.1.2.1.5.12.2. La composition du dossier de demande – Articles 284 et suivants

Le dossier de demande de permis d'urbanisme (en annexe 24) contient au moins:

- (...) *une demande de permis (...);*
- (...) *une attestation par laquelle (...) L'architecte (...) déclarant à quel tableau de l'Ordre des architectes ou sur quelle liste de stagiaires ils sont inscrits (...);*
- (...) *un rapport qui présente les actes et travaux projetés, les options d'aménagement et le parti architectural du projet (...);*
- (...) *un reportage photographique (...);*
- (...) *L'occupation de la parcelle (...);*
- (...) *Les questionnaires prévus par l'Arrêté Royal du 3 décembre 1962 prescrivant une statistique mensuelle des permis de bâtir ainsi que des bâtiments achevés pendant le mois (...).*

³⁷ Art. 84, §2, al. 1^{er} CWATUP.

Certains dossiers de demandes de permis d'urbanisme ne requièrent l'introduction que d'un contenu simplifié, lorsqu'on rentre dans les actes et travaux visés à l'article 287 du CWATUPE. Le contenu détaillé est mentionné à l'article 288.

1.1.2.1.5.12.3. Traitement du dossier par la commune

Il est important de préciser que l'introduction du dossier de demande peut être précédée de l'introduction d'une demande "d'avis préalable". Via ce mécanisme, la commune rendra un premier avis qui reprendra déjà ses observations dont il faudra tenir compte lors de l'introduction de la demande de permis proprement dite, afin que le projet ait le plus de chance d'être accepté (voir annexes I et II). La demande de "d'avis préalable" s'obtient moyennant le paiement d'une somme en contrepartie (25€ à la Ville de Liège).

Lorsque la commune a transmis l'accusé de réception de demande complète conforme à l'article 116 §1^{er} alinéa 2, 1°, elle effectuera une appréciation du caractère suffisant de l'information sur les incidences possibles sur l'environnement. En effet, l'article 124 du Code Wallon impose une évaluation des incidences sur l'environnement, conformément au Code de l'environnement.

En même temps que la transmission de l'accusé de réception, la commune transmet une demande d'avis aux services et commissions dont la consultation est demandée. Ceux-ci ont alors trente jours pour répondre, à défaut, leurs avis sont réputés favorables.³⁸

1.1.2.1.5.12.4. L'enquête publique – Articles 330 et suivants

Le CWATUP prescrit différents types d'enquêtes publiques. L'enquête dure au minimum quinze jours et est suspendue entre le 16 juillet et le 15 août. Un dossier présentant le projet soumis à l'enquête est mis à la disposition des citoyens et est accessible pendant les heures d'ouverture.

³⁸ Art. 116, §2 CWATUP.

Via ce mécanisme, les citoyens peuvent obtenir à la commune des explications techniques et remettre leurs observations par écrit avant la clôture de l'enquête, ou encore oralement lors de la séance de clôture.

Ces enquêtes sont annoncées par un système d'affichage. Les enquêtes portant sur les documents d'aménagement doivent également être annoncées dans les pages de trois journaux locaux.

Quels projets sont soumis à enquête?

Tous les projets de documents d'urbanisme et d'aménagement (projets de plans, règlements, rapports, ...) sont soumis à enquête. Par contre, les projets soumis à permis ne font pas systématiquement l'objet d'une enquête.

Le CWATUP liste ces projets aux articles 330 et suivants. Il s'agit des constructions dont le gabarit dépasse sensiblement celui des bâtiments voisins, de la construction ou transformation de magasins et de bureaux, des routes relevant du réseau interurbain, des parcs de voitures usagées et des permis de lotir ou de constructions groupées lorsque leur surface dépasse deux hectares et lorsqu'ils impliquent une ouverture ou une modification significative de voirie.

Qui organise ces enquêtes?

L'enquête publique est toujours organisée par la commune, même lorsque l'autorité compétente est la Région.

Exemple, article 342 CWATUP:

"Dans les cas visés aux articles 123 et 127, le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué charge la commune de procéder à l'enquête publique."

Les réclamations sont toujours adressées au Collège Communal, même lorsqu'il s'agit d'un projet s'étendant sur plusieurs communes (l'enquête est alors organisée dans toutes les communes concernées) ou d'un projet régional, comme un projet de plan de secteur par exemple.

Qui traite les réclamations?

Les réclamations sont traitées par l'autorité compétente pour décider d'approuver ou non le projet de plan ou de permis.

L'enquête permet d'éclairer la décision de l'autorité publique mais ne la contraint pas. En effet, l'autorité publique n'est pas obligée de satisfaire aux demandes des réclamants mais elle doit, si elle s'en écarte, motiver cette décision dans l'adoption finale du projet.

Plus particulièrement en matière de permis, la loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle des actes administratifs oblige l'autorité publique à répondre aux avis exprimés dans le cadre de l'enquête.

1.1.2.1.5.12.5. L'avis du fonctionnaire délégué – Article 118

Lorsque l'avis préalable du fonctionnaire délégué n'est pas requis, le Collège Communal statue sur la demande de permis.

Si l'avis du fonctionnaire délégué est requis, la demande lui est transmise pour avis. Celui-ci devra transmettre sa décision sur une demande de dérogation ou son avis dans les trente-cinq jours de la demande du Collège. Outre ce délai, la décision ou l'avis sont réputés favorables.

1.1.2.1.5.12.5.1. Saisine du fonctionnaire délégué – Article 118

En cas de carence sur la décision, il y a possibilité de saisir le fonctionnaire délégué afin qu'il se substitue au Collège Communal. Soit:

- a) Après 40 jours depuis le récépissé ou l'accusé de réception postal si le Collège Communal néglige de transmettre le dossier pour avis au fonctionnaire délégué;
- b) Après 80 jours depuis le récépissé ou l'accusé de réception postal si le Collège communal néglige:
 - De transmettre le dossier pour avis au fonctionnaire délégué après enquête ou consultation des services et commissions;
 - De transmettre le dossier pour décision au fonctionnaire délégué dans le cas d'une demande de dérogation;
- c) Après 10 jours à dater de l'expiration des délais visés à l'article 117, alinéa 2, et à défaut de recevoir la lettre recommandée par laquelle le Collège Communal notifie sa décision au demandeur.

Lorsqu'il est saisi, le fonctionnaire délégué se substitue au Collège Communal et a alors trente-cinq jours à dater de la réception du dossier pour notifier sa décision par envoi au demandeur. Ceci est un délai de rigueur (voir infra) ce qui signifie que passé ce délai, l'absence de décision envoyée équivaut au refus de permis.

1.1.2.1.5.12.6. Procédure de décision

1.1.2.1.5.12.6.1. Procédure décentralisée – Article 116 § 3

Le Collège Communal statue sans l'avis du fonctionnaire délégué soit lorsque les actes et travaux à réaliser sont visés à l'article 84 § 1^{er}, 2°, 6°, 10° à 13°, soit dans les cas visés à l'article 107 § 1^{er} al. 2, 2°.

1.1.2.1.5.12.6.2. Procédure ordinaire – Article 116 par. 4

Le Collège Communal transmet la demande pour avis au fonctionnaire délégué, accompagnée d'un rapport du Collège.

Le fonctionnaire statue dans le délai qui lui est imparti, ou ne statue pas (voir supra), et envoie sa décision au Collège Communal qui statue.

1.1.2.1.5.12.6.3. Procédure dans le cas d'une demande portant sur l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale – Décret du 6 février 2014

Le décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale est entré en vigueur au 1^{er} avril 2014. Il a abrogé les articles 129, 129bis et 129ter du CWATUP.

L'ancien article 129bis donnait compétence au Conseil Communal en matière de voiries. Dans le nouveau décret, c'est l'article 7 qui le remplace en confirmant la compétence du Conseil Communal.

La procédure d'ouverture, de modification ou de suppression d'une voirie est une procédure bien distincte de la demande de permis. En ce qui concerne les voiries, la procédure est détaillée aux articles 11 à 17 du décret du 6 février 2014.

L'article 129quater du CWATUP a simplement été modifié par ce décret. En effet, les délais mentionnés pour la demande de permis d'urbanisme étaient très souvent dépassés dès que celle-ci faisait l'objet conjointement d'une demande portant sur une voirie.

Dès lors, l'article 129quater nouveau prévoit que si la demande de permis nécessite une implication au niveau d'une voirie, les délais d'instruction de la demande de permis seront prorogés du délai utilisé pour l'obtention de l'accord définitif relatif à la voirie communale.

1.1.2.1.5.12.7. Délais pour la décision – Article 117

L'envoi de la décision du Collège Communal intervient dans les délais suivants, à compter de la date de l'accusé ou du récépissé, visés à l'article 115:

- Trente jours lorsque la demande ne requiert ni avis préalable du fonctionnaire délégué, ni mesures particulières de publicité, ni avis des services ou commissions visés à l'article 116 §1^{er};
- Septante jours lorsque la demande ne requiert pas l'avis préalable du fonctionnaire délégué mais requiert des mesures particulières de publicité ou l'avis des services ou commissions visés à l'article 116 §1^{er};
- Septante-cinq jours lorsque la demande requiert l'avis préalable du fonctionnaire délégué mais ne requiert ni mesures particulières de publicité, ni avis des services ou commissions visés à l'article 116 §1^{er};
- Cent-quinze jours lorsque la demande requiert l'avis préalable du fonctionnaire délégué ou sa décision sur la demande de dérogation visée à l'article 114, ainsi que des mesures particulières de publicité ou l'avis des services ou commissions visés à l'article 116, §1^{er}.

1.1.2.1.5.12.7.1. Quelques notions en matière de délais

En droit, on distingue les notions de "délai d'ordre" et de "délai de rigueur". Les délais d'ordre sont des délais "indicatifs" et qui sont donc sans sanction à la clé. En corrélation, les délais de rigueur sont "contraignants" et leur dépassement entraîne à une sanction comme la perte d'un droit, une décision automatique, etc...

Le délai qu'a l'autorité publique pour prendre sa décision sur une demande de permis, dont on parle ci-dessus, est un délai d'ordre. En théorie, il doit être respecté mais peut donc être dépassé. Dans ce cas-ci, le dépassement du délai d'ordre prévu pour la décision de l'autorité peut se régler éventuellement par la saisine du fonctionnaire délégué (voir supra).

Même dans le cas de délais d'ordre, le monde judiciaire admet la notion du "délai raisonnable" qui se retrouve à l'article 6, §1^{er} de la Convention Européenne des Droits de l'Homme.

En matière de recours, il a notamment été jugé que "*l'écoulement d'un délai de cinq ans entre l'introduction d'un recours administratif et la décision par laquelle l'autorité se prononce sur ce recours **n'est pas un délai raisonnable**. Le délai qui doit être pris en compte n'est pas celui qui s'est écoulé entre la réception par l'autorité compétente des avis qu'elle a sollicités et la prise de décision, mais bien celui écoulé entre l'introduction du recours administratif et la décision statuant sur ce recours. Le dépassement du délai raisonnable pour se prononcer sur un recours administratif fait perdre à l'autorité sa compétence pour se prononcer sur le recours, en sorte que le permis délivré devient définitif.*"³⁹

1.1.2.1.5.13. Les recours

1.1.2.1.5.13.1. Le recours ouvert au demandeur – Article 119 §1^{er}

Le recours du demandeur recouvre trois hypothèses:

- 1) Lorsque le Collège Communal émet un refus sur la demande de permis;
- 2) Lorsque le fonctionnaire délégué émet un refus sur la demande de permis, après sa saisine via l'article 118;
- 3) Lorsque le fonctionnaire délégué, saisi sur l'article 118, n'émet aucune réponse dans les délais impartis et déclenche donc le refus implicite.

³⁹ C.E., 7è ch., n° 93.152, 8 février 2001 ; AP.M., 2001, p. 54.

Le délai qui est alloué au demandeur pour introduire son recours est alors de:

- 1) Trente jours à dater de la réception de la décision du Collège Communal visée à l'article 117;
- 2) Trente jours à dater de la réception de la décision visée à l'article 118;
- 3) Quarante-cinq jours à dater de l'envoi visé à l'article 118 al. 1^{er}, et pour autant que la décision du fonctionnaire délégué ne lui ait pas été envoyée.

Le demandeur introduit son recours auprès du Gouvernement et celui-ci doit être motivé.

1.1.2.1.5.13.2. Le recours ouvert au Collège Communal – Article 119 §2

Le recours du Collège Communal recouvre deux hypothèses:

- 1) Lorsque le fonctionnaire délégué, saisi sur l'article 118, remet un avis favorable à la demande de permis et que, par extension, le Collège Communal ne partage pas cette position;
- 2) Lorsque le fonctionnaire délégué, saisi sur l'article 118, n'émet aucune réponse dans les délais impartis et déclenche donc le refus implicite.

Le délai qui est alloué au Collège Communal pour introduire son recours est alors de:

- 1) Trente jours à dater de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article 118;
- 2) Soixante-cinq jours à dater de l'envoi du demandeur visé à l'article 118, alinéa 1^{er}.

Le Collège Communal introduit son recours auprès du Gouvernement Wallon et celui-ci doit être motivé.

Article 108:

" (...) Le fonctionnaire délégué peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement:

1° lorsque la décision du collège communal est divergente de l'avis émis par la commission communale dans le cadre d'une consultation obligatoire de celle-ci;

2° en l'absence de commission communale, lorsqu'à l'occasion de l'enquête publique organisée en application du présent Code, soit:

Vingt-cinq personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant moins de dix mille habitants;

Cinquante personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de dix mille à vingt-cinq mille habitants;

Cent personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de vingt-cinq mille à cinquante mille habitants;

Deux cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de cinquante mille à cent mille habitants;

Trois cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant plus de cent mille habitants;

Ont émis des observations individuelles et motivées relatives au projet durant ladite enquête et que ces observations ne sont pas rencontrées par la décision du Collège;

3° lorsque le Gouvernement a décidé la révision du plan communal d'aménagement ou l'établissement d'un plan communal d'aménagement ayant pour effet de réviser ou d'annuler tout ou partie d'un permis de lotir."

Le délai qui est alloué au fonctionnaire délégué pour introduire son recours est alors de trente jours à dater de la réception de la décision du Collège Communal visée à l'article 117.

Attention, les recours visés par l'article 119 **sont suspensifs!**

1.1.2.1.5.13.4. Procédure – Articles 120 et 121

Dans les 10 jours à dater de la réception du recours, le Gouvernement transmet un accusé de réception ainsi qu'une date d'audition au requérant.

Le Gouvernement sollicite l'avis de la Commission d'avis (siégeant à Namur) et, dans les cinquante-cinq jours à dater de la réception du recours, invite à se présenter à l'audition le demandeur, le Collège Communal, le fonctionnaire délégué, l'administration et la Commission.

Dans les soixante jours, la Commission transmet son avis. À défaut, l'avis est réputé favorable.

La décision du Gouvernement intervient dans les septante-cinq jours à dater de la réception du recours. À défaut d'envoi dans le délai imparti, le demandeur peut adresser un rappel au Gouvernement. Si le Gouvernement n'émet toujours aucune décision dans les trente jours à dater de la réception du rappel, la décision dont recours est confirmée.

L'échéance de la décision du Gouvernement est également le point de départ d'un nouveau délai: soixante jours pour l'introduction d'un recours auprès du Conseil d'État.

Chapitre II: aspect pratique

2.1. La problématique

2.1.1. Les infractions urbanistiques

2.1.1.1. Définition

Le CWATUP mentionne toute une série de règles à suivre en matière d'urbanisme, on l'a vu dans la partie théorique. Tantôt, il exige un permis, tantôt une déclaration, tantôt un architecte ou pas pour tel ou tel type de travail.

Lorsque l'on ne se conforme pas aux exigences du CWATUP, nous sommes par définition en infraction par rapport à celui-ci. Ainsi, le fait de ne pas demander un permis d'urbanisme préalablement à l'exécution de certains travaux, entraîne la naissance d'une infraction urbanistique.

Aujourd'hui, elles sont un véritable fléau car elles contaminent chaque nouvel acquéreur par la transmission des risques et responsabilités qui s'effectue au moment de la passation des actes authentiques.

Ainsi, le simple fait de "*maintenir des travaux exécutés sans permis*"⁴⁰ est érigé en infraction par le CWATUP.

⁴⁰ Art. 154 §1^{er} 3° CWATUP.

2.1.1.2. Le permis de régularisation et l'amende transactionnelle

"Lorsque les actes et travaux exécutés ou maintenus en infraction sont susceptibles de recevoir le permis d'urbanisme requis, sur la base soit de la réglementation en vigueur lors de l'accomplissement des actes et travaux, soit de la réglementation en vigueur au moment du dépôt de la demande (...), le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué propose, de commun accord avec le collège communal, une transaction au contrevenant."⁴¹

Tout n'est donc pas perdu! Généralement, lorsque l'infraction commise n'est pas énormément dommageable, l'administration acceptera de régulariser la situation via un permis de régularisation. Souvent, même, lorsque le citoyen est de bonne foi et vient lui-même faire la demande de régularisation, ou qu'il ne savait pas que telle ou telle modification nécessitait des démarches préalables, l'administration n'infligera pas d'amende transactionnelle.

"La décision du collège communal sur la transaction est transmise dans les soixante jours de la demande du Gouvernement ou du fonctionnaire délégué. À défaut, la décision est réputée favorable."⁴²

En conclusion, lorsqu'un procès-verbal constate une infraction urbanistique, soit le Procureur du Roi décide de poursuivre pénalement, soit il décide de ne pas poursuivre. Dans ce dernier cas, soit la situation n'est pas régularisable et il faudra:

- Procéder à la remise en état des lieux;
OU
- Procéder à l'exécution d'ouvrages ou de travaux d'aménagement;
OU
- Procéder au paiement d'une somme représentative de la plus-value acquise par le bien à la suite de l'infraction;⁴³

⁴¹ Art. 155 §6 CWATUP.

⁴² Art. 155 §6 Al. 3 CWATUP.

Soit la situation est régularisable via l'introduction d'une demande de permis de régularisation avec un éventuel paiement d'une amende transactionnelle.

La transaction a lieu moyennant le paiement d'une somme d'argent équivalente à un minimum de 250€ et un maximum de 25.000€. ⁴⁴

2.1.1.3. La transmission de l'infraction urbanistique lors de la vente immobilière

Les exposés qui vont suivre s'inspirent des travaux de Gilles Carnoy⁴⁵, avocat spécialisé en droit immobilier à Bruxelles.

2.1.1.3.1. La nullité de la vente

Est-ce que la vente d'un immeuble grevé d'une infraction d'urbanisme peut, ou le cas échéant, doit être annulée?

2.1.1.3.1.1. La nullité spécifique en matière de lotissement

On prononcera la nullité de la vente si celle-ci est elle-même l'infraction. Par exemple, le fait de vendre un lot sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisation entraîne la nullité de la vente. ⁴⁶

Dans son arrêt du 24 février 2011⁴⁷, la Cour de cassation a jugé qu'une telle vente était nulle même conclue sous la condition suspensive de l'obtention d'un permis de lotir (aujourd'hui permis d'urbanisation).

⁴³ Art. 155 §2 CWATUP.

⁴⁴ Art. 155 §6 Al. 5 CWATUP.

⁴⁵ Gilles CARNOY, *La vente d'un immeuble affecté d'une irrégularité d'urbanisme*, janvier 2013, <http://gillescarnoy.be/2013/01/15/la-vente-dun-immeuble-affecte-dune-irregularite-durbanisme/>.

⁴⁶ Art. 88, §1^{er}, al. 1 CWATUP.

⁴⁷ Rôle n° C.09.0553.F, www.juridat.be.

2.1.1.3.1.2. La nullité de droit commun

La vente pourra être déclarée nulle lorsque son objet est illicite.

On le sait, pour qu'une convention soit valide, elle doit notamment respecter le caractère licite de son objet et de sa cause.⁴⁸ La question est de savoir si le fait de vendre un immeuble affecté d'une irrégularité d'urbanisme entraîne la nullité de la vente via l'irrégularité de cet objet.

Il convient d'abord de définir l'objet de la vente. Dans un arrêt du 8 avril 1999⁴⁹, la Cour de cassation précise que "l'objet d'une obligation est la **prestation promise** par le débiteur."

Il ne faut pas confondre l'obligation, objet du contrat et le bien sur quoi porte l'obligation.

Il faudra donc déterminer si le transfert de la propriété d'un immeuble grevé d'une infraction urbanistique, contre un prix, crée ou maintient une infraction d'urbanisme.

2.1.1.3.1.3. La position civiliste

Selon Gilles Carnoy, "la vente a les effets suivants sur l'infraction:

- *Le vendeur se prive de pouvoir mettre fin à l'infraction;*
- *L'infraction de maintien d'une situation irrégulière surgit dans le chef de l'acheteur (effet de contagion)."⁵⁰*

Par la vente, l'acheteur devient auteur de l'infraction qui est, non pas d'avoir commis tel ou tel travail sans l'obtention d'une autorisation préalable mais bien, cette fois-ci, **le maintien de travaux exécutés de manière irrégulière**. Sauf que cela ne change rien à l'infraction de départ, l'exécution de travaux sans permis, que la vente laisse intacte.

⁴⁸ Articles 6, 1108 et 1128 – tel qu'interprété –, 1131 et 1133 du Code civil.

⁴⁹ Pas., 1999, I, p. 199.

⁵⁰ Gilles CARNOY, *La vente d'un immeuble affecté d'une irrégularité d'urbanisme*, janvier 2013, <http://gillescarnoy.be/2013/01/15/la-vente-dun-immeuble-affecte-dune-irregularite-durbanisme/>.

C'est pourquoi plusieurs auteurs estiment que la vente d'un bien grevé d'une infraction urbanistique n'est pas, par définition, nulle par suite du caractère illicite de son objet, puisque les prestations promises, qui constituent l'objet du contrat, ne présentent pas en soi, un caractère illicite.⁵¹

La Cour d'appel de Mons pose aussi que *"le caractère illégal d'une partie de la chose vendue en raison de l'absence d'un permis de bâtir ne rend pas cette chose illicite ou hors commerce."*⁵²

2.1.1.3.1.4. La position de l'administration

*"Si l'infraction n'est pas régularisable, il est incontestable que l'objet de la vente, indépendamment de sa cause, est illicite."*⁵³

*"À la différence du contrat d'assurance, la vente postule une obligation de délivrance matérielle de la chose dont on peut se demander si elle ne contribue intrinsèquement au maintien d'une situation illégale, puisqu'en pratique, il ne peut être satisfait à l'obligation de délivrance qu'à la condition que l'ouvrage régulier et, partant, l'infraction soient maintenus."*⁵⁴

⁵¹ B. Khol, "Le contrat de vente d'immeuble, développements récents", in *La vente immobilière*, CUP, 2000, Larcier, Bruxelles, p. 37 ; B. Kohl, *La vente immobilière, chronique de jurisprudence 1990-2010*, Larcier, Bruxelles, 2012, p. 153 ; J. L. Van Boxtael, "L'aliénation d'une construction irrégulière", *Rev. Not. Belge*, 1998, p. 464 et 485.

⁵² 8 janvier 2008, J.L.M.B., 2008, p. 1465.

⁵³ B. LOUVEAUX, "Les effets du permis d'urbanisme sur les contrats: l'exemple bruxellois", in *Revue de droit immobilier*, 2000, p. 192.

⁵⁴ J. Van Ypersele et L. Olivier, *La vente et le droit de l'urbanisme wallon et bruxellois*, Kluwer, Waterloo, 2011, p. 89.

Cette doctrine persiste et signe:

"Si l'on devait admettre (...) que l'objet de la vente n'est pas comme tel illicite, l'objet de délivrance du vendeur (la construction infractionnelle) serait quant à lui illicite (du fait du caractère non régularisable des constructions). Dans ce contexte, la vente aurait inmanquablement pour effet de créer, dans le chef de l'acquéreur, l'infraction de maintien (l'infraction n'étant, par hypothèse, pas régularisable), de sorte que la convention pourrait cette fois, être analysée comme un moyen permettant d'atteindre un résultat illicite."⁵⁵

On défend donc ici plusieurs situations:

- Soit l'infraction grevant le bien est régularisable et alors la vente ne devrait pas être nulle puisque son objet n'est pas illicite;
- Soit l'infraction n'est pas régularisable et ici, la vente a d'office pour effet de donner naissance à une "deuxième infraction", qui est celle de maintenir la première, dans le chef de l'acquéreur. Par conséquent, l'objet de la vente est illicite car on tend à atteindre un résultat illicite (la création d'une "sur-infraction" pour l'acquéreur ainsi que la transmission de l'infraction de base);
- Soit l'infraction est régularisable mais moyennant l'exécution de travaux de régularisation qui affecteraient l'existence de l'immeuble vendu lui-même. Dès lors quid? Selon Gilles Carnoy, l'objet de la vente sera illicite dans le cas, par exemple, de l'appartement créé sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme dans un immeuble. *Pourquoi?* Puisqu'ici, l'ordre de remise en état des lieux rend, par définition, le bien vendu inexistant.

⁵⁵ Ch. AUGHUET et P-Y ERNEUX, "La vente d'un immeuble grevé d'un 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*, Larcier, Bruxelles, 2011, p. 81.

Dans ce dernier cas, on touche également au fait que l'objet du contrat doit également être possible. L'objet n'est pas possible si la prestation prévue au départ, le fait de vendre et donc de transférer la propriété d'une entité nouvelle distincte, s'effectue sur un bien qui n'existe juridiquement pas.

2.1.1.3.2. Les sanctions

Après avoir examiné le caractère valide ou non de la convention, il faut analyser les sanctions s'appliquant à l'absence de certaines obligations qui incombent au vendeur.

2.1.1.3.2.1. La délivrance de la chose conforme

La délivrance de la chose conforme doit rencontrer ce qui a été convenu dans la convention. On vise donc bien ici l'obligation de délivrer le bien décrit.

Dans l'acte authentique, la description de la destination et de l'utilisation du bien de manière précise protège l'acquéreur d'une destination ou d'une utilisation non couverte par un permis en ce que celle-ci constitue l'inexécution de l'obligation de délivrance de la chose conforme.

S'il se trouve dans pareil cas, l'acquéreur pourra donc fonder son action sur cette base.

2.1.1.3.2.2. La garantie d'éviction

C'est l'article 1626 du Code Civil qui porte la garantie d'éviction:

"Quoique lors de la vente il n'ait été fait aucune stipulation sur la garantie, le vendeur est obligé de droit à garantir l'acquéreur de l'éviction qu'il souffre dans la totalité ou partie de l'objet vendu, ou des charges prétendues sur cet objet, et non déclarées lors de la vente."

La Cour d'appel de Liège a jugé que *"le vendeur est tenu de tout manquement quelconque à la possession de la chose vendue, telle qu'elle a été précisée dans le contrat."*⁵⁶ Dans ce cas-ci, la Cour a retenu l'éviction car l'infraction n'était pas régularisable et que le retour au pristin état (la destruction du bien) était exigé.

La sanction de l'éviction, si celle-ci est acquise, tient au fait que si un procès-verbal constatant une infraction urbanistique est dressé, le vendeur devra assister l'acheteur, le cas échéant, en poursuivant l'obtention d'un permis de régularisation si le transfert de propriété ne s'est pas encore opéré ou, si l'acheteur est déjà devenu propriétaire, en assumant lui-même la procédure de l'acheteur!

La vente pourra donc éventuellement subsister jusqu'à régularisation éventuelle.

2.1.1.4. Prescription des infractions urbanistiques

Cette rubrique se retrouve autant dans la problématique que dans les solutions envisagées (voir supra), par le fait qu'à ce jour, il n'existe pas de prescription en matière d'infractions urbanistiques.

Une infraction équivaut aux délits pour lesquels la prescription de l'action publique est de cinq ans.⁵⁷ Néanmoins, la Cour de cassation maintient sa position selon laquelle cette prescription ne commence à courir qu'à partir du moment où la situation d'irrégularité s'éteint, que ce soit par une remise en état des lieux, ou par l'obtention d'une régularisation.⁵⁸

⁵⁶ C. Cass., 7 février 2011, J.L.M.B., 2012, p. 1813.

⁵⁷ Art. 21 titre préliminaire Code de Procédure Pénale.

⁵⁸ C. Cass., 13 mai 2013, rôle n° P.02.1621.N, www.juridat.be.

Il faudra en réalité opérer une distinction entre infractions instantanées et infractions continues:

- Infraction instantanée: réside dans l'exécution d'actes et travaux en contravention avec les dispositions du CWATUP;
- Infraction continue: réside dans le maintien de ces travaux exécutés.

L'infraction instantanée bénéficie donc de la prescription de l'action publique après cinq ans. Par contre, la prescription pour l'infraction continue ne commencera à courir que lorsqu'il sera mis un terme à la situation infractionnelle (régularisation, remise en état, ...).

En Région wallonne, l'on envisage de changer cette situation d'absence de prescription via le projet de Code du Développement Territorial. Cette notion sera développée dans les solutions (voir infra).

2.1.1.5. La modification du nombre de logements sans obtention préalable d'un permis d'urbanisme

Comme expliqué supra, la création d'un ou plusieurs nouveaux logements ou la modification du nombre de logements dans une construction existante requiert l'obtention d'un permis.

En Région Wallonne, c'est l'article 84 §1^{er} 6° CWATUP qui vise expressément le fait de "créer un nouveau logement dans une construction existante". L'obtention d'un permis est requise même si la modification de la construction existante intervient sans toucher aux structures portantes, au volume ou à l'aspect architectural du bâtiment.

De plus, l'obligation porte autant sur la création d'un logement dans un immeuble qui, initialement, n'était pas destiné à la résidence, que sur la création d'un logement supplémentaire par division ou autre dans un bâtiment existant.

Enfin, il est important de préciser que si ces modifications s'accompagnent de travaux, nous rentrons dans l'application de l'article 84, §1^{er} 5° du CWATUP, qui soumet également ces transformations à permis.

Il n'est donc pas rare de voir des acquisitions d'immeubles de rapport emporter avec elles la transmission d'une infraction à l'urbanisme, en ce que la division des logements à l'intérieur du bien n'est pas conforme aux prescriptions urbanistiques ou aux prescriptions des règlements régionaux et communaux en vigueur.

Le futur acquéreur d'un immeuble divisé en plusieurs logements sera donc particulièrement attentif à l'existence d'un éventuel permis d'urbanisme pour cette division. Dans le cas d'un immeuble de rapport, il sera également attentif au respect des normes du Code Wallon du Logement.

Le cas échéant, si l'acquéreur souhaite quand même faire l'acquisition de cet immeuble grevé d'une infraction urbanistique, il faudra le préciser dans le compromis de vente et stipuler que l'acquéreur est parfaitement au courant de cette situation infractionnelle, qu'il prendra tous les frais et conséquences de la régularisation à sa charge exclusive, sans recours contre le vendeur. On précisera également que le prix de vente a été calculé en conséquence entre le vendeur et l'acquéreur.

En annexe (annexe III et IV), vous trouverez l'exemple d'un immeuble victime d'un tel cas et de la réponse de la Ville de Liège à ce sujet ainsi qu'un exemple de preuve à fournir pour tenter de justifier le nombre de logements. La vérification d'une division d'un immeuble se fera au regard:

- Du nombre de compteurs individuels prévus;
- Du nombre d'étages pour autant qu'il y ait un logement par étage.

Si ces nombres correspondent au nombre de logements créés, l'argumentaire visant la régularisation s'en trouvera aisément facilité.

2.1.1.5.1. La situation avant le décret du 20 août 1994

L'article 192, 6° du CWATUP tel qu'il résultait de l'arrêté du 16 janvier 1985 disposait que l'obtention d'un permis "de bâtir" n'était **pas** requise pour les travaux et actes suivants:

"6° Les travaux de transformation intérieure et les travaux d'aménagement de locaux en ce compris les équipements correspondants tels qu'installations sanitaires, d'électricité, de chauffage ou de ventilation, pourvu qu'ils ne portent pas atteinte aux structures portantes du bâtiment et qu'ils n'impliquent pas une modification ni de la destination ni du volume construit, ni de l'aspect architectural".

Qu'entend-t-on par "modification de la destination du bien"?

" (...) En réalité, il faut, nous semble-t-il, considérer que la modification de la destination visée à l'article 192 6° du Code wallon est celle qui fait passer un bâtiment d'une des affectations prévues par la zone d'habitat à une autre. Ce serait le cas, par exemple, du passage d'une affectation résidentielle à une activité commerciale."⁵⁹

Donc les travaux de transformation, même réalisés pour la création d'un logement dans une construction existante, ne nécessitaient pas l'obtention d'un permis lorsqu'ils ne s'accompagnaient pas d'une modification de la destination du bien.⁶⁰

⁵⁹ F. HAUMONT, "L'urbanisme – 1. La Région wallonne", *Rép. Not.*, tome XIV, livre XIV, Bruxelles, Larcier, 1996, p. 516, n° 482.

⁶⁰ Notamus 3/2008, "commentaires juridiques".

2.1.1.5.2. La situation après le décret du 20 août 1994

C'est à cette date qu'entre en vigueur le décret du 14 juillet 1994 modifiant l'article 192 6° et complétant l'article 194 du CWATUP.

*"6° Les travaux de transformation intérieurs et les travaux d'aménagement de locaux en ce compris les équipements correspondants tels qu'installations sanitaires, d'électricité, de chauffage ou de ventilation, pourvu qu'il ne portent pas atteinte aux structures portantes du bâtiment et qu'ils n'impliquent aucune modification ni de la destination de celui-ci, ni du volume construit, ni de l'aspect architectural, **et pour autant que ces travaux n'impliquent pas dans ledit bâtiment la création d'au moins deux logements, qu'il s'agisse d'appartement, de studios, de flats ou de kots.**"*

Il en résulte qu'à partir de cette date, un permis "de bâtir" était requis préalablement à la création de logements dans une construction existante. Cette disposition est aujourd'hui portée, comme expliqué supra, par l'article 84 §1^{er} 6° du CWATUP.

2.1.1.5.3. L'acquisition d'un immeuble de rapport grevé d'une infraction urbanistique

Ici, nous visons l'hypothèse de la création de nouveaux logements dans une construction existante, sans obtention d'un permis préalable, avec comme but de vendre séparément les appartements ainsi créés.

Quelles conséquences?

- Sur le plan civil, nous rentrerions dans une véritable problématique si la régularisation n'était pas obtenue par les différents acquéreurs des appartements. S'ils étaient condamnés à la remise en état des lieux, c'est l'objet de la vente même (l'appartement) qui disparaîtrait. Ici, la validité même de la vente s'en trouverait affectée.

- Sur le plan pénal, la responsabilité du notaire pourrait être mise en cause puisqu'ici la vente aurait pour effet de **créer** l'infraction, ou permettre à cette dernière de devenir entièrement effective en conférant une assise juridique à cette situation infractionnelle. Le notaire pourrait donc être considéré comme complice.

Par contre, si l'immeuble est vendu entièrement à un seul acquéreur, ce sera différent. En effet, même en cas de refus de délivrance d'un permis de régularisation pour les appartements créés par l'autorité publique et exigence de remise en état (immeuble unifamilial), l'objet de la vente (l'intégralité de l'immeuble) ne s'en trouverait pas affecté.⁶¹

2.1.1.5.4. L'acquisition d'un immeuble de rapport – Le permis de location

Pour certains types de logement, l'obtention d'un permis de location sera nécessaire. Ce sera le cas pour:

- Les logements collectifs et les petits logements individuels, loués ou mis en location à des personnes domiciliées ou à des personnes non domiciliées mais y habitant régulièrement durant la plus grande partie de l'année;
- Les logements collectifs et les petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiants.

Le logement individuel est défini comme étant "le logement dont les pièces d'habitation et les locaux sanitaires sont réservés à l'usage individuel d'un seul ménage."⁶²

Le petit logement individuel est "le logement individuel dont la superficie habitable ne dépasse pas 28 m²"⁶³, comme un appartement, un studio, ... Pour le calcul de la superficie habitable, les halls, salles de bains, W.C., ... ne sont pas comptés. Les espaces non situés sous la hauteur de plafonds requise ou ne bénéficiant pas d'un apport de lumière naturelle suffisant ne sont pas comptabilisés à 100%.

⁶¹ Charlotte AUGHUET et P-Y ERNEUX, à l'origine de la responsabilité du notaire, LARCIER, 2011, p. 82-84.

⁶² Art. 1^{er}, 4°, Code Wallon du Logement.

⁶³ Art. 1^{er}, 5°, Code Wallon du Logement.

Exception: Une dérogation existe pour les logements situés dans le bâtiment où le bailleur a établi sa résidence principale et qui sont loués ou mis en location à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens loués ne dépasse pas quatre personnes.⁶⁴

Le logement collectif est "le logement dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages⁶⁵." Les kots d'étudiants sont souvent des logements collectifs.

Ces logements doivent:⁶⁶

- Respecter les critères de salubrité spécifiques fixés par le Gouvernement;
- Respecter l'obligation d'équipement en matière de détecteurs incendie;
- Respecter les règlements communaux en matière de salubrité ainsi qu'en matière de sécurité incendie;
- Garantir l'inviolabilité du domicile et le respect de la vie privée:
 - a) Par un système de fermeture à clé des locaux à usage individuel;
 - b) Par des boîtes aux lettres fermant à clé, à l'exception des logements dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiants;
- **Avoir été construits, aménagés, ou créés dans le respect des dispositions applicables en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme (voir supra);**
- Disposer du certificat de performance énergétique du bâtiment, ainsi que la preuve du contrôle des installations de chauffage.

⁶⁴ Art. 9, Al. 2, Code Wallon du Logement.

⁶⁵ Art. 1^{er}, 6°, Code Wallon du Logement.

⁶⁶ Art. 10, al. 2, 1° à 5°, Code Wallon du Logement.

2.1.1.6. Les différentes responsabilités

2.1.1.6.1. La responsabilité du vendeur

Selon l'article 1602 du Code Civil, *"le vendeur est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige. Tout pacte obscur ou ambigu s'interprète contre le vendeur."*

La responsabilité civile du vendeur peut donc être engagée si celui-ci n'informe pas le futur acquéreur préalablement à la passation des actes, d'éventuelles infractions urbanistiques sur le bien.

Néanmoins, dans l'acte authentique de vente, l'on tend à limiter au maximum cette possibilité de recours contre le vendeur par une clause par laquelle le vendeur jure qu'il n'est au courant d'aucune infraction urbanistique grevant le bien objet de la vente et qu'il a réalisés les éventuels travaux en conformité avec le CWATUP (en annexe 25, pages 4 et 5).

Comment arriver à prouver la mauvaise foi du vendeur, le cas échéant?

2.1.1.6.2. La responsabilité de l'agent immobilier

L'IPI, l'institut professionnel des agents immobiliers suit un code de déontologie au même titre que les architectes, les avocats, les médecins ...

Selon l'article 12 de ce code:

"L'agent immobilier réclamera à son commettant les documents et informations nécessaires à la réalisation de sa mission et procédera si nécessaire et dans la mesure de ses possibilités aux vérifications adéquates, de manière à lui permettre notamment de transmettre une information fiable aux personnes concernées par ladite mission.

Il précisera, s'il y a lieu, les réserves sur les points à propos desquels il ne peut obtenir d'informations.

Il informera son commettant de tout nouvel événement dont il a connaissance et susceptible d'avoir une incidence sur les droits et obligations de ce dernier."⁶⁷

Le devoir de "vérification" de l'agent ne va pas jusqu'à l'obligation d'obtenir une copie du permis d'urbanisme délivré pour tels ou tels travaux et de vérifier s'il a bien été exécuté conformément aux prescriptions requises.⁶⁸

Mais, et nous le verrons plus en détail dans les exemples de dossiers illustrés infra, si l'agent a un doute concernant l'obtention d'un permis pour des travaux qui ont manifestement été réalisés récemment, il devra demander à son client si ces travaux ont été exécutés avec ou sans permis.

La responsabilité professionnelle de l'agent immobilier pourra donc être engagée si celui-ci ne se conforme pas au Code de déontologie.

2.1.1.6.3. La responsabilité du notaire

2.1.1.6.3.1. Les limites

La constatation des infractions urbanistiques n'est pas de la compétence du notaire. Cependant, certains indices peuvent faire naître une suspicion d'infraction⁶⁹, tels que:

- Des questions spécifiques posées par les parties sur une partie de l'immeuble qui semble plus récente de construction, une annexe, ...;
- Des incohérences entre le plan cadastral et le plan d'architecte;
- Une vente d'appartement dans un immeuble de rapport ou dans une "maison unifamiliale" identifiée comme telle au cadastre;

⁶⁷ Art. 12 Code de déontologie de l'Institut professionnel des agents immobiliers.

⁶⁸ M. WAHL, *La responsabilité professionnelle de l'agent immobilier*, p. 48, citant Trib. Civil, Louvain, 18 février 2003, R.C.D.I.-T. app., 2003, liv. 2, p. 34.

⁶⁹ Charlotte AUGHUET et P-Y ERNEUX, à *l'origine de la responsabilité du notaire*, LARCIER, 2011, p. 71.

- Des incohérences entre l'affectation du bien vendu et la zone dans laquelle il se situe au plan de secteur;
- Une éventuelle révision du revenu cadastral.

Comment le notaire doit-il donc réagir lorsqu'il suspecte l'existence d'une infraction urbanistique sur le bien sujet de sa vente?

Selon Charlotte AUGHUET, conseillère juridique à la Fédération Royale du Notariat belge et P-Y ERNEUX, Président de la Commission "Législation régionale" du Conseil francophone de la Fédération Royale du Notariat belge et notaire à Namur, *"le notaire ne peut laisser planer le doute."*⁷⁰

En effet, le notaire, dans son rôle de conseil, devra insister sur l'existence d'une éventuelle infraction urbanistique ainsi que diriger ses clients vers des experts techniques (Administration, architectes, géomètres, ...).

*"(...) il n'appartient pas au notaire de faire d'initiative des constats matériels. Toutefois, s'il a connaissance de données de fait, il ne peut en faire abstraction. Si ces faits éveillent un soupçon, il doit inviter les parties à s'entourer d'experts techniques (architectes, ...). Il en va de même lorsque les parties sont amenées à formuler des déclarations à propos d'éléments de fait: le notaire doit veiller à l'exactitude de ces déclarations."*⁷¹

⁷⁰ Charlotte AUGHUET et P-Y ERNEUX, à l'origine de la responsabilité du notaire, LARCIER, 2011, p. 71.

⁷¹ Y. LEJEUNE et P-Y ERNEUX, "Droit public immobilier et notariat: quelles perspectives ?", *Le service notarial: réflexions critiques et prospectives*, Colloque en hommage à Michel GREGOIRE, Bruxelles, Bruylant, 2000, p. 139 et suiv., spéc. P. 148.

2.1.1.6.3.2. La possibilité pour le notaire de vendre un immeuble grevé d'une irrégularité urbanistique

2.1.1.6.3.2.1. Le cas de l'infraction régularisable

Comme développé en amont, il faudra apprécier le caractère illicite ou non de l'objet même de la vente.

Dans ce cas-ci, le transfert de propriété ne crée pas une irrégularité et n'aggrave pas celle déjà existante. Les moyens d'action de l'autorité publique restent inchangés, quelle que soit l'identité du propriétaire.⁷²

Par contre, le vendeur risque de contaminer l'acquéreur qui pourra être considéré comme auteur de l'infraction "de maintien de la situation infractionnelle".

En théorie donc, la vente d'un immeuble grevé d'une infraction urbanistique **régularisable** est autorisée. Néanmoins, en pratique, elle sera extrêmement délicate et devra s'entourer d'une série de précautions particulières.

L'acte authentique devra contenir une information détaillée à ce sujet, et notamment⁷³:

- La description des éléments constitutifs de l'infraction;
- La précision que le seul fait de maintenir une situation infractionnelle constitue la naissance même d'une infraction sur la tête de l'acquéreur, ainsi que les sanctions qu'il encoure et le risque de devoir procéder à une régularisation, à une remise en état des lieux, ...;
- Un éventuel engagement par le vendeur de procéder à une régularisation, sous peine que la vente puisse être analysée comme confortant la situation infractionnelle⁷⁴, ainsi que la précision de celui qui supportera les frais de procédure ;

⁷² F. HAUMONT, "L'urbanisme – 1. La Région wallonne", in *Rép. Not.*, t. XIV, 1. XIV, Bruxelles, Larcier, 1996, p. 873, n° 1259 ; Civ. Malines, 4 mai 1987, Pas., 1987, III, p. 82.

⁷³ Charlotte AUGHUET et P-Y ERNEUX, à l'origine de la responsabilité du notaire, LARCIER, 2011, p. 79.

- La mention que les parties dûment informées de ce qui précèdent, requièrent néanmoins le notaire de passer l'acte de vente;
- ...

Bien sûr, le plus simple reste que le vendeur obtienne la régularisation **avant** de procéder à la vente.

2.1.1.6.3.2.2. Le cas de l'infraction non régularisable

C'est le cas, par exemple, de la construction d'un immeuble dans une zone non autorisée (zone forestière).

Ici, nous revenons sur l'obligation de délivrance du vendeur dont l'objet, dans ce cas-ci sera illicite (infraction non régularisable). La vente aurait incontestablement ici pour effet de créer dans le chef de l'acquéreur l'infraction de maintien d'une situation infractionnelle de sorte que la convention pourrait, cette fois, être analysée comme un moyen permettant d'atteindre un résultat illicite.⁷⁵⁷⁶

Avec les conséquences suivantes sur le plan civil:

- L'exigence de la remise en état des lieux entrainera la disparition de l'objet de la vente et pourrait rendre l'acte de vente lui-même caduc, en regard du droit commun des obligations (disparition de l'objet du contrat);
- L'acte de vente serait victime d'un caractère aléatoire, l'aléa étant la spéculation de l'acquéreur sur l'attitude plus ou moins répressive de l'autorité publique à l'égard du bien grevé de l'infraction. De nouveau, la convention serait rendue caduque par le fait que la cause même du contrat deviendrait illicite.

⁷⁴ P-Y ERNEUX enseigne que la problématique peut également être abordée par la voie d'une condition suspensive de l'obtention, par le vendeur, d'un permis de régularisation: P-Y ERNEUX, *Le notaire dans la pratique du droit public immobilier*, Cahiers de jurimpratique, Larcier, 2016, p. 186.

⁷⁵ Au regard notamment de l'arrêt de la Cour de cassation du 8 avril 1999, pas., 1999, I, p. 487.

⁷⁶ Charlotte AUGHUET et P-Y ERNEUX, à l'origine de la responsabilité du notaire, LARCIER, 2011, p. 81.

Dans ce cas-ci, la responsabilité civile du notaire pourrait être mise en cause par le fait qu'il serait considéré comme ayant participé à l'accomplissement de l'infraction de maintien dans le chef de l'acquéreur, ou comme l'ayant favorisée.⁷⁷ Sa responsabilité pénale pourrait également être mise en cause.⁷⁸

La solution résiderait éventuellement alors à inclure uniquement dans l'objet de la vente **le terrain** sur laquelle la construction est érigée.

2.1.1.6.4. La responsabilité de l'acquéreur

Comme expliqué supra, le transfert des risques et responsabilités dans le chef de l'acquéreur s'opère par la signature de l'acte authentique. Il deviendra donc auteur de l'infraction de maintien de la situation infractionnelle, par l'acquisition d'un bien grevé d'une infraction urbanistique. C'est donc lui qui sera chargé de procéder à la disparition de cette situation (régularisation, destruction, ...)

L'acquéreur, fut-il de bonne foi, aura beaucoup de mal à se dégager de sa responsabilité pénale⁷⁹:

- En premier lieu, parce que la culpabilité pénale requiert un élément intentionnel plus faible que la mauvaise foi contractuelle;
- Ensuite, parce que le ministère public pourra facilement opposer à l'acquéreur que dès son acquisition, le caractère préalable du permis lui a été rappelé, notamment via l'application de l'article 85 du CWATUP.

⁷⁷ Charlotte AUGHUET et P-Y ERNEUX, à *l'origine de la responsabilité du notaire*, LARCIER, 2011, p. 82.

⁷⁸ Voir à ce sujet la circulaire du 5 juillet 2007 relative aux infractions en matière d'urbanisme, aux termes de laquelle le notaire est cité parmi les contrevenants possibles.

⁷⁹ Charlotte AUGHUET et P-Y ERNEUX, à *l'origine de la responsabilité du notaire*, LARCIER, 2011, p. 76.

2.2. Illustration

Pour illustrer la difficulté d'application des normes du CWATUP dans l'état actuel des choses, j'ai choisi de présenter trois dossiers représentatifs de situations réellement vécues. Ces exemples démontrent bien la difficulté posée aux praticiens de l'urbanisme (notaires, administrations, et autres) pour la gestion de problèmes concrets générés par le trop grand flou que laisse subsister la législation actuelle.

Le premier exemple est directement repris de l'expérience que j'ai pu retirer de mon stage au service urbanisme et travaux de la Commune de Fléron.

Les deux autres sont directement tirés de dossiers gérés par l'étude d'un notaire consulté dans le cadre du présent travail.

Dans cette partie, je me contenterai simplement d'énoncer les faits, ou l'analyse que j'en ai faite. Dans une seconde partie, qui suivra celle-ci, j'exposerai quelques pistes qui me semblent, à mon échelle, être des solutions envisageables pour éviter ce genre de situations à l'avenir.

2.2.1. Dossier de la Commune de Fléron – Romsée

2.2.1.1. Historique

Les occupants deviennent propriétaires d'une parcelle sise à Romsée en 2007. Forts de cette nouvelle acquisition, ils érigent cinq garages à proximité de leur propriété (voir photos en annexe V). Par la suite, un agent communal constatera que ces cinq garages ont été non seulement construits sans autorisation urbanistique préalable, mais en plus sur une parcelle qui se révèle être propriété communale et non celle des occupants.

Ces derniers assurent à la lumière de ces révélations qu'ils sont de bonne foi, qu'ils pensaient réellement construire sur leur parcelle et qu'ils ignoraient que ce type de construction nécessitait l'obtention d'une autorisation préalable.

2.2.1.1.1. Première demande

2.2.1.1.1.1. Introduction d'une demande de régularisation

En date du 18 décembre 2008, une première demande de permis de régularisation pour les cinq garages susmentionnés est introduite par les occupants.

En sa séance du 3 avril 2009, le Collège Communal émet un avis favorable portant sur les dérogations suivantes au Règlement Communal d'Urbanisme:

- Toit plat de plus de 15 m² de surface;
- Matériaux de toiture non conformes;
- Hauteurs de façades inférieures à 5 mètres.

Par cet avis, le Collège constate donc qu'il y a absence de conformité au RCU et octroie des dérogations pour les parties non-conformes (citées ci-dessus).

2.2.1.1.1.2. L'avis du Fonctionnaire Délégué

"Considérant que le projet déroge aux prescriptions du Règlement Communal d'Urbanisme tel qu'il a été relevé ci-avant et que les dérogations sont recevables;

Considérant que ces dérogations ne sont pas compatibles avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par les prescriptions pour les raisons suivantes:

- *Le projet consiste en la régularisation de la construction de 5 garages;*
- *Ces garages, déjà en partie construits, ne s'intègrent pas au bâti existant et à leur environnement immédiat;*

- *Le projet ne constitue pas un bon aménagement des lieux;*
- *Les dérogations ne sont accordées qu'à titre exceptionnel et doivent être motivées au moyen d'arguments justifiant valablement ce titre exceptionnel;*
- *Dans le cas présent, je ne peux établir le caractère exceptionnel des dérogations sollicitées;*
- *Il convient de procéder à une remise en état des lieux.*

En conséquence, les dérogations ne sont pas accordées.

*Le permis ne peut être délivré et **je conclus au refus de permis.**"*

2.2.1.1.1.3. Refus

En date du 5 juin 2009, le Collège Communal refuse l'octroi du permis puisque seul le Gouvernement ou le Fonctionnaire Délégué peut, à titre exceptionnel, accorder des dérogations.

2.2.1.1.2. Seconde demande

En date du 22 octobre 2009, la Commune accuse réception de la seconde demande de permis introduite par les occupants pour la régularisation des cinq garages susmentionnés.

Le nouveau projet prévoit une unification du gabarit des garages, leur implantation restant inchangée.

2.2.1.1.2.1. Avis du Collège Communal

En sa séance du 27 novembre 2009, le Collège Communal émet un avis favorable portant sur les mêmes dérogations au Règlement Communal d'Urbanisme que celles précédemment citées, à savoir:

- Toit plat de plus de 15 m² de surface;
- Matériaux de toiture non conformes (tôles ondulées);
- Hauteurs de façades inférieures à 5 mètres.

2.2.1.1.2.2. Avis du Fonctionnaire Délégué

En date du 1^{er} décembre 2009, le Collège Communal sollicite l'avis du fonctionnaire délégué.

Il est précisé que le projet déroge au Règlement Communal d'Urbanisme approuvé en date du 30 juillet 1993 pour les motifs cités ci-dessus.

Le fonctionnaire délégué soulève l'hétérogénéité des constructions avec la seule solution acceptable d'uniformiser les matériaux utilisés pour le projet.

Néanmoins, considérant l'argument du caractère provisoire des constructions mis en avant par le Collège Communal, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable en date du 21 décembre 2009 avec la condition suivante:

"À l'issue d'une période de cinq ans, une solution définitive mieux intégrée devra avoir été trouvée afin de préserver le site."

2.2.1.1.2.3. Octroi du permis

En date du 15 janvier 2010, le Collège Communal octroie le permis d'urbanisme (en annexe VI) ayant pour objet la régularisation de la construction des cinq garages susmentionnés, dans lequel il réintroduit la condition soulevée par le fonctionnaire délégué:

"Considérant l'argument du caractère provisoire des constructions mis en avant par le Collège Communal, une autorisation temporaire peut être délivrée pour une durée maximale de cinq ans;

À l'issue de cette période, une solution définitive et mieux intégrée devra avoir été trouvée afin de préserver le site."

2.2.1.1.3. Demande de prolongation

En date du 7 novembre 2014, les occupants introduisent une demande de prolongation de la régularisation accordée pour les cinq garages susmentionnés, réceptionnée en date du 10 novembre 2014 (en annexe VII).

C'est sur base de cette demande que le service urbanisme m'a chargée d'analyser la situation. En effet, la Commune de Fléron souhaite réhabiliter le quartier du Wérister, dont la parcelle communale fait partie, afin d'y construire une plaine de jeux.

Comme le projet n'est pas encore entièrement fini, la Commune souhaitait passer une convention d'occupation à titre précaire avec les occupants.

Voici, dans les exposés qui vont suivre, l'analyse que j'en ai faite.

2.2.1.1.3.1. Argumentaire

Considérant que le CWATUP induit le paiement d'une transaction en cas de régularisation possible (voir supra);

Considérant que la jurisprudence admet la possibilité d'accorder cette régularisation sans compensation financière lorsque les auteurs de l'infraction sont de bonne foi, ce qui est le cas ici;

Considérant que la régularisation accordée en date du 15 janvier 2010 l'a été sans compensation financière mais bien par l'imposition de conditions⁸⁰;

Considérant que la régularisation qui avait été accordée en date du 15 janvier 2010 avait un caractère incontestablement temporaire, les cinq garages susmentionnés se trouvent à nouveau en situation d'irrégularité depuis le 15 janvier 2015;

⁸⁰ Pour l'acceptation conditionnelle, voir la Circulaire Ministérielle du 5 juillet 2007, chapitre IV, 2.4.

Considérant que l'Administration Communale de Fléron a entamé un projet de revalorisation de la plaine de jeux Noël Dessart et du quartier Werister;

Considérant que le Collège Communal souhaite passer une convention d'occupation à titre précaire avec les occupants, prévoyant ou non une compensation financière, ayant **comme condition résolutoire le lancement du projet de revalorisation susmentionné;**

Vu l'article 84 §1^{er} al. 1^{er} du CWATUP:

*"Nul ne peut, **sans un permis d'urbanisme préalable** écrit et exprès du collège communal, du fonctionnaire délégué ou du Gouvernement:*

*1° **construire**, ou utiliser un terrain pour le placement **d'une ou plusieurs installations fixes**; par «construire ou placer des installations fixes», on entend le fait d'ériger un bâtiment ou un ouvrage, ou de placer une installation, même en matériaux non durables, qui est incorporé au sol, ancré à celui-ci ou dont l'appui assure la stabilité, destiné à rester en place alors même qu'il peut être démonté ou déplacé;"*

Vu l'article 154, 3° du CWATUP:

"Sont punis d'un emprisonnement de huit jours à trois mois et d'une amende de 100francs à 300.000 francs ou d'une de ces peines seulement ceux qui:

1°exécutent les actes et les travaux visés à l'article 84 ou (procèdent à l'urbanisation d'un bien au sens de l'article 88, sans permis préalable, postérieurement à sa péremption ou postérieurement à l'acte ou à l'arrêt de suspension du permis;

2°poursuivent des actes ou (l'urbanisation d'un bien visée à l'article 88, sans permis, au-delà de la durée de validité du permis, postérieurement à sa péremption ou postérieurement à l'acte ou à l'arrêt de suspension du permis;

*3°**maintiennent** des travaux exécutés sans permis (...)."*

Il semble nécessaire de sortir de la situation d'irrégularité avant de passer une convention d'occupation à titre précaire avec les occupants OU transférer l'infraction sur la tête de ces derniers en constituant un droit de superficie.

Considérant que les constructions érigées par les occupants sont, depuis le 15 janvier 2015, à nouveau en situation d'irrégularité en regard du caractère temporaire de l'autorisation anciennement accordée, constructions érigées sur une parcelle appartenant à l'Administration Communale;

Vu les articles 551 et suivants du Code Civil consacrant le droit d'accession, la Commune est propriétaire des constructions qui ont été érigées sur son sol.

Article 551:

"Tout ce qui s'unit et s'incorpore à la chose appartient au propriétaire, suivant les règles qui seront ci-après établies."

Article 552:

"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. (...)."

2.2.1.1.4. Conclusion

2.2.1.1.4.1. Destruction ou conservation

L'administration communale peut soit décider d'ordonner la destruction des constructions érigées, aux frais des occupants, soit décider de les conserver.

Article 555 du Code Civil:

"Lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec ses matériaux, le propriétaire du fonds a droit ou de les retenir, ou d'obliger ce tiers à les enlever. (...)"

*"(...) Si le propriétaire du fonds demande la suppression des plantations et constructions, **elle est aux frais de celui qui les a faites, sans aucune indemnité pour lui**; il peut même être condamné à des dommages et intérêts, s'il y a lieu, pour le préjudice que peut avoir éprouvé le propriétaire du fonds. (...)"*

*" (...) Si le propriétaire préfère conserver ces plantations et constructions, **il doit le remboursement de la valeur des matériaux et du prix de la main d'œuvre, sans égard à la plus ou moins grande augmentation de valeur que le fonds a pu recevoir**. Néanmoins, si les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers évincé, qui n'aurait pas été condamné à la restitution des fruits, attendu sa bonne foi, le propriétaire ne pourra demander la suppression des dits ouvrages, plantations et constructions; mais il aura le choix, ou de rembourser la valeur des matériaux et du prix de la main-d'œuvre, ou de rembourser une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur."*

Dans la seconde option, l'Administration Communale doit sortir de la situation d'irrégularité via une demande de permis de régularisation et pourra, éventuellement et par la suite, passer une convention d'occupation à titre précaire avec les occupants, convention *proche* d'un bail mais qui, à la différence, **permet la résolution Ad Nutum**, c'est-à-dire sans autre forme de procès.

2.2.1.1.4.2. Expropriation

Il faut également rappeler que les atteintes à un bien irrégulièrement construit (situation d'irrégularité des biens depuis l'arrivée à échéance de l'autorisation précédemment accordée, soit depuis le 15 janvier 2015) ne peuvent être indemnisées.

Ainsi a-t-il été jugé que *"la perte d'un avantage illégal ne constitue pas un dommage réparable; il s'ensuit qu'aucune indemnité d'expropriation ne peut être allouée pour un avantage illégal acquis ensuite de travaux exécutés sans le permis requis."*⁸¹

2.2.1.1.4.3. Première possibilité de mise à disposition – conclusion d'une convention d'occupation à titre précaire

L'Administration Communale pourra, après régularisation, prétendre conclure la convention susmentionnée:

- Uniquement si elle souhaite mettre à disposition de l'occupant les biens régularisés et/ou la parcelle communale **à titre temporaire.**
- Uniquement si elle dispose d'un **motif suffisamment important** justifiant l'utilisation de ce type de convention.

En effet, il est nécessaire de préciser que ce type de convention est très insécuritaire pour le preneur qui peut se voir résilier son accord ad nutum. Par conséquent, la jurisprudence n'admet son utilisation que si un motif valable est invoqué et pour autant que cette situation ne perdure pas dans le temps (un à deux ans tout au plus) avec des possibilités de prolongations très limitées (quelques mois).

⁸¹ C. Cass, 18 juin 1998, Arrêt "expropriation", R.G. n° C.96.0015.N;

Pour la durée:

Yvette Merchiers, professeur émérite de l'Université de Gand, établit clairement la distinction entre bail et convention d'occupation à titre précaire en estimant qu'"il y a occupation précaire, et non bail, lorsque le propriétaire ne concède la jouissance d'un bien que pour une durée très courte, se réservant le droit de disposer à tout moment de la chose."

Pour le motif:

"(...) La seule volonté de contourner les dispositions impératives protégeant le locataire en matière de bail ne peut constituer à elle seule la motivation de la conclusion du contrat d'occupation précaire."

"(...) Il est donc crucial que le motif principal soit et reste celui de rendre temporairement le bien productif, jusqu'à la réalisation d'un événement spécifique et connu."⁸²

Enfin, il est important de préciser que si l'Administration Communale souhaite prévoir une contrepartie financière dans la convention, une délibération du Conseil Communal sera nécessaire.⁸³

2.2.1.1.4.4. Deuxième possibilité de mise à disposition – renonciation au droit d'accession et conclusion d'un droit de superficie

Le droit d'accession n'est pas d'ordre public. Il est permis de renoncer à ce droit: cette technique de la renonciation au droit d'accession **entraîne la reconnaissance d'un droit de superficie au profit du bénéficiaire.**

⁸² V.not. C. Cass. 17 mars 1972, pas. I, p. 671.

⁸³ Art. L1122-30 C.D.L.D.

Le droit de superficie est un droit réel exercé par celui qui est titulaire de bâtiments, ouvrages ou plantations sur un fonds appartenant à autrui. La superficie est régie par une loi antérieure à la naissance de l'État Belge, du 10 janvier 1824, modifiée en date du 14 mai 2014.

La durée maximale du droit de superficie est de cinquante ans. C'est donc un droit à caractère temporaire, par lequel le propriétaire du fonds (du terrain, dit le "tréfoncier") cède à l'occupant (dit le superficiaire) la propriété du sur-sol et donc scinde la propriété initiale en deux.

À l'échéance de la superficie, il y a confusion de ces deux propriétés et le propriétaire du fonds acquiert par accession la propriété des constructions.

Si l'article 4 de la loi du 10 janvier 1824 interdit aux parties de prolonger la convention de superficie en cours, il permet de conclure une seconde convention après l'échéance de la première et dont la durée sera à nouveau limitée à cinquante ans.

Le droit de superficie peut naître par référence directe à la loi, **par la renonciation au droit d'accession**⁸⁴, par la vente du fonds sans le sol ou la vente des constructions sans le fond.

Concrètement, pour le cas d'application qui nous occupe, l'Administration Communale prévoit une passation d'acte par lequel elle renonce à son droit d'accession et constitue un droit de superficie pour une durée limitée (un an, deux ans, trois ans... maximum cinquante ans) au profit de l'occupant, moyennant une contrepartie financière annuelle.

Par ce fait, l'occupant devient propriétaire des constructions érigées et sera donc tenu de les régulariser.

⁸⁴ C.Cass. 19 mai 1988, Pas. 1988, I, p. 1142.

Attention, il faudra que l'Administration Communale précise bien dans l'acte que lesdits biens sont grevés d'une infraction urbanistique, qu'il faudra procéder à la régularisation et que les futurs superficiaires marquent bien leur accord.

Il est également intéressant de remarquer que l'article 6 de la loi du 10 janvier 1824 précise qu'à l'échéance du droit de superficie, le tréfoncier doit rembourser la valeur actuelle des constructions qu'il acquiert.

Cependant, l'on remarquera que seul l'article 4 de la loi précitée est impératif, **les autres dispositions étant supplétives**. Il est donc toujours possible d'y déroger dans la convention et, par exemple, d'y prévoir la non-obligation du remboursement de la valeur des constructions.

Enfin, il faudra être attentif au fait que la renonciation au droit d'accession entraînera un changement de régime pour la propriété des constructions. Dès lors, un acte notarié sera nécessaire, avec toutes les formalités qui l'accompagnent et notamment la transcription à la conservation des hypothèques afin de rendre l'opération opposable aux tiers (voir infra).

2.2.1.1.5. Conclusion finale

Soit les occupants:

- Acceptent la constitution d'un droit de superficie à leur profit, avec toutes ses conséquences et notamment la régularisation accompagnée d'une éventuelle amende;
- N'acceptent pas la constitution d'un droit de superficie et l'Administration Communale redevient propriétaire des biens érigés sur son sol via le phénomène de l'accession:
 - a) Elle décide de faire détruire les constructions érigées sans autorisation sur son sol, aux frais des occupants;
 - b) Elle décide de conserver les constructions, rembourse le prix des matériaux aux occupants, procède à leur régularisation et éventuellement, par la suite, procède à la mise à disposition nouvelle de sa parcelle via:
 - Une convention d'occupation à titre précaire, si les conditions sont réunies (en annexe VIII);
 - La constitution d'un droit de superficie et, cette fois-ci, sans transmission de l'infraction urbanistique.

Cet exemple de dossier montre efficacement les problèmes que peuvent générer une loi d'interprétation trop large, un flou dans les textes ainsi qu'un manque d'informations du citoyen lambda.

2.2.2. Dossier Rue Pierreuse

2.2.2.1. Historique

En prospectant, Monsieur X tombe sur le bien de ses rêves sis Rue Pierreuse à Liège (plan cadastral en annexe IX) et décide d'en faire l'acquisition. En voyant la situation et l'exposition, son rêve est d'agrandir le bien en construisant une véranda à l'arrière.

En date du 9 décembre 2011, Monsieur X signe donc un compromis d'une agence immobilière pour l'achat de l'immeuble (en annexe X). Nous avons déjà parlé du danger d'agir dans la précipitation et de signer un compromis sans passer par une information notariale au préalable et nous insisterons dessus encore par la suite.

2.2.2.2. Découvertes urbanistiques

Le notaire du futur candidat acquéreur entame les démarches post-compromis et notamment, les recherches urbanistiques.

En date du 14 février 2012, la Ville de Liège délivre un certificat d'urbanisme n° 1 dans lequel elle mentionne que le bien susmentionné *"fait l'objet d'un arrêté de classement, comme monument, daté du 5 février 1985."* (En annexe XI).

En réalité, nous nous situons ici sur deux parcelles cadastrales, l'une englobant le bâtiment et l'autre le terrain. C'est précisément ce dernier qui fait partie d'un site classé. En conséquence, au-delà d'une distance de 12 mètres à partir de la rue, nous nous retrouvons en une zone dite "non-aedificandi", sur laquelle on ne peut donc pas bâtir.

Monsieur X était déjà sur ses gardes. En effet, dans le dossier nous trouvons trace d'une correspondance dans laquelle sont mentionnées une annexe et une loggia qui sont vraisemblablement de construction plus récente. Avant la signature du compromis, la partie venderesse certifie à Monsieur X qu'elle dispose des permis d'urbanisme pour ces travaux.

Or, après signature et lors d'une visite subséquente et en présence de l'architecte, la partie venderesse laisse finalement sous-entendre qu'il n'y aurait jamais eu d'autorisation préalable.

De plus, Monsieur X réalise que ces constructions empiètent manifestement déjà sur la zone non aedificandi.

2.2.2.3. Convention d'annulation de vente

Fort de ces découvertes et craignant l'infraction urbanistique, le notaire de l'acquéreur se propose d'introduire dans l'acte authentique une clause spécifique par laquelle la partie venderesse s'engage à supporter les frais d'une éventuelle régularisation urbanistique et à cette fin, à déposer une certaine somme en guise de garantie à l'étude (en annexe XII)

Il est important de rappeler que, jusqu'à présent, la vente est un contrat consensuel et que par conséquent, le simple échange des consentements ainsi que l'accord sur la chose et le prix via le compromis de vente... vaut vente! (voir supra).

La partie venderesse finira par se trahir et révélera être au courant du classement. Elle tentera, dans un dernier sursaut, de rejeter la faute sur l'agent immobilier, qu'elle dit avoir mis au courant avant la mise en vente. Bien entendu, ce dernier jure que sa mandante ne l'a jamais mis au courant de ces faits. Leurs responsabilités à tous les deux risquent d'être engagées.

À ce stade, le notaire doit craindre pour l'engagement de sa responsabilité également, si les actes sont passés. Effectivement, comme expliqué supra, ne pourrait-on pas imaginer l'annulation de la vente sur base de l'illicéité de l'objet du contrat? Puisque le bien risque de se trouver déjà en zone non-aedificandi, il risque de devoir être en partie détruit. De plus, monsieur X peut définitivement dire adieu à sa véranda. Dès lors, l'objet du contrat, le bien comme il a été décrit, se trouve modifié, et ne correspond plus au compromis.

Finalement, la partie venderesse et le futur candidat acquéreur se mettront d'accord pour signer une convention d'annulation de vente (en annexe XIII) en date du 4 avril 2012, date à laquelle était initialement fixée la signature de l'acte authentique de vente.

2.2.3. Dossier Rue Reine Astrid

2.2.3.1. Historique

En date du 5 octobre 2011, Monsieur et Madame Y acquièrent un immeuble sis Rue Reine Astrid à Ans, en indivision puisqu'étant chacun propriétaires pour une moitié indivise en pleine propriété.

En date du 3 octobre 2011, l'Administration Communale d'Ans avait délivré un certificat d'urbanisme n° 1 (en annexe XIV). Au point 14), il est précisé que le bien n'a fait l'objet d'aucun **constat** d'infraction. Ces informations seront reprises dans l'acte authentique du 5 octobre 2011 (en annexe XV).

En date du 9 mai 2012, Monsieur et Madame signent un acte de cession-partage au terme duquel Monsieur cède à Madame tous ses droits, soit la moitié en pleine propriété sur l'immeuble précité, moitié qui vient accroître la part dont Madame est déjà propriétaire pour finalement devenir seule, pleine et entière propriétaire du bien.

2.2.3.2. Travaux

Quelques temps après être devenue seule pleine propriétaire, Madame souhaite installer son activité professionnelle dans l'immeuble précité en y établissant son cabinet. Pour cela, la création d'une deuxième entrée en façade est nécessaire.

Ces travaux nécessitent l'obtention d'un permis d'urbanisme et Madame introduit sa demande.

Or, lors de l'examen du dossier par l'Administration Communale, cette dernière s'aperçoit que la cuisine et le garage n'apparaissent pas sur le plan de 1949, année de la construction autorisée par la Commune d'Alleur (en annexe XVI). On y trouve cependant un croquis au crayon de la future cuisine, rajouté par la suite qui n'apparaît ni sur le plan officiel, ni sur le permis de 1949.

Sur le plan cadastral (en annexe XVII), on trouve trace du garage mais pas de la cuisine. On parvient finalement à retrouver une photo de l'enterrement du précédent propriétaire, datant de 1969. On y aperçoit le garage au fond (en annexe 18). L'on produit également des photos datant de 1958 sur lesquelles on aperçoit la cuisine (en annexe 19). Les constructions dateraient donc de ces dates-là.

L'on retombe sur un plan d'architecte présentant le projet de construction de la cuisine, on suppose, autour de 1958 (annexe 20). Ce plan n'a cependant jamais été soumis à une demande de permis d'urbanisme. De plus, la cuisine y est présentée comme une "serre". Était-ce pour éviter justement la demande de permis parce qu'en 1958 la construction d'une serre ne nécessitait probablement pas l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme?

L'Administration Communale d'Ans répondra à Madame Y qu'elle doit d'abord procéder à la régularisation de ces constructions avant d'envisager d'introduire et d'obtenir un permis pour ses nouveaux travaux.

Effectivement, il faut être attentif au fait que l'Administration Communale d'Ans précise dans son certificat d'urbanisme n° 1 du 3 octobre 2011 que le bien n'a fait l'objet d'aucun **constat** d'infraction. Ainsi, comme elle n'est pas obligée de détacher un agent pour procéder à une vérification sur place, l'Administration se retranche derrière le fait qu'aucun constat, qu'aucun procès-verbal n'a été dressé. Elle n'a donc bien jamais dit qu'il n'y avait pas d'infraction sur le bien, simplement que l'Administration **elle-même n'en a pas constaté.**

Chapitre III: aspect futur

3.1. Solutions

3.1.1. Prévoyance contre les infractions urbanistiques

Les exemples détaillés de la partie problématique démontrent bien que les infractions urbanistiques sont aujourd'hui un réel problème. Non seulement lors de leur création ou découverte nouvelle, mais également parce qu'elles se transmettent de nouvel acquéreur en nouvel acquéreur.

Dès lors, comment s'en prémunir? Dans les lignes qui vont suivre, j'expose certaines solutions qui, à mon sens, aideraient à diminuer le risque de fraude et/ou de contamination.

3.1.1.1. Une encyclopédie en ligne

À l'heure actuelle, un tas de sites sur lesquels on peut grappiller quelques bribes d'informations urbanistiques existent. C'est le cas tout d'abord des cartes comme Google Map qui permettent, avec la vision satellite et celle en 3D, de visualiser un bâtiment en temps réel, généralement uniquement en façade.

L'on citera également le site Cadgis⁸⁵ qui permet de visualiser les parcelles cadastrales et leur numéro simplement en disposant soit des coordonnées cadastrales, soit de l'adresse de la parcelle.

Ensuite, les applications de la DGO4⁸⁶ permettent d'accéder à certaines informations plus détaillées comme les plans de secteurs ou encore la carte des aléas d'inondations. Il sera alors possible de situer la parcelle cadastrale dans une zone d'intérêt paysager ou dans une zone à risque au niveau d'une inondation possible, ou encore proche de tel ou tel cours d'eau qui pourrait quitter son lit.

⁸⁵ http://ccff02.minfin.fgov.be/cadgisweb/?local=fr_BE

⁸⁶ <http://webgisdgo4.spw.wallonie.be/viewer/#theme=PDS;extent=-69423:-24927:406828:213794>

Le site de la DGO4 permet également l'accès à certains permis de lotir pour certains lotissements, pourvu qu'ils aient été scannés.

Ces applications permettent déjà au particulier d'accéder à un minimum d'informations. Pourquoi serait-il fou d'imaginer que l'on complète dès lors le plus possible ces sites?

Il "suffirait" de regrouper l'ensemble des informations déjà disponibles sur un seul site et d'en ajouter d'autres. On sait que le PEB (Certificat de Performance Énergétique du Bâtiment) ainsi que le certificat de conformité électrique sont aujourd'hui obligatoires à fournir pour la vente. Les entreprises et les agents qui se chargent de ces rapports pourraient très bien les mettre en ligne, lors de leurs actualisations, et les faire correspondre à chaque parcelle cadastrale.

Ainsi, le particulier "n'aurait plus qu'à" rechercher la parcelle qui l'intéresse, cliquer dessus pour se voir proposer d'accéder à tout l'historique qui concerne la parcelle. Ceci est valable pour les certificats, mais également pour toutes les informations que l'administration communale détient. Un dossier d'insalubrité, un constat d'infraction urbanistique avec son suivi, les différents permis d'urbanisme introduits et obtenus ou pas...

Il incomberait alors à chaque acteur de la vie d'une parcelle d'aller compléter ce qui concerne son domaine d'activité. Certificateurs, administration et notaires. Toute l'origine de propriété de la parcelle, son propriétaire actuel et les actes éventuels qui la concernent (Vente, donation, succession, division, cession-partage, etc...). Dès lors, quid du respect de la propriété privée? Il est certain qu'il faudrait y penser. Néanmoins, il est déjà possible pour le citoyen d'aller s'informer à l'urbanisme du propriétaire de telle ou telle parcelle, moyennant le paiement d'une somme.

Les architectes y téléchargeraient également leurs plans, nouveaux ou anciens, ainsi que les archives de chaque administration. Dès lors, ils devraient bien entendu tenter de se pencher sur un système garantissant les droits d'auteurs.

Aujourd'hui, la plupart des informations susnommées sont payantes, et notamment celles habituellement délivrées dans le certificat d'urbanisme n° 1. Qu'à cela ne tienne, le particulier pourrait, en ligne, se voir demander de s'acquitter d'une certaine somme préalablement à l'autorisation d'accéder à ces informations. Somme qui rémunérerait la mise à disposition des différents documents.

Bien sûr, cela prendra du temps. Il faudra probablement consacrer une équipe à la réalisation de ce site pendant des mois dans chaque commune. Mais cela n'en vaudrait-il pas la peine?

À Bruxelles et depuis 2012, les citoyens peuvent déjà consulter les permis introduits et octroyés ou pas via une application en ligne.⁸⁷

En termes d'infractions urbanistiques, cela limite la création et la contagion de celles-ci. Soyons clairs, les facteurs les plus prépondérants aujourd'hui à la naissance de celles-ci sont le fait que:

- Le particulier n'est pas assez informé et alarmé (voir infra);
- Le particulier doit se déplacer au service urbanisme de sa commune pour obtenir ces informations, service ouvert pendant les heures de bureau, en pleine semaine.

Cela freine l'envie du citoyen de s'informer. Si ce site complet existait, et s'il contenait toutes les informations nécessaires, le particulier ne devrait plus se déplacer et donc s'informerait beaucoup plus volontiers.

De plus, le site pourrait également contenir une communication expliquant au citoyen comment utiliser ces documents, la nécessité de vérifier, et le moyen d'éviter d'avoir le moindre problème lors d'une éventuelle acquisition ou autre mutation immobilière.

Les infractions urbanistiques seraient répertoriées, le particulier ferait l'acquisition éventuelle du bien grevé alors en toute connaissance de cause.

⁸⁷ <https://urbanisme.irisnet.be/permis>

3.1.1.2. Obligation de détention préalable des informations urbanistiques

L'on a bien insisté plusieurs fois sur le fait qu'il est aujourd'hui obligatoire de se présenter avec son PEB signé dès la signature du compromis de vente.

Dès lors, pourquoi ne pas obliger toute personne qui souhaite disposer de son bien (vente, ...) à se procurer un certificat d'urbanisme n° 1 auprès de sa Commune? On soumettrait dès lors la vente à la mise à disposition de ces informations par le vendeur à l'éventuel futur acquéreur.

À l'heure actuelle, le vendeur doit remettre, le cas échéant, un D.I.U. pour la passation des actes. Il s'agit du Dossier d'Intervention Ulérieure, dossier technique qui comprend le détail de tous les travaux importants qui ont été effectués sur le bien depuis le 1^{er} mai 2001. En corrélation, on pourrait imaginer l'obligation pour le vendeur de constituer un dossier urbanistique qui reprendrait:

- Un certificat d'urbanisme n°1 récent;
- Les plans anciens et nouveaux concernant le bien;
- Le PEB;
- Le certificat de conformité électrique;
- Un dossier photos récent;
- ...

Ces trois-là se trouvent déjà dans le D.I.U., à la base, pour peu que l'on retrouve les plans!

Ce dossier serait à mettre à disposition des éventuels acquéreurs dans un certain délai préalablement à la passation des actes (idéalement, avant la signature du compromis et donc, avant que l'acquéreur ne s'engage sur la vente), ou pourrait être mis à disposition pour consultation chez le notaire. Ceci remettrait encore en cause le caractère consensuel de la vente immobilière. Mais le simple échange des consentements sur la chose et le prix n'est-il justement pas porte ouverte à divers problèmes qui peuvent survenir, et qui surviennent souvent, par la suite?

3.1.1.3. La vérification de l'agent communal

Il n'existe pas encore d'obligation pour l'administration communale de se rendre en lieu et place pour vérifier l'authenticité des informations qu'elle délivre au notaire chargé de recevoir l'acte authentique. Voilà pourquoi l'on voit l'insertion de certaines tournures de phrases dans les courriers qu'elle transmet: "L'administration n'a pas **constaté** d'infraction", entendez: "Il se peut qu'il y en ait, mais moi je ne suis pas au courant".

Il serait bien évidemment plus sécurisant pour l'acquéreur qu'un agent communal qualifié fasse la démarche de vérification. Encore une fois, ceci prendrait du temps et mobiliserait du personnel (et générerait des coûts supplémentaires) ... Mais avec à la clé la certitude de la transmission d'informations correctes et exactes.

C'est à l'agent communal que devrait incomber la responsabilité d'aller vérifier sur place si:

- Le bien est toujours conforme aux plans en possession de l'administration, s'il n'y a pas eu de modifications "clandestines";
- Tel ou tel permis d'urbanisme accordé a bien été exécuté conformément aux prescriptions requises;
- La parcelle cadastrale est bien celle mentionnée et si les limites n'en ont pas été modifiées;
- ...

3.1.1.4. L'accès à l'information – le citoyen lambda

Les démarches urbanistiques sont un véritable casse-tête pour le citoyen lambda qui ne baigne pas un tant soit peu dans le sujet.

L'exemple est simple: Lorsque vous obtenez votre permis, vous devez vous acquitter de certaines formalités de publicité (Affichage du permis, etc...). Il est simplement communiqué au citoyen qu'il doit suivre les prescriptions des articles concernés du CWATUP (en annexe 21).

Combien de personnes font la démarche d'aller vérifier ces articles, de les comprendre, et de s'assurer de les appliquer pour être en conformité avec la loi? Très peu.

Le CWATUP est une législation très inaccessible, de par sa complexité et son opulence d'articles. Le citoyen lambda ne sait pas que pour construire un abri de jardin dépassant telle surface au sol ou autre, il doit s'acquitter de formalités auprès de son administration communale.

Il ne le sait pas, et l'information ne vient pas à lui. Il faudrait donc que cela change. Que l'on mette en place un accès simplifié aux exigences du CWATUP, vulgarisé.

Comment? Cela pourrait passer, dans le cas d'une mutation immobilière, par la transmission d'une brochure explicative. Ou encore par le site susmentionné qui reprendrait cette information, ...

L'information est inaccessible en termes de compréhensibilité, mais également physiquement, de par l'obligation de se déplacer dans les heures de bureau.

3.1.1.5. Clause introduite dans l'acte – La responsabilité du vendeur

Comme on l'a vu dans un des exemples de dossiers susmentionnés, il est possible pour le notaire, lorsqu'il suspecte l'existence d'une infraction urbanistique, d'introduire dans l'acte une clause qui permet à l'acquéreur de se retourner contre le vendeur, le cas échéant.

Cette clause peut prévoir une participation totale du vendeur aux frais de régularisation, ou une participation de moitié pour chaque partie. Ceci oblige le vendeur à s'assurer que son bien n'est pas grevé d'une infraction, ou à révéler qu'il a effectué telle ou telle modification clandestinement.

Néanmoins, l'introduction de ce type de clauses est très généralement refusé par le vendeur qui préférera se rétracter et trouver un autre acquéreur moins suspicieux.

3.1.1.6. Instauration de délais de rigueur

Actuellement, la plupart des délais prévus dans le CWATUP sont des délais d'ordre (voir supra). Ceci décourage grandement la bonne foi du citoyen. C'est évidemment pareil pour le notaire qui a besoin des informations urbanistiques le plus rapidement possible afin d'agir en conséquence (certaines communes, comme Saint-Nicolas en Province de Liège, ne renvoient pas de certificat d'urbanisme n° 1 s'il n'y a rien de particulier à dire sur le bien, sans se soucier de vous laisser dans le flou).

En effet, la personne qui souhaite effectuer tel ou tel travail, et qui sait que l'obtention d'un permis pour ce travail prendra, au minimum le délai prévu par le Code et au maximum ... on ne sait pas, sera découragée dès le départ d'introduire une demande en règle pour son projet.

L'instauration de délais de rigueur permettrait d'obtenir des réponses beaucoup plus rapides aux dossiers et de réinstaurer la confiance du citoyen en la nécessité de se conformer à la loi.

Cela l'encouragerait à se mettre en règle et donc éviterait la naissance et la propagation des infractions urbanistiques, encore une fois.

Quelles sanctions pour le dépassement de ces délais?

C'est là que ça se complique. Il est impossible d'accorder systématiquement un permis d'urbanisme uniquement pour cause de dépassement du délai par l'administration communale. On verrait alors s'accorder tels projets plus absurdes les uns que les autres. Cela découragerait également l'agent communal, qui verrait là une fatalité.

Le refus systématique alors? Pourquoi pas. Avec la possibilité pour le citoyen de réintroduire son dossier par la suite.

L'instauration de ce type de délais est aujourd'hui en discussion au niveau du Code du Développement Territorial (voir infra). Il permettrait en tout cas au citoyen de savoir exactement quelles seront les échéances dans son dossier.

3.1.1.7. L'instauration d'une prescription

Comme expliqué infra, il n'existe à ce jour pas de prescription en matière d'infractions urbanistiques.

Cette absence laisse un très grand vide juridique qui ouvre la porte à une contagion toujours plus large d'infractions qui, comme on l'a vu dans les exemples précédents, peut s'avérer extrêmement problématique.

En effet, il arrivera souvent qu'une infraction soit découverte bien des années après sa naissance. Dès lors, le seul responsable sera le propriétaire actuel du bien à qui aura été transmise l'infraction. C'est à lui qu'appartiendra l'obligation de régularisation.

Il semble dès lors nécessaire d'instaurer une prescription en matière d'infractions urbanistiques. Nous verrons que le futur Code du Développement Territorial amorce une tentative d'approche dans ce domaine.

3.2. Le Code du Développement Territorial – Un futur proche?

3.2.1. Historique et entrée en vigueur

Le tant attendu nouveau projet de décret portant le Code du Développement Territorial a été approuvé par le Parlement wallon en date du 24 avril 2014.

Le texte prévoyait alors:

"Entrée en vigueur

Art 68

*Le présent décret entre en vigueur le 1^{er} janvier 2015.*⁸⁸

À l'heure actuelle, l'entrée en vigueur du CoDT est finalement fixée au 1^{er} octobre 2015.

"Entrée en vigueur

Art 68

*Le présent décret entre en vigueur au 1^{er} octobre 2015. – Décret-programme du 12 décembre 2014, art. 117/1.*⁸⁹

L'ambitieux projet de Code du Développement Territorial est l'œuvre première de l'ex-ministre de l'Environnement, Philippe Henry dont le but initial était de clarifier et simplifier le CWATUP, afin d'éviter de devoir systématiquement passer par des dérogations, le texte actuel rendant extrêmement compliquée l'application "à la lettre" des règles prévues.

Cependant, le nouveau gouvernement a pris le train en marche et décidé de revoir entièrement le projet de M. Henry. C'est ainsi que Carlo Di Antonio, actuel Ministre de l'Environnement et de l'Aménagement du territoire, a souhaité revoir 229 articles sur 377.

⁸⁸ Art 68, Code du Développement Territorial (CoDT).

⁸⁹ Décret programme du 12 décembre 2014 modifiant le décret du 24 avril 2014.

Actuellement, l'avant-projet de décret a été adopté en première lecture par le gouvernement wallon en date du 22 janvier 2015 et en seconde lecture en date du 19 mai 2015.

Le texte décretal devra encore passer par une troisième lecture après un avis de la section législation du Conseil d'État et sera alors transmis au parlement wallon où il fera sans doute l'objet d'amendements parlementaires.

3.2.2. Les nouveautés tant attendues

Sur le Portail de la Wallonie⁹⁰, l'on peut retrouver les grands changements visés par le Code du Développement Territorial:

"Les procédures relatives aux délais de rigueur ont été revues de manière à garantir aux demandeurs une décision, dans des délais maîtrisés.

Des outils facilitateurs ont été prévus pour faciliter la réutilisation des friches industrielles dans la logique de la reconstruction de la ville sur la ville.

Des adaptations ont été opérées pour assurer l'articulation du nouveau texte aux législations existantes (Code wallon du patrimoine, Décret sur les voiries communales, Décret relatif au permis d'environnement). L'objectif était d'éviter le blocage administratif des dossiers. Ceci vise donc les dispositions transitoires.

La procédure d'enquête publique est simplifiée: le demandeur devra seulement afficher son permis pendant 3 semaines lorsque le projet n'impacte que les voisins. Par le passé, il devait non seulement afficher, mais également contacter par courrier les propriétaires et occupants de biens bâtis dans un rayon de 50 m.

⁹⁰ <http://www.wallonie.be/fr/actualites/le-futur-code-du-developpement-territorial-codt-revu-et-corrige>

Dans ce contexte, les procédures de révision de plan de secteur seront mieux encadrées et plus rapides. Des procédures accélérées sont créées afin de permettre aux requérants un gain de temps et donc d'argent. Elles auront également pour effet de lutter contre l'étalement urbain.

La possibilité de recours aux procédures conjointes aura pour effet de raccourcir les procédures.

En matière de lotissements, le contenu des permis est simplifié. La lourdeur des procédures avait en effet diminué le nombre de demandes. Les dispenses de permis d'urbanisation sont également élargies.

Considérée comme de la paperasserie inutile dans les communes, la déclaration urbanistique préalable est supprimée. Elle concernait les aménagements mineurs d'une maison comme la construction d'un abri pour animaux de moins de 15 m² ou un abri de jardin de maximum 30 m².

Le contenu des schémas a été revu de manière à en faire de véritables outils d'orientation. Cette modification garantit une souplesse des procédures et la sécurité juridique des décisions. Un schéma est un outil permettant de traduire une politique territoriale en objectifs et en cartes.

Un schéma de développement pluricommunal, où la manière dont plusieurs communes vont pouvoir mener ensemble des projets, est créé. Cet outil a pour ambition d'encourager les synergies entre les communes.

Deux nouvelles zones sont inscrites au plan de secteur: la zone d'enjeu communal et la zone d'enjeu régional. Cette dernière remplace le périmètre d'enjeu régional. Il s'agit d'une modification juridique augmentant la sécurité juridique des investissements consentis dans ces zones."

3.2.2.1. Focus sur certaines mesures – L'instauration de délais de rigueur

Selon un récent article du quotidien l'Avenir:

"En 2014, les Collèges Communaux wallons ont traité près de 9.000 demandes de permis. Avec un dépassement des délais pour 66 % d'entre eux: 57 jours en moyenne de retard, avec un pic à...179 jours!"⁹¹

Comme expliqué supra, ce sont actuellement des délais d'ordre qui sont prévus par le CWATUP, avec une exception: un délai de rigueur est prévu, dans le cadre d'un recours, et après dépassement d'un délai d'ordre de 75 jours qu'a le ministre pour répondre après réception d'une lettre de rappel.⁹²

Dans l'optique d'instauration de délais de rigueur dans le Code du Développement Territorial, deux possibilités de sanctions du dépassement existent. Le dépassement du délai de rigueur entraîne soit:

- L'octroi tacite du permis;
- Le refus tacite du permis.

L'octroi tacite est bloqué en amont par la directive 2011/92/UE qui suppose qu'"un permis soumis au régime de l'évaluation des incidences environnementales ne peut être octroyé tacitement sans que l'autorité compétente ne se soit prononcée sur l'acceptabilité du projet au regard de ses incidences environnementales potentielles."⁹³

La balance penchera-t-elle dès lors en faveur du refus tacite? Certains hommes politiques comme le député wallon PS Pierre-Yves Dermagne s'en inquiètent et craignent des refus systématiques dans les grosses communes pour parvenir à respecter les délais.⁹⁴

⁹¹ http://www.lavenir.net/cnt/DMF20150402_00627630

⁹² Art. 121, CWATUP.

⁹³ Michel DELNOY, *Le Code wallon du développement territorial*, juin 2014, LARCIER, 496 p.

⁹⁴ http://www.lavenir.net/cnt/DMF20150402_00627630

Actuellement, le décret portant le projet de Code du Développement Territorial adopté en date du 24 avril 2014 prévoit que le Collège communal peut adresser une demande de prorogation de trente jours ou quinze jours (actuellement encore en cours de discussion) au demandeur, s'il estime que les délais prévus initialement seront trop courts.⁹⁵

Si le demandeur n'adresse pas sa réponse dans les cinq jours de la demande, ou s'il refuse, la procédure d'instruction de permis est clôturée et l'autorité sera tenue de **restituer au demandeur le montant perçu au titre de frais de dossier**. Le demandeur pourra par la suite, réactiver sa demande par simple envoi.⁹⁶

3.2.2.2. Focus sur certaines mesures – Nouveautés en matière d'infractions urbanistiques et de sanctions

Les développements qui vont suivre sont inspirés de l'ouvrage de monsieur Michel Delnoy, "Le Code Wallon du Développement Territorial."⁹⁷

3.2.2.2.1. Les actes infractionnels

Précédemment repris dans l'article 154 du CWATUP, les actes infractionnels sont désormais listés à l'article D.VII.I §1^{er} du Code du Développement Territorial. Il paraît important d'insister sur certains d'entre eux.

3.2.2.2.1.1. L'exécution d'actes et travaux

Article D.VII.I., §1^{er}, 1°, "Sont constitutifs d'infraction les faits suivants:

- *L'exécution des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 ou l'urbanisation d'un bien au sens de l'article D.IV.3, sans permis préalable, postérieurement à sa péremption ou postérieurement à l'acte ou à l'arrêt de suspension du permis ou encore **non conformément au permis** ;"*

⁹⁵ Art. D.IV.47, CoDT.

⁹⁶ Art. D.IV.48, CoDT.

⁹⁷ Michel DELNOY, *Le Code wallon du développement territorial*, juin 2014, LARCIER, 496 p.

Cette disposition ne varie pas de l'ancien article 154 du CWATUP à l'exception près de l'ajout de cette dernière précision. Le fait que l'exécution d'actes et travaux non conformément au permis délivré les concernant soit constitutive d'une infraction était déjà sous-entendu dans le CWATUP.

En effet, une exécution non conforme au permis délivré suppose le fait que les dits actes et travaux n'ont pas été soumis à la délivrance d'un permis et tombent donc sous l'égide des réalisations "sans permis préalable".

Néanmoins, cette nouvelle précision permet de ne plus laisser subsister le doute.

3.2.2.2.1.2. La poursuite d'actes et travaux

Article D.VII.I §1^{er}, 2°, *"Sont constitutifs d'infraction les faits suivants:*

- *La poursuite des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 ou l'urbanisation d'un bien visée à l'article D.IV.3, sans permis, au-delà de la durée de validité du permis, postérieurement à sa péremption ou postérieurement à l'acte ou à l'arrêt de suspension du permis;"*

Sur la distinction entre "l'exécution" et la "poursuite", Jean-Marc SECRETIN, avocat au barreau de Liège précise que:

"(...) Le législateur entend sans doute spécifier que celui qui n'a pas entamé les actes et travaux incriminés, mais qui s'est contenté de les poursuivre, adopte un comportement tout aussi infractionnel que celui dont il a pris le relai. Mais les travaux préparatoires du Code du Développement Territorial, muets sur le maintien de cette distinction, ne permettent pas de corroborer ou de contredire cette tentative d'explication."⁹⁸

⁹⁸ Jean-Marc SECRETIN, *Le Code Wallon du Développement Territorial*, juin 2014, LARCIER, p. 351.

3.2.2.2.1.3. Le maintien d'actes et travaux

Article D.VII.I §1^{er}, 3°, "Sont constitutifs d'infraction les faits suivants:

- *Le maintien des travaux exécutés **après le 21 avril 1962** sans le permis qui était requis ou en méconnaissance de celui-ci;*

Nous sommes ici dans le cœur du problème de la contagion des infractions. Comme expliqué plusieurs fois avant, le fait que "maintenir des actes et travaux sans le permis requis" soit constitutif d'une infraction urbanistique entraînait la naissance d'un nouvel acquéreur contaminé par l'infraction à chaque fois que le bien grevé changeait de propriétaire.

Le Code prévoit désormais que le maintien de ces actes et travaux est toujours constitutif d'infraction, mais uniquement pour les actes et travaux **réalisés après la date du 21 avril 1962**, date de l'entrée en vigueur de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

L'introduction de cette nouvelle condition a été suggérée par la section législation du Conseil d'État.⁹⁹ Ainsi, l'on évite le débat relatif au caractère réfragable ou irréfragable de la présomption ainsi que la charge administrative qui découlerait d'une cascade de permis automatiques de régularisation.

Attention, l'on ne légalise pourtant pas les actes réalisés avant le 21 avril 1962, "en sorte que:

- *Subsiste l'infraction ayant consisté en l'exécution et/ou en la poursuite des actes et travaux visés, ce qui est toutefois purement théorique compte tenu de l'application des règles de droit commun de la prescription de l'action publique¹⁰⁰ puisqu'il s'agit d'infractions immédiates¹⁰¹;*

⁹⁹ Avis du Conseil d'État, *Doc.parl.w.*, sess. 2013-2014, n° 942/1, pp. 160-161.

¹⁰⁰ Art. 21 du Code de procédure pénale.

¹⁰¹ Michel DELNOY, *Le CWATUP expliqué*, op. cit., p. 244.

- *L'irrégularité dont ces actes et travaux restent entachés pourrait continuer à fonder, par exemple, une décision de refus d'un nouveau permis tendant à ajouter une annexe au bâtiment illégal, même si le maintien de cette irrégularité ne constitue plus une infraction pénale;"*

3.2.2.2.2. Prescription pour les infractions de moindre importance

Comme expliqué infra, l'instauration d'une prescription pour, au moins, certaines infractions urbanistiques semble extrêmement nécessaire. Le projet de Code a bien identifié ce besoin.

En premier lieu, le législateur a souhaité appliquer une prescription décennale pour certaines infractions non fondamentales. Mais le maintien d'actes et travaux irrégulièrement réalisés est une infraction continue et pour ce genre d'infraction, la prescription de l'action publique commence seulement à courir **lorsqu'il est mis un terme à la situation infractionnelle**, et non lorsque celle-ci est commise.

La prescription ne fait pas effectivement disparaître l'infraction, elle ferme simplement la voie à l'exercice de l'action publique après un certain délai.

À nouveau sur suggestion du Conseil d'État¹⁰², *"la formulation du texte a été revue pour limiter dans le temps l'existence même de l'infraction, plutôt que l'exercice de l'action publique."*¹⁰³

Ainsi, selon l'article D.VII.I §2 du CoDT:

*"Le gouvernement peut déterminer la liste des actes et travaux pour lesquels l'infraction est considérée comme **non fondamentale** (...). Le maintien de ces actes et travaux n'est constitutif d'une infraction que pendant dix ans après l'achèvement des travaux aux termes desquels elle est **prescrite**."*

¹⁰² Avis du Conseil d'État sur le projet de CoDT, *Doc.parl.w.*, sess. 2013-2014, n° 942/1, p. 161.

¹⁰³ Jean-Marc SECRETIN, *Le Code Wallon du Développement Territorial*, juin 2014, LARCIER, p. 355.

Qu'entendre par "non fondamentale"?

"Selon le projet d'arrêté dont nous disposons au jour où la présente contribution est rédigée, rentreraient dans la catégorie des infractions non fondamentales celles qui répondraient à trois conditions cumulatives.

La première serait de ne pas avoir été commise dans une zone non destinée à l'urbanisation au plan de secteur, selon l'article D.II.20, alinéa 3, du Code du Développement Territorial. Cette condition ne viserait cependant pas les constructions préexistantes à l'entrée en vigueur du plan de secteur ou valablement autorisés par la suite, ainsi que leurs aménagements accessoires ou complémentaires.

Ensuite, les actes infractionnels ne doivent pas être en contradiction avec les normes du guide régional, sauf bien sûr à avoir obtenu la dérogation requise.

Enfin, les infractions non fondamentales devraient correspondre à une des circonstances exhaustivement énumérées par l'arrêté, à savoir:

- Être soumis à déclaration d'urbanisme;*
- Présenter un écart inférieur à 20% par rapport à ce que le permis autorise quant à l'emprise au sol, la hauteur, la profondeur, la volumétrie, la superficie des planchers, les cotes d'implantation ou encore les dimensions minimales ou maximales de la parcelle;*
- Répondre à certaines conditions spécifiques s'il s'agit de la réalisation d'un auvent en extension d'un hangar agricole autorisé;*
- Consister dans le non-respect des ouvertures ou des couleurs autorisées par le permis."*

3.2.2.3. Les nouveautés – L'avis de l'UVCW

3.2.2.3.1. L'instauration de délais de rigueur

L'Union des Villes et Communes de Wallonie est un organisme dont la principale mission est la défense des intérêts des administrations locales à plusieurs niveaux.

Face au projet actuel concernant le Code du Développement Territorial et plus particulièrement l'instauration de délais de rigueur, l'UVCW souhaite vivement que l'on intègre au projet les points suivants¹⁰⁴:

- La prise de cours du délai de décision à partir de l'envoi de la décision sur le caractère complet et recevable (l'accusé de réception);
- Un allongement des délais;
- La non-prise en compte du délai d'acheminement dans le délai de décision en stipulant que c'est l'envoi de la décision qui doit être effectué dans le délai;
- La suspension du délai du 16 juillet au 15 août et entre le 24 décembre et le 1^{er} janvier pour toutes les demandes de permis, pour éviter de se voir refuser l'octroi d'un permis pour cause de congés pris par le personnel communal;
- La suppression de la conditionnalité de la possibilité de prolongation de 30 jours (maintenant 15 jours envisagés) et son exécution souhaitable à toutes les demandes de permis;
- La suppression de l'obligation de remboursement en cas de dépassement du délai, que l'UVCW considère comme une sanction pure et simple à l'égard des communes, "erronément présumées seules responsables du dépassement des délais";
- La suppression de l'absence de recours pour la commune contre la décision du fonctionnaire délégué compétent sur expiration du délai de décision communale, vécue comme une véritable sanction à un comportement fautif.

¹⁰⁴ http://www.uvcw.be/no_index/actualite/5099-5353423266351115201311354797458979679.pdf

3.2.2.4. Les nouveautés – L'avis de l'Ordre des Architectes

3.2.2.4.1. L'instauration de délais de rigueur

L'Ordre des Architectes est, bien sûr, un des nombreux acteurs à avoir été conviés à donner leurs avis sur l'avant-projet de décret portant le Code du Développement Territorial.

Leur opinion concernant les nouveaux délais de rigueur est diamétralement opposée à celle de l'UVCW. Selon l'Ordre, cela représente une avancée majeure qu'il faut non seulement conserver, mais également amplifier: *"Les délais doivent être réalistes, et surtout tenus."*¹⁰⁵

3.2.2.4.2. Le rôle de l'architecte dans la procédure

*"L'architecte doit être reconnu comme un acteur constructif dans la procédure."*¹⁰⁶ L'Ordre souhaite vivement que celui-ci soit tenu informé des différentes étapes du projet et que cette disposition soit expressément consacrée dans le nouveau Code.

3.2.2.4.3. La valeur indicative des nouveaux schémas et guides

Selon l'Ordre, l'instauration nouvelle d'une valeur **indicative** est une autre avancée majeure portée par le Code du Développement Territorial. L'ancienne valeur réglementaire était très contraignante et générait de nombreuses dérogations.

Néanmoins l'Ordre précise que pour lui donner pleine effectivité, il faudra rendre clair et précis le contenu des différents schémas et guides et que leurs objectifs soient clairement définis.¹⁰⁷

¹⁰⁵ <http://www.ordredesarchitectes.be/files/8214/2591/1378/CoDT.pdf>

¹⁰⁶ <http://www.ordredesarchitectes.be/files/8214/2591/1378/CoDT.pdf>

¹⁰⁷ <http://www.ordredesarchitectes.be/files/8214/2591/1378/CoDT.pdf>

3.2.2.4.4. Les éléments constitutifs du dossier de demande de permis

L'avant-projet de décret laisse le soin au gouvernement de fixer le contenu et la forme du dossier de demande de permis. L'Ordre souhaite donc être présent lors des discussions à ce sujet afin d'éviter l'exigence de production de documents inutiles.¹⁰⁸

¹⁰⁸ <http://www.ordredesarchitectes.be/files/8214/2591/1378/CoDT.pdf>

Conclusion

La première chose qui me vient à l'esprit à la clôture de ce travail est sans aucun doute le sentiment de surprise. Les recherches effectuées pour la rédaction du contenu m'ont apporté énormément, non seulement en termes de connaissance, mais également en termes d'enrichissement personnel.

Le sujet qui a été celui de ce travail m'a été inspiré, vous vous en doutiez, par une expérience personnelle. C'est ensuite et seulement que le droit de l'urbanisme s'est révélé être une véritable passion. Constamment en évolution, cette matière est riche de rebondissements, de jurisprudence et de doctrine.

Tout au long des lignes qui ont précédé, nous avons pu voir réellement la difficulté d'application de la législation actuellement en vigueur. Je suis intimement convaincue qu'une réforme profonde est nécessaire afin de donner une touche de XXIème siècle à l'Aménagement du Territoire.

Les nouveautés mises en place par le futur Code du Développement Territorial ne sont même pas encore votées qu'elles font déjà l'objet de grands débats dans le cœur même de notre société. Ceci tient encore à prouver, fut-ce nécessaire, que c'est un sujet auquel nous accordons beaucoup d'importance. L'avenir nous dira sur quelles dispositions s'arrêteront définitivement nos dirigeants, et pour quelles applications pratiques.

Quelle est la solution définitive? Je ne l'ai pas. Quelques pistes ont été évoquées dans ce travail. Bien sûr, en tant qu'étudiante, je ne parle qu'avec mon expérience personnelle et mon expérience de stagiaire en étude de notaire. Cette liste n'est certes pas exhaustive et ne tient très certainement pas compte des facteurs extérieurs, facteurs qui m'échappent encore en grande partie.

La chose certaine est que je retire beaucoup de plaisir de ces recherches.

En quoi consistera le droit de l'urbanisme dans quelques années? Qui en seront les acteurs principaux? Quels en seront les grands enjeux? Parviendra-t-on à s'inspirer du quotidien des acteurs pour une meilleure application de ce droit? L'avenir nous le dira ...

Bibliographie

Législation

- Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine du 14 mai 1984, M.B., 25 mai 1984;
- Décr. Rég. W., portant le Code Wallon du Logement, du 29 octobre 1998;
- Décr. Rég. W., portant le Code du Développement Territorial du 23 avril 2014;
- Décr. Rég. W., relatif à la voirie communale du 6 février 2014, M.B. 4 mars 2014;
- Travaux préparatoires portant sur une modification du CWATUP, Doc. Parl. Wall., n° 74/1 (2004-2005), p. 30;
- Travaux préparatoires portant sur une modification du CWATUP, Doc., Parl. Wal., 1996-1997 (233), n° 222, p. 225;
- Travaux préparatoires portant sur une modification du CWATUP, Doc. Parl., Sénat, 1969-1970, n° 525, 2B;
- Avis du Conseil d'État sur le projet de CoDT, *doc. Parl. W.*, sess. 2013-2014, n° 942/1, pp. 160-161;
- Code wallon du logement, M.B. 29 octobre 1998;
- Code de déontologie de l'institut professionnel des agents immobiliers, M.B. 14 septembre 2006;
- Circulaire du 5 juillet 2007 relative aux infractions et aux sanctions en matière d'urbanisme;
- Code de la Décentralisation et de la Démocratie Locale, AGW du 22 avril 2004;

- Avant-projet de décret portant le Code du Développement Territorial, modifiant le décret du 23 avril 2014, adopté en deuxième lecture le 19 mai 2015;
- Code de procédure pénale, M.B. 17 avril 1878.

Jurisprudence

- Cass., 8 avril 1974, pas., p. 820;
- Cass., 13 décembre 1989, Pas. 1990, I, n° 239;
- Cass., 4 octobre 1956, pas., 1957, p. 190 et Cass., 27 avril 1962, pas., 1962, p. 938;
- Cass., 1^{ère} ch., 11 mai 2000, C. 97.276.N, Pas., 2000, I, p. 290;
- Cass. 24 février 2011, rôle n° C.09.0553.F, www.juridat.be;
- Cass. 8 avril 1999, pas., 1999, I, p. 199;
- Cass., 7 février 2011, J.L.M.B., 2012, p. 1813;
- Cass., 13 mai 2013, rôle n° P.02.1621.N, www.juridat.be;
- Cass., 18 juin 1998, arrêt "expropriation", R.G. n° C.96.0015.N;
- Cass., 17 mars 1972, pas., I, p. 671;
- Cass., 19 mai 1988, pas., 1988, I, p. 1142;
- Civ. Bruges, réf., 11 juin 1986, R.W., 1988-1989, p. 723;
- Civ. Louvain, 18 février 2003, R.C.D.I.-T. app., 2003, liv. 2, p. 34;
- Civ. Malines, 4 mai 1987, pas., 1987, III, p. 82;
- C.E., Pirson, n° 26.341, 9 avril 1986, Pas., 1989, IV, p. 76;

- C.E., Pirson, n° 36.336, 1^{er} février 1991;
- C.E., Swennen, n° 17.999, 15 décembre 1976;
- C.E., Niesenbaum, n° 82.896, 14 octobre 1999;
- C.E., Van Den Eycken, n° 16.895, 21 février 1975;
- C.E.D.H., 25 septembre 1996, Echos Log., 1997, p. 107;
- C.E., 7^e ch., n° 93.152, 8 février 2001 ; AP.M., 2001, p. 54;
- Corr. Gand, 13 octobre 1998, T.M.R., 1999, p. 322;
- Gand, 16 mai 1986, R.W., 1986-1987, p. 744.

Doctrine

- Amén.-Env., 21 janvier 1986, Bruxelles, p. 112;
- AUGHUET, Charlotte et ERNEUX, Pierre-Yves, "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", *À l'origine de la responsabilité du notaire*, Larcier, Bruxelles, 2011, p. 81;
- DELNOY, Michel, *Le CWATUP expliqué*, Edi. pro, 2007, 3^{ème} édition, 384 pp.;
- DELNOY, Michel, et SECRETIN, J-M, *Le Code wallon du développement territorial*, juin 2014, Larcier, 496 pp.
- DUMONT, Michel, *Les bâtiments insalubres ou en ruines, Chroniques de Jurisprudence*, Amén.-Env., 1996, p. 199 et s.;
- ERNEUX, Pierre-Yves, *Le notaire dans la pratique du droit immobilier*, Cahiers de jurimpratique, Larcier, 2016, p. 186;

- FONTAINE, Marcel, *Les sanctions de l'inexécution des obligations contractuelles*, (dir.), Bruylant et LGDJ, 2001, 1127 p;
- HAUMONT, Francis, "L'urbanisme – 1. La Région wallonne", *Rep. Not.*, tome XIV, livre XIV, Bruxelles, Larcier, 1996, p. 516 et n° 482;
- HAUMONT, Francis, PÂQUES, Bernard et SCHOLASSE, Michel, *Les immeubles délabrés, mesures et contraintes juridiques et administratives*, Fondation Roi Baudouin, Bruxelles, La Charte, 1986;
- JAMAR DE BOLSE, Alain, *Chroniques juridiques*, Sylva Belgica, 105, 1998/2, p. 44;
- KHOL, Benoit, "Le contrat de vente d'immeuble, développements récents", in *La vente immobilière*, CUP, 2000, Larcier, Bruxelles, p. 37;
- KHOL, Benoit, *La vente immobilière, chronique de jurisprudence 1990-2010*, Larcier, Bruxelles, 2012, p. 153;
- LEJEUNE, Yves et ERNEUX, Pierre-Yves, "Droit public immobilier et notariat: quelles perspectives?", in *Le service notarial: réflexions critiques et prospectives*, Colloque en hommage à Michel GREGOIRE, Bruxelles, Bruylant, 2000, p. 139 et suiv.;
- LOUVEAUX, Bernard, "Les effets du permis d'urbanisme sur les contrats: l'exemple bruxellois", in *Revue de droit immobilier*, 2000, p. 192;
- NEURAY, J-F, "Les limites du pouvoir d'appréciation de l'administration et son obligation de contribuer à l'exécution des décisions de justices", *J.L.M.B.*, 1991, p. 1350;
- Notamus 3/2008, "*commentaires juridiques*", p. 36;
- ORBAN DE XIVRY, Etienne, "Les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme ou de lotir", in *La réforme du droit wallon de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme*, Bruylant, 1998, p. 262;

- VAN BOXTAEL, J-L, "L'aliénation d'une construction irrégulière", *Rev. Not. Belge*, 1998, p. 464 et 485;
- VANDEN BORRE, Philippe, *Droit de la construction et de l'urbanisme*, Jeune Barreau, 1976, p. 220;
- VAN YPERSELE, Joël et LOUVEAUX, Bernard, *Le droit de l'urbanisme en Belgique et dans ses trois régions*, Droit immobilier, Larcier, 2006, 2^{ème} édition, 1160 pp.;
- VAN YPERSELE, Joël et OLIVIER, Lauriane, *La vente et le droit de l'urbanisme wallon et bruxellois*, Kluwer, Waterloo, 2011, p. 89;
- WAHL, Martine, *La responsabilité professionnelle de l'agent immobilier*, Kluwer, 2009, p. 48.

Sources internet

- CARNOY, Gilles, *Carnets de droit immobilier*. 2013. La vente d'un immeuble affecté d'une irrégularité d'urbanisme, disponible sur <http://gillescarnoy.be/2013/01/15/la-vente-dun-immeuble-affecte-dune-irregularite-durbanisme/>, consulté le 2 avril 2015;
- CARNOY, Gilles, *Carnet de route en droit immobilier*. 2014. Une nouvelle approche de la chose et du prix dans la vente immobilière, disponible sur <http://gillescarnoy.be/2014/12/08/une-nouvelle-approche-de-la-chose-et-du-prix-dans-la-vente-immobiliere/>, consulté le 5 mars 2015;
- DUMONT, Létitia, *Portail du droit belge*. 2006. Le permis d'urbanisme en Région wallonne, disponible sur http://www.droitbelge.be/news_detail.asp?id=365, consulté le 7 mars 2015;
- Guide pratique sur les démarches et formalités notariales, disponible sur <http://etudes-notariat.com/site/pratiquenotariale.html>, consulté le 5 mars 2015;

- Application CadGis, disponible sur: <http://ccff02.minfin.fgov.be>, consulté le 23 mai 2015;
- Application de la DGO4, disponible sur: <http://webgisdgo4.spw.wallonie.be/>, consulté le 23 mai 2015;
- Portail de la Wallonie, disponible sur: <http://www.wallonie.be/fr/actualites/le-futur-code-du-developpement-territorial-codt-revu-et-corrige>, consulté le 24 mai 2015;
- Site de l'Union des Villes et Communes de Wallonie, disponible sur: <http://www.uvcw.be>, consulté le 3 mai 2015;
- Site de l'Ordre des architectes, disponible sur: <http://www.ordredesarchitectes.be>, consulté le 3 mai 2015;
- SERRET, Pascale, *"Une moyenne de 57 jours de retard pour les permis d'urbanisme"*, 2 avril 2015, l'Avenir, disponible sur: www.lavenir.net, consulté le 12 avril 2015.

Table des matières

Introduction	11
Chapitre I: aspect théorique	13
Titre premier: Le droit actuel en regard du CWATUP	13
1.1. Les formalités requises lors des diverses mutations d'immeubles.....	13
1.1.1. L'acquisition d'un immeuble	13
1.1.1.1. Le compromis de vente	13
1.1.1.2. Les recherches urbanistiques	15
1.1.1.3. Le contrôle des installations électriques.....	17
1.1.1.4. La signature de l'acte authentique.....	18
1.1.1.5. Les formalités postérieures à l'acte	18
1.1.1.5.1. L'enregistrement de l'acte notarié	18
1.1.1.5.2. La transcription de l'acte au bureau des hypothèques	19
1.1.2. La réalisation de travaux nécessitant un permis d'urbanisme	19
1.1.2.1. Notions	19
1.1.2.1.1. Les travaux non soumis à l'obtention d'un permis d'urbanisme	19
1.1.2.1.2. Les travaux soumis à une déclaration urbanistique préalable.....	19
1.1.2.1.2.1. Déclaration urbanistique – compétence et procédure	20
1.1.2.1.3. Les travaux non soumis au concours d'un architecte	21
1.1.2.1.4. La limitation du champ d'application – Articles 263 et 264 du CWATUP	21
1.1.2.1.5. Les travaux soumis à l'obtention d'un permis d'urbanisme	22
1.1.2.1.5.1. Construire ou utiliser un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations fixes	23

1.1.2.1.5.2.	Transformer une construction existante	24
1.1.2.1.5.3.	Démolir.....	25
1.1.2.1.5.3.1.	Ordonnance du Tribunal	25
1.1.2.1.5.3.2.	Application lors d’insalubrité publique ou de sécurité publique – décision de démolition ordonnée par le bourgmestre.....	26
1.1.2.1.5.4.	Reconstruire.....	27
1.1.2.1.5.5.	Modifier la destination de tout ou partie d’un bien.....	27
1.1.2.1.5.6.	Modifier le nombre de logements.....	28
1.1.2.1.5.7.	Modifier sensiblement le relief du sol	28
1.1.2.1.5.8.	Les arbres et la végétation.....	29
1.1.2.1.5.8.1.	Boiser.....	29
1.1.2.1.5.8.2.	Déboiser	29
1.1.2.1.5.9.	Dépôt de véhicules et de mitrilles	30
1.1.2.1.5.10.	Placement d’installations mobiles	30
1.1.2.1.5.11.	Règlements d’urbanisme – Permis requis	30
1.1.2.1.5.12.	Procédure d’obtention.....	31
1.1.2.1.5.12.1.	Le dépôt de la demande.....	31
1.1.2.1.5.12.2.	La composition du dossier de demande – Articles 284 et suivants	31
1.1.2.1.5.12.3.	Traitement du dossier par la commune.....	32
1.1.2.1.5.12.4.	L’enquête publique – Articles 330 et suivants.....	32
1.1.2.1.5.12.5.	L’avis du fonctionnaire délégué – Article 118.....	34
1.1.2.1.5.12.5.1.	Saisine du fonctionnaire délégué – Article 118	35
1.1.2.1.5.12.6.	Procédure de décision.....	35
1.1.2.1.5.12.6.1.	Procédure décentralisée – Article 116 § 3.....	35

1.1.2.1.5.12.6.2.	Procédure ordinaire – Article 116 par. 4.....	36
1.1.2.1.5.12.6.3.	Procédure dans le cas d'une demande portant sur l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale – Décret du 6 février 2014	36
1.1.2.1.5.12.7.	Délais pour la décision – Article 117	37
1.1.2.1.5.12.7.1.	Quelques notions en matière de délais	37
1.1.2.1.5.13.	Les recours	38
1.1.2.1.5.13.1.	Le recours ouvert au demandeur – Article 119 §1 ^{er}	38
1.1.2.1.5.13.2.	Le recours ouvert au Collège Communal – Article 119 §2...39	
1.1.2.1.5.13.3.	Le recours ouvert au fonctionnaire délégué – Article 119 §2 alinéa 2 et article 108.....	40
1.1.2.1.5.13.4.	Procédure – Articles 120 et 121.....	41
Chapitre II:	aspect pratique	42
2.1.	La problématique	42
2.1.1.	Les infractions urbanistiques	42
2.1.1.1.	Définition	42
2.1.1.2.	Le permis de régularisation et l'amende transactionnelle.....	43
2.1.1.3.	La transmission de l'infraction urbanistique lors de la vente immobilière .44	
2.1.1.3.1.	La nullité de la vente	44
2.1.1.3.1.1.	La nullité spécifique en matière de lotissement	44
2.1.1.3.1.2.	La nullité de droit commun	45
2.1.1.3.1.3.	La position civiliste.....	45
2.1.1.3.1.4.	La position de l'administration	46
2.1.1.3.2.	Les sanctions	48
2.1.1.3.2.1.	La délivrance de la chose conforme	48
2.1.1.3.2.2.	La garantie d'éviction.....	48

2.1.1.4.	Prescription des infractions urbanistiques.....	49
2.1.1.5.	La modification du nombre de logements sans obtention préalable d'un permis d'urbanisme	50
2.1.1.5.1.	La situation avant le décret du 20 août 1994	52
2.1.1.5.2.	La situation après le décret du 20 août 1994.....	53
2.1.1.5.3.	L'acquisition d'un immeuble de rapport grevé d'une infraction urbanistique	53
2.1.1.5.4.	L'acquisition d'un immeuble de rapport – Le permis de location	54
2.1.1.6.	Les différentes responsabilités.....	56
2.1.1.6.1.	La responsabilité du vendeur	56
2.1.1.6.2.	La responsabilité de l'agent immobilier	56
2.1.1.6.3.	La responsabilité du notaire.....	57
2.1.1.6.3.1.	Les limites	57
2.1.1.6.3.2.	La possibilité pour le notaire de vendre un immeuble grevé d'une irrégularité urbanistique.....	59
2.1.1.6.3.2.1.	Le cas de l'infraction régularisable	59
2.1.1.6.3.2.2.	Le cas de l'infraction non régularisable	60
2.1.1.6.4.	La responsabilité de l'acquéreur	61
2.2.	Illustration	62
2.2.1.	Dossier de la Commune de Fléron – Romsée.....	62
2.2.1.1.	Historique	62
2.2.1.1.1.	Première demande.....	63
2.2.1.1.1.1.	Introduction d'une demande de régularisation	63
2.2.1.1.1.2.	L'avis du Fonctionnaire Délégué.....	63
2.2.1.1.1.3.	Refus	64

2.2.1.1.2.	Seconde demande.....	64
2.2.1.1.2.1.	Avis du Collège Communal	64
2.2.1.1.2.2.	Avis du Fonctionnaire Délégué.....	65
2.2.1.1.2.3.	Octroi du permis	65
2.2.1.1.3.	Demande de prolongation	66
2.2.1.1.3.1.	Argumentaire.....	66
2.2.1.1.4.	Conclusion	68
2.2.1.1.4.1.	Destruction ou conservation	68
2.2.1.1.4.2.	Expropriation	70
2.2.1.1.4.3.	Première possibilité de mise à disposition – conclusion d'une convention d'occupation à titre précaire.....	70
2.2.1.1.4.4.	Deuxième possibilité de mise à disposition – renonciation au droit d'accession et conclusion d'un droit de superficie	71
2.2.1.1.5.	Conclusion finale	74
2.2.2.	Dossier Rue Pierreuse	75
2.2.2.1.	Historique	75
2.2.2.2.	Découvertes urbanistiques.....	75
2.2.2.3.	Convention d'annulation de vente	76
2.2.3.	Dossier Rue Reine Astrid.....	77
2.2.3.1.	Historique	77
2.2.3.2.	Travaux	77
Chapitre III: aspect futur		79
3.1.	Solutions.....	79
3.1.1.	Prévoyance contre les infractions urbanistiques	79

3.1.1.1.	Une encyclopédie en ligne	79
3.1.1.2.	Obligation de détention préalable des informations urbanistiques	82
3.1.1.3.	La vérification de l'agent communal	83
3.1.1.4.	L'accès à l'information – le citoyen lambda	83
3.1.1.5.	Clause introduite dans l'acte – La responsabilité du vendeur	84
3.1.1.6.	Instauration de délais de rigueur	85
3.1.1.7.	L'instauration d'une prescription	86
3.2.	Le Code du Développement Territorial – Un futur proche?	87
3.2.1.	Historique et entrée en vigueur	87
3.2.2.	Les nouveautés tant attendues	88
3.2.2.1.	Focus sur certaines mesures – L'instauration de délais de rigueur	90
3.2.2.2.	Focus sur certaines mesures – Nouveautés en matière d'infractions urbanistiques et de sanctions	91
3.2.2.2.1.	Les actes infractionnels	91
3.2.2.2.1.1.	L'exécution d'actes et travaux	91
3.2.2.2.1.2.	La poursuite d'actes et travaux	92
3.2.2.2.1.3.	Le maintien d'actes et travaux	93
3.2.2.2.2.	Prescription pour les infractions de moindre importance	94
3.2.2.3.	Les nouveautés – L'avis de l'UVCW	96
3.2.2.3.1.	L'instauration de délais de rigueur	96
3.2.2.4.	Les nouveautés – L'avis de l'Ordre des Architectes	97
3.2.2.4.1.	L'instauration de délais de rigueur	97
3.2.2.4.2.	Le rôle de l'architecte dans la procédure	97
3.2.2.4.3.	La valeur indicative des nouveaux schémas et guides	97

3.2.2.4.4. Les éléments constitutifs du dossier de demande de permis.....	98
Conclusion.....	99
Bibliographie	101
Législation	101
Jurisprudence	102
Doctrine.....	103
Sources internet.....	105
Table des matières.....	107
Liste des annexes	114

Liste des annexes

Annexe 1: Demande d'avis préalable (redevance);

Annexe 2: Demande d'avis préalable (réponse);

Annexe 3: Réponse de l'urbanisme de la Ville de Liège concernant une division;

Annexe 4: Exemple de justification pour une division;

Annexe 5: Photos relatives au dossier de la Commune de Fléron;

Annexe 6: Permis d'urbanisme octroyé relatif au dossier de la Commune de Fléron;

Annexe 7: Demande de prolongation relative au dossier de la Commune de Fléron;

Annexe 8: Exemple de convention d'occupation à titre précaire;

Annexe 9: Plan cadastral relatif au dossier de la Ville de Liège;

Annexe 10: Compromis de vente relatif au dossier de la Ville de Liège;

Annexe 11: Certificat d'urbanisme n° 1 relatif au dossier de la Ville de Liège;

Annexe 12: Proposition de clause relative au dossier de la Ville de Liège;

Annexe 13: Convention d'annulation de compromis de vente relative au dossier de la Ville de Liège;

Annexe 14: Certificat d'urbanisme n° 1 relatif au dossier de la Commune d'Ans;

Annexe 15: Insertion du certificat dans l'acte de vente relatif au dossier de la Commune d'Ans;

Annexe 16: Plan d'architecte relatif au dossier de la Commune d'Ans;

Annexe 17: Plan cadastral relatif au dossier de la Commune d'Ans;

Annexe 18: Photos relatives au dossier de la Commune d'Ans;

Annexe 19: Photos relatives au dossier de la Commune d'Ans;

Annexe 20: Plan d'architecte relatif au dossier de la Commune d'Ans;

Annexe 21: Exemple d'octroi d'un permis d'urbanisme;

Annexe 22: Exemple d'une demande relative à un certificat n° 1 d'urbanisme;

Annexe 23: Exemple de certificat d'urbanisme n° 1;

Annexe 24: Exemple d'une demande de permis d'urbanisme;

Annexe 25: Exemple de compromis de vente;

Ville de Liège

Département de l'Urbanisme

Me [redacted] / 2
4000 LIEGE

780201

Liège, le 08 mai 2014

Nos Réf : pw/26452-d

Agent administratif : Pascale WELS
Tél. : 04/221.90.19 - Fax : 04/221.92.48

Architecte Responsable de Service : Céline DEHALU

Objet : demande d'avis préalable – rue [redacted] à Angleur

Maître,

Par la présente, nous accusons réception de votre demande d'avis préalable en date du 05/05/14, pour le bien cité en marge.

Conformément à la délibération du Conseil communal, prise en séance du 26 novembre 2013, votre demande est soumise à une redevance de 25 EUR (art. 9 du Règlement).

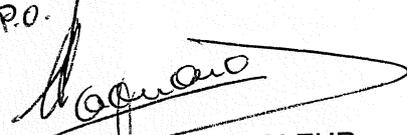
Pour toute information complémentaire, nous vous invitons à consulter le chapitre relatif aux taxes et redevances sur le site de la Ville de Liège : www.liege.be/telechargements/pdf/finances/taxes/1-48a.pdf

Cette redevance doit être versée sur le compte de l'Administration communale :
N° BE 58 0910 1181 9679 code BIC GKCCBEBB (n° 091-0118196-79)
En communication : rue [redacted] - AP 26452-D

L'analyse de votre demande reprendra dès réception de la preuve du paiement :
- par fax : 04/221 92 48
- par email : urbanisme@liege.be

Nous vous prions de croire, Maître, à l'assurance de notre considération distinguée.

Le Directeur f.f.,

P.O.

Renaud KINET - POLEUR

15
04
22
14

M. [REDACTED]

4000 LIEGE

780201

Nos Réf : DF/PW/26452- D

SEANCE DU 03 OCTOBRE 2014

Agent traitant : Frédéric DELREZ
Tél. : 04/221.90.88 - Fax : 04/221.92.48

Architecte Responsable de Service : Céline DEHALU

Objet : aménager un immeubles en 8 logements, rue
à 4031 ANGLEUR

AVIS PREALABLE

Annexe : 1

Monsieur,

Vous avez déposé une demande d'avis préalable sur un projet consistant à aménager un immeuble en 8 logements. Après analyse des documents fournis, des divers règlements en vigueur, de la situation existante et du contexte urbanistique local, il apparaît que :

Situation juridique

La parcelle en cause se situe en zone d'habitat au Plan de Secteur de Liège approuvé le 26 novembre 1987. Elle ne fait pas partie ni d'un Plan communal d'Aménagement ni d'un lotissement.

Situation existante :

La parcelle, d'une superficie d'environ 160m², dispose d'une largeur de 7,10m à front de voirie. Elle présente des constructions ayant une emprise totale d'environ 100m². Le relief du sol varie d'un niveau entre le front bâti et le jardin (niveau du sous-sol).

Il s'y trouve un volume principal, d'une emprise d'environ 65m², de gabarit rez + 3 étages dont un engagé sous une toiture à deux versants. À celui-ci sont accolés deux volumes annexes, à l'arrière.

Le premier se développe le long de la limite mitoyenne droite sur une largeur de 4m avec une emprise au sol d'environ 28m², de gabarit rez + 1 étage surmonté d'une toiture plate.

Le second est accolé latéralement au précédent avec une emprise au sol d'environ 7m², de gabarit rez + 1 étage surmonté d'une toiture plate également.

Ce volume semble avoir été construit postérieurement et nous ne trouvons pas trace d'une autorisation.

Le projet se situe dans un quartier principalement dévolu au logement, comportant de nombreuses habitations divisées en plusieurs logements. Le stationnement y est à saturation.

Situation projetée :

Le projet vise le réaménagement de l'immeuble afin d'y agencer 8 appartements en lieu et place des 10 logements actuels dont l'existence a été prouvée via une attestation de l'Institut Maria Goretti, utilisateur de l'immeuble dans les années 80.

Le nouvel aménagement propose 5 appartements et 3 studios dont la superficie habitable est comprise entre 12m² et 39m².

Analyse du projet

Après analyse des documents en notre possession, il apparaît que :

- le logement n°3 n'est pas conforme au Code du Logement, à savoir que tout logement existant doit avoir une superficie habitable de minimum 15m² (hors sanitaires et couloirs) ;
- les pièces de vie des logements 1 et 5, ainsi que les locaux du logement 8 ne sont pas conformes à l'article 108 du Règlement communal sur les Bâtisses qui vise le niveau d'éclairage des locaux ;
- les logements 4, 5 et 6 ne sont pas conformes à l'article 131 du Règlement communal sur les Bâtisses qui précise que les locaux sanitaires ne peuvent s'ouvrir directement sur des pièces destinées à l'habitation ;
- les salles de bains des logements 1 et 2 ne sont pas accessibles directement, il est nécessaire de passer par les communs pour y accéder, ceci n'est pas un aménagement qualitatif des lieux ;
- nous ne trouvons pas trace d'autorisation préalable pour la construction d'une barbacane en toiture. Dans le doute, il serait opportun d'envisager sa régularisation dans le cadre de la future demande de permis d'urbanisme.

Conclusion

Bien que nous souhaitons encourager la réorganisation de ce type d'immeubles en vue d'en améliorer le confort de vie, notamment en diminuant leur densité d'occupation, il y a lieu de revoir la configuration du projet afin de répondre aux diverses remarques émises ci-dessus, à savoir :

- supprimer ou agrandir le logement n°3 afin qu'il soit conforme au Code du Logement, et vérifier la superficie habitable du logement n°6 ;
- privatiser les différentes salles de bains et créer des sas entre ces sanitaires et les pièces de vie ;
- demander la dérogation à l'article 108 du RCB qui, à priori, pourrait être admissible pour autant que ces pièces de vie soient conformes au Code du Logement.

Nous émettons un **avis favorable conditionnel** pour l'endroit considéré sous réserve du respect des réglementations en vigueur et de répondre aux remarques énoncées ci-dessus.

Nous vous prions de croire, Monsieur, à l'assurance de notre considération distinguée.

PAR LE COLLEGE :

Pour le Directeur général,
Le Directeur délégué f.f.,

Renaud KINET - POLEUR

Pour le Bourgmestre,
L'Echevin délégué,

Jean-Pierre HUPKENS

Sujet : Fwd: Quai de Gaulle 4

De : [REDACTED]

Date : 19/05/2015 13:12

Pour : "[REDACTED]"

Bonjour Maître [REDACTED]

Je suis propriétaire des 1er et 2è étages du bâtiment sis 4 Quai de Gaulle à 4020 Liège, dont vous avez rédigé l'acte de base en 1999 (cf. version numérisée attachée à ce mail).

Je me permets de vous contacter car je suis en train de rénover ces 2 appartements... or l'urbanisme de Liège me signale que ce bâtiment (les étages et la cave) est toujours considéré comme maison unifamiliale ! (cf. email ci-dessus)

Je suis très étonné car ça ne colle pas avec ce qui se trouve dans l'acte de base qui divise le bâtiment en 6 lots.

Je me demandais donc si vous pourriez me donner plus d'information sur ce sujet ?

Je suis à votre disposition pour tout renseignement complémentaire ou si vous désirez en discuter de vive voix.

Cordialement,

[REDACTED]

Rue de Nickbas, [REDACTED]

[REDACTED]

Gsm : [REDACTED]

Email : [REDACTED]

[REDACTED]

Begin forwarded message:

From: [REDACTED]

Date: 19 mai 2015 09:13:31 UTC+2

To: [REDACTED]

Subject: RE: Quai de Gaulle 4

Bonjour Monsieur [REDACTED]

J'accuse bonne réception de votre courriel dans lequel vous me demandez de bien vouloir vérifier que votre immeuble sis Quai de Gaulle est bien considéré comme unifamilial par nos services et ce malgré votre acte de vente.

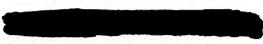
J'avais déjà fait une recherche complète de votre bâtiment et avais en effet vu ce dossier de permis d'urbanisme mentionné dans votre acte de vente.

Malheureusement, ce permis d'urbanisme ne donne des informations que sur le rez-de-chaussée et entresol. Nous n'avons malheureusement aucunes informations sur la composition des autres étages de l'immeuble et ne pouvons donc confirmer l'existence de ces logements à une date antérieure au 20 août 1994.

Par la présente, je vous confirme donc la nécessité d'introduire une demande de permis d'urbanisme pour tenter de régulariser la situation de votre immeuble.

En vous remerciant d'avance, je reste à votre disposition pour de plus amples informations et vous souhaite une agréable journée.

Bien à vous,


Agent Technique en Chef

Service de l'Urbanisme

VILLE DE LIEGE

DEPARTEMENT DE L'URBANISME

La Batte 10 - 4000 Liège

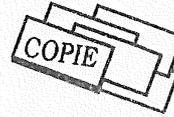
tél : +32(0)4.221.90.52

fax : +32(0)4.221.92.48

@ : urbanisme@liege.be

"un métier pour demain"

Institut Maria Goretti ASBL
Rue Renory 101
4031 Angleur
N° Entreprise : 0409717211
Tél. : 04.344.97.66
Fax : 04.344.97.60
Mail : economat.mariagoretti@teledisnet.be
Site : www.mariagoretti.be



Je soussigné, M. [REDACTED] Administrateur – Vice-Président de l'ASBL Institut Maria Goretti, certifie que dans les années 80 et ce jusque 1995, l'immeuble, sis au n°6 rue Vapart à 4031 ANGLEUR, était occupé chaque année par une dizaine d'élèves en logement individuel.



Fait à Angleur, le 20 mars 2014

[REDACTED]
Administrateur - Vice-Président.

MHE et MR ~~DELIEU~~



photo 1



photo 2

photo 3





Photo 1



Photo 2

002-08 DEL rue Noire Fontaine



Photo 3



Photo 4

002-08 DEL rue Noire Fontaine



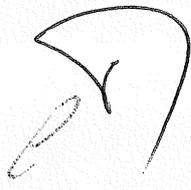








N° et N° [redacted]
rue Marie Fontaine,
N° et N° [redacted]
rue Marie Fontaine,
N° et N° [redacted]
rue W. Churchill
4624 ROUSSE



Rousse, le 5 novembre 2014

10-11-2014 / 116/ks

A l'attention du
Collège communal de Fléron
4620 FLERON

OBJET : demande de prolongation de régularisation de la
construction de 5 garages. Permis n° 1275

Messieurs,

Le 15 janvier 2010, nous avons reçu
une autorisation délivrée pour une durée de
5ans pour la régularisation de la construction de
5garages.

L'échéance de 5ans arrive à terme le
15 janvier 2015, nous nous permettons de vous
écrire afin de solliciter l'autorisation de continuer
de disposer de ces 5garages.

Nous restons à votre entière disposition
pour tous renseignements complémentaires et
espérons recevoir une réponse favorable de votre
part.

Nous vous présentons nos salutations très
distinguées.

[redacted]
[signature]

[redacted]
[signature]

[redacted]
[signature]

Convention d'occupation à titre précaire

ENTRE LES SOUSSIGNÉS:

D'une part, la Commune de **FLÉRON**, ci-après dénommée "le propriétaire", représentée par M. [REDACTED], Bourgmestre et M. [REDACTED], Directeur Général, dont le siège est sis **Rue François Lapierre, 19 - 4620 FLÉRON**, agissant en vertu d'une délibération du Collège Communal prise en séance du

Et

D'autre part,

- M. et Mme [REDACTED], rue Noire Fontaine, [REDACTED] à 4624 ROMSÉE
- M. et Mme [REDACTED], rue Noire Fontaine, [REDACTED] à 4624 ROMSÉE
- M. et Mme [REDACTED], rue W. Churchill, [REDACTED] à 4624 ROMSÉE

Ci-après dénommé "les occupants";

IL EST CONVENU CE QUI SUIT:

Art. 1^{er} – Objet de la convention

Le propriétaire cède l'usage à titre précaire de biens sis à **4624 ROMSÉE, rue Noire Fontaine – Cadastres section A n°633a**, soit 5 garages, à l'occupant, qui l'accepte.

L'occupant reconnaît expressément que la loi sur les baux commerciaux, la loi sur le bail de résidence principale et la loi sur le bail à ferme ne sont pas applicables à la présente convention.

Art. 2 – Motif de la convention

Les biens visés à l'article 1^{er} de la présente convention feront prochainement l'objet d'un projet de réhabilitation important afin de revaloriser la Plaine de Jeux Noël Dessart et le quartier Werister.

La présente convention est conclue afin de valoriser les biens susmentionnés jusqu'au lancement effectif du projet.

(Art. 3 – Prix et charges

L'occupant s'engage à payer, en contrepartie de cette occupation, une indemnité hebdomadaire/mensuelle de _____ euros, payable anticipativement sur le compte du propriétaire n° _____.

(En fonction de la durée possible de la convention :) Cette indemnité sera adaptée automatiquement sur une base annuelle en fonction de l'indice des prix à la consommation, sans qu'une notification préalable ne soit requise. L'indice de départ est celui du mois de la signature de la présente convention.

L'occupant s'engage à rembourser au propriétaire tous les impôts et charges établis sur le bien.)

Art. 4 – Durée de la convention

L'occupation prend cours le _____.

Elle prendra fin dès que le motif pour lequel elle a été conclue est réalisé ou par résiliation.

Art. 5 – Résiliation

Il est mis un terme à l'occupation moyennant un préavis de 60 jours.

Si l'occupant manque gravement à ses obligations, le propriétaire peut immédiatement mettre un terme à l'occupation sans préavis.

Dans tous les cas, aucune indemnité de rupture n'est due.

Art. 6 – Interdiction de cession

L'occupant ne peut céder, en tout ou en partie, l'usage des biens visés à l'article 1, sans accord préalable et écrit du propriétaire.

Art. 7 – Usage des lieux

L'occupant s'engage à occuper le bien en bon père de famille.

Art. 8 – Entretien

L'occupant reconnaît avoir reçu le bien en bon état d'entretien et s'engage, à la fin de la convention, à le restituer dans le même état au propriétaire.

Un état des lieux pourra être dressé à la simple demande du propriétaire.

(Art. 9 – Garantie

Pour garantir l'exécution de toutes les obligations qui lui incombent, l'occupant versera sur le compte du propriétaire une somme de _____ euros à titre de garantie.

Cette somme sera versée au plus tard le premier jour de l'occupation des lieux par l'occupant. Elle lui sera restituée à la fin de la convention.)

(Art. 10 – Intérêts de retard

Sans préjudice à tout autre droit et action du propriétaire, toute somme due ou à devoir par l'occupant en vertu du présent contrat est productive, à dater de son exigibilité, de plein droit et sans mise en demeure, d'un intérêt de _____ (x%) l'an.)

Fait en double exemplaire à _____, le _____ dont chaque partie déclare avoir reçu un exemplaire

Le propriétaire,

L'usager

(Signature du Bourgmestre
Contreseing du Directeur Général)



Plan

Centré sur: LIEGE 18 DIV

Administration générale de la Documentation patrimoniale

Situation Dernière situation fiscale. (01.01.2014)

Echelle: 1/500



© 18/05/2015 Administration Générale de la Documentation Patrimoniale. L'usage public du présent document, non officiel, est soumis à l'autorisation écrite préalable délivrée par l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale, qui est seule compétente pour en délivrer un extrait officiel.



L'Immobilier

Tél. : 02.39.39 - Fax. : 02.39.60.00
4020 Liège**Dossier: 11148 - VENTE SOUS SEING PRIVE AVEC CONDITION SUSPENSIVE****ENTRE LES SOUSSIGNES :**

Madame . . . épouse de Mr . . . , rue Pierreuse . . . 4000 Liège,

ci-après désignés : partie venderesse.

Monsieur . . . ; 155 89, Cours des . . . 4000 Liège, (tél. C . . . 70 97 63), né à Liège, le . . .
célibataire.

ci-après désignés : partie acquéreur.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT:

La partie venderesse s'engage à vendre sous les garanties ordinaires de fait et de droit, pour quitte et libre de toutes charges privilégiées ou hypothécaires quelconques, à la partie acquéreur qui accepte et s'engage à acheter, le bien immeuble ci-après désigné qu'elle déclare bien connaître pour l'avoir vu et visité :

COMMUNE DE : Liège, rue Pierreuse

La contenance est d'environ 1183 mètres carrés. Le dernier revenu cadastral connu étant de 765 €. PEB: F 489.

Le bien est cadastré ou l'a été section C n° 416 B et 417 B.

Une maison d'habitation avec jardin et toutes dépendances. Le bien est partiellement loué avec bail dont copie est remise ce jour à l'acquéreur. La partie de l'immeuble occupée par les vendeurs restera occupée par ces derniers jusqu'au 31 mai 2012 et ce sans indemnités d'occupation.

Conditions spéciales:

- a) La partie acquéreur a pris connaissance des conditions spéciales reprises au titre de propriété des vendeurs daté du 14/7/1967.
- b) Le vendeur déclare que le bâtiment a été divisé avant 1994.

LA VENTE AURA LIEU AUX CONDITIONS SUIVANTES:

1) Le bien est vendu dans son état actuel bien connu de l'acheteur qui l'accepte tel, sans garantie au sujet de la mitoyenneté ou de la non mitoyenneté des murs et clôtures et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni à une réduction du prix ci-après fixé, soit pour mauvais état des bâtiments, soit pour vices de construction, apparents ou non apparents, vétusté ou autre cause, pour vices du sol ou du sous-sol, soit pour erreur dans la contenance annoncée, toute différence éventuelle entre cette contenance et la contenance réelle, excédât-elle 1/20 ème, devant faire profit ou perte à la partie acquéreur, sans recours contre la partie venderesse. La partie acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, pouvant grever ledit immeuble, sauf à s'en défendre et à profiter des actives, le tout s'il en existe, à ses risques et périls; sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait, soit en vertu de titres réguliers et non prescrits soit en vertu de la loi. A cet égard, la partie venderesse déclare qu'à sa connaissance, il n'existe aucune servitude relativement au bien vendu autre que celles dont il serait fait mention aux "Conditions spéciales" supra et que personnellement elle n'en a conféré aucune.

La partie acquéreur devra se soumettre à tous plans d'alignement, d'expropriations obligatoires qui auraient été décrétés. La présente clause est essentielle et nullement de style.

2) La partie venderesse subroge purement et simplement mais sans aucune garantie, la partie acquéreur, dans tous ses titres, droits et actions contre tous tiers ou sociétés du chef de tous les dégâts causés ou qui viendraient à l'être au bien vendu, par suite de toute exploitation industrielle, minière ou autres causes des dits tiers ou sociétés dans les tréfonds et environs des biens vendus.

3) Le vendeur déclare que le bien vendu est assuré contre l'incendie et les risques connexes; il s'engage par la présente à maintenir en vigueur le contrat existant pendant au moins huit jours à dater du jour de la passation de l'acte authentique. En ce qui concerne l'assurance incendie, foudre et autres risques relatifs au bien vendu, l'acquéreur reconnaît avoir été averti de son intérêt à l'assurer dès ce jour et à respecter les clauses de l'acte de base et le règlement de copropriété.

4) La partie acquéreur aura la propriété du bien à compter de la signature de l'acte authentique et du paiement intégral du prix.

- 5) La partie acquéreur en aura la jouissance par la prise de possession personnelle ou la perception de loyers ou indemnités d'occupation selon le cas à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente. *La partie Oeuvre Jan de*
instrumentales sera libre le 01/01/2012
- 6) Elle en supportera à compter du jour de son entrée en jouissance toutes impositions, charges communes et taxes généralement quelconques sauf les taxes dont le vendeur aurait obtenu les paiements échelonnés.
- 7) Le paiement du prix compte tenu de l'acompte éventuellement versé et la signature de l'acte authentique à recevoir par le ministère de Maître(s):
 Notaire à 4000 Liège, (tél: 04 343 01), pour la partie acquéreuse.
 Notaire à 6997 Erezée, (tél: 177 153), pour la partie Venderesse
 choisis librement par les deux parties (chacune étant informée de son droit de se faire représenter, sans frais supplémentaires, par le notaire de son choix) aura lieu dans le délai de 120 jours à compter des présentes, soit au plus tard le samedi 7 avril 2012.
- 8) Si l'acte authentique n'est pas signé à la date fixée, par la faute de la partie venderesse, la partie acquéreur aura la faculté de demander la résolution judiciaire de la vente, et de réclamer à la partie venderesse, outre la restitution de toutes sommes versées, un montant égal à l'acompte versé à titre d'indemnité transactionnelle et définitive; soit de poursuivre la vente par voie judiciaire.
- 9) Si hormis le cas précédent, l'acte authentique n'est pas signé ou le prix de vente n'est pas consigné chez le Notaire instrumentant à la date fixée, la partie venderesse aura, sauf cas de force majeure, la faculté de demander la résolution judiciaire de la vente, huit jours après injonction adressée par lettre recommandée ou poursuivra la vente par voie judiciaire dans ce cas, toute somme impayée à son échéance sera de plein droit majorée d'intérêts au taux de 7 % l'an jusqu'au parfait paiement du prix de vente.
- 10) Les frais, droits et honoraires de l'acte authentique et de mesurage éventuels ainsi que les droits des présentes sont à la charge de la partie acquéreur.
- 11) La présente vente est consentie et acceptée pour le prix de : 265.000 € (Deux cent soixante cinq mille euros).
- 12) Une garantie de 10.000 € du compte numéro 648-37 pour dossier numéro 11.148 sera versé au compte 577 81 à titre de garantie dans les 0 jours de la présente, soit le vendredi 9 décembre 2011. Cette garantie aura valeur d'acompte dès que les éventuelles conditions suspensives seront levées et que les signatures des deux parties seront réunies sur la présente tel que prévu in fine. Le solde du prix sera payé par la banque au moyen d'un crédit hypothécaire ou, le cas échéant, par le même compte repris ci-dessus.
- 13) Toute somme, dont mention à l'article 12, non versée à son échéance produira intérêt de 1% par mois au prorata des jours jusqu'au versement effectif avec un minimum de vingt cinq euros par mois entamé.
- 14) La convention est établie en supposant que l'affectation du bien est en "zone d'habitat", dans le cas contraire elle serait nulle et non avenue. La partie venderesse déclare que le bien n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ni d'urbanisme, ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans, laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur ce bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphe 1er et, le cas échéant, à l'article 84 paragraphe 2 alinéa 1er du Code Wallon de l'aménagement du Territoire de l'Urbanisme et du Patrimoine et qu'en conséquence, aucun engagement n'est pris quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir ces actes et travaux sur ce même bien.
 Aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphe 1er et le cas échéant à l'article 84 paragraphe 2 du CWATUP ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.
 Expressément interrogée à ce sujet, la partie venderesse déclare :
- ne pas avoir connaissance de mesures de protection prises ou projetées en vertu de législations sur les monuments et sites concernant ledit bien ;
 - que le bien n'est pas frappé de mesures d'insalubrité ou d'expropriation.
 - qu'à sa connaissance les autorisations nécessaires ont été obtenues pour toutes les constructions érigées et tous travaux effectués sur le bien et que ces constructions ou travaux ont été effectués conformément à ces autorisations.
 - ne pas avoir connaissance de quelque infraction urbanistique, et/ou litige avec entrepreneurs ou voisins au sujet du bien vendu.
- Nonobstant l'entrée en vigueur formelle du décret du 17 juillet 2008 visant à modifier l'article 150 bis du C.W.A.T.U.P. en introduisant un délai de rigueur pour le certificat d'urbanisme n° 1, publié au Moniteur belge de ce 11 août 2008, le vendeur a fourni de bonne foi à l'acquéreur les renseignements visés à l'article 150 bis du C.W.A.T.U.P., qui le reconnaît sous condition de confirmation de ceux-ci par la commune au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique.
- 15) néant
- 16) La partie venderesse s'engage à signaler au Notaire qui passera l'acte authentique son éventuelle qualité d'assujéti à la T.V.A. ou le fait d'avoir vendu ou fait construire dans les cinq ans qui précèdent un immeuble sous le régime d'assujéti, même provisoire, à la T.V.A.

17) Tous les accords ci-dessus stipulés ne sortiront leurs effets qu'à la condition expresse et suspensive que la partie acquéreur obtienne dans les 35 jours de la présente, l'accord de principe de la société prêteuse **Crédit Agricole** ou autre de lui octroyer un prêt de 150.000 € en vue de lui permettre de parfaire la présente acquisition. Toutefois pour pouvoir bénéficier de cette clause suspensive, la partie acquéreur devra fournir obligatoirement au courtier au plus tard le 13/01/2012 une attestation d'accord ou de refus de la société prêteuse, faute de quoi la partie venderesse pourra notifier par lettre recommandée, que la présente convention est nulle et non avenue et réclamer à la partie acquéreur une indemnité de 15% du prix prévu à l'article 11. et de toutes façons, retenir à due concurrence la garantie versée à titre de dommages et intérêts compensatoires et forfaitaires, à moins qu'elle ne préfère poursuivre contre la partie acquéreur l'exécution des engagements de celle-ci.
En cas de refus du crédit, après présentation de l'attestation de refus du montant précité, le dépôt versé sera restitué dans les 15 jours.

Condition suspensive annulée le 80 janvier 2012.

18) néant

Pour accord: [Signature]

19)

20) La présente vente est conclue sous les conditions suivantes que le Notaire, rédacteur de l'acte, obtienne un certificat hypothécaire ne relevant pas d'inscriptions pour des créances supérieures au prix de vente, sauf accord préalable des créanciers de donner mainlevée ou la publication de commandement préalable à saisie.

21) Le cas échéant, le contenu de la citerne à mazout fait partie de la présente vente au jour de l'entrée en jouissance, sauf si celui-ci appartient au locataire.

22) Le Vendeur fera si nécessaire à ses frais, l'audit de l'installation électrique par un organisme agréé en vue de vérifier sa conformité au plus tard pour le jour de l'acte authentique; tous travaux éventuels de conformité seront à charges de l'acquéreur qui prend le bien en l'état.

23) Pour autant que de besoin, l'acquéreur reconnaît avoir été informé sur l'obligation d'installer des détecteurs d'incendies en parfait état de fonctionnement et en fera son affaire personnelle.

24) Le vendeur fournira le cas échéant, au plus tard pour le jour de l'acte, un D.I.U. (dossier d'intervention ultérieure).

25) Le vendeur déclare **ne pas avoir** bénéficié d'aide régionale relative au bien faisant l'objet de la vente.

26) La partie venderesse déclare ne pas avoir connaissance d'une pollution du sol ou du sous sol compris dans le bien vendu.

27) L'acquéreur reconnaît avoir reçu ce jour le PEB (Performance Energétique du bâtiment) F 489.

28) La présente vente a été négociée par l'intermédiaire de l'agence B.I.V. à 4020 Liège, quai des Tanneurs, 10, agent immobilier agréée I.P.I., dont les honoraires seront pris en charge par le vendeur.

Le notaire instrumentant est requis:

- de tenir l'agent immobilier informé de la date de la signature de l'acte authentique;
- à la signature de l'acte authentique, de retenir sur le prix de vente, les honoraires dus à l'agent immobilier et à les lui verser, le vendeur lui donnant tous pouvoirs et mandat à cette fin.

Les présentes ont valeur d'offre tant que les signatures de toutes les parties ne sont pas réunies. Seuls les tribunaux de Liège seront compétents, en cas de litige.

Ainsi fait de bonne foi à Liège, le 9/12/2011 en trois exemplaires ; chacune des parties intéressées reconnaît par sa signature, avoir reçu le sien.

Acte approuvé
[Signature]

[Signature]

Duplicata
Enregistré à LIEGE, 6 le 18 AVR. 2012
Vol. 24 Fol. 17 Case 78 rôle deux renvois sans
Reçu : dix euros
[Signature]
L'Inspecteur principal,

11. Ville de Liège

I • Département de l'Urbanisme

RECOMMANDE

à Maître

4000 LIEGE

N°75615/FD/Admin. **Objet** :
Annexe 49 — Informations
Notariales/Form. IIIB
rue Pierreuse 138
V/Réf. :

Liège, le 14/02/2012.

Maître,

En réponse à votre demande d'information réceptionnée en date du 19/01/2012 relative à un bien sis à 4000 LIEGE rue Pierreuse, cadastré 18° division, section C, numéro 416 B; 147 B et appartenant à Mme, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article 85, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 1° et 2°, du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.

Le bien en cause :

- est situé sur le territoire ou la partie du territoire communal où le règlement communal d'urbanisme approuvé par le Conseil Communal du 8 novembre 1935 est applicable ;
- est situé dans un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique d'une zone d'habitat au plan de secteur de Liège adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 26 novembre 1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité,
- est situé en zone de construction d'habitation fermée, dans une zone de cours et jardins, dans le périmètre du plan communal d'aménagement n° 80 de Liège approuvé par Arrêté Royal du 23/06/76 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;
- a fait l'objet du ou des octrois d'un permis de bâtir ou d'urbanisme suivant(s) délivré(s) après le 1er janvier 1977, n° 69552 octroyé le 11/12/03 pour transformer une annexe et modifier la façade principale et la toiture;
n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le 1er janvier 1977;
- fait l'objet d'un arrêté de classement, comme monument, daté du 05//02/85 (pour la parcelle 416 B);
est actuellement raccordable à l'égout ;
- bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau et électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux ;

Veuillez agréer, Maître, l'assurance de notre considération distinguée.

Pr le Secrétaire communal,
Le Directeur délégué,

Renaud KIN -POLEUR

Par le Collège:

Pr l'EC délégué,
L'EC délégué,
Michel FIRKÉT

Service des Permis d'Urbanisme La Ba te 10 Fax: 04.221.92.48
Agent traitant : Philippe BOVY /c, 04/221.90.73

Technicien : Frédéric DELREZ

% 04/221.90.88

Voir avis important au verso

AVIS IMPORTANT

1. Un immeuble d'habitation ne peut être - ou avoir été - divisé en logements multiples ou collectifs sans permis d'urbanisme.

Le futur propriétaire sera tenu par cette obligation, au même titre que l'ancien, si cette division est postérieure au 20 août 1994. En tout état de cause, la politique du Collège communal est de privilégier les immeubles unifamiliaux et de limiter au maximum la division de tels immeubles ou logements multiples.

2. Est soumis au permis de location, tout logement de moins de 28m² de surface habitable ainsi que tout logement collectif, et ce, y compris le(s) kot(s) d'étudiants.

Il incombe au propriétaire-bailleur d'introduire les demandes de permis de location nécessaires.



NOTAIRE

Successeur de M.

Maître
Notaire
Avenue des
6997

Fax / .70.62

Notre réf. :
PG/KP/

Votre référence

4000 LIEGE
Le 02 avril 2012.

Mon cher Confrère,

Concerne : vente E épouse à
immeuble sis à Liège, rue Pierreuse, .

Faisant suite à notre entretien téléphonique d'il y a quelques jours à propos de l'éventuelle régularisation urbanistique relative au bien vendu, je vous propose d'insérer, dans l'acte authentique, la clause suivante :

« La partie venderesse s'engage à supporter toutes les conséquences, financières ou autres, d'une régularisation urbanistique qui s'avèrerait nécessaire relativement au bien vendu. A cet égard, la partie venderesse accepte que le notaire instrumentant retienne une somme de quinze mille euros (15.000,00 €) sur le prix de vente dont question ci-après pour faire face aux éventuelles conséquences financières liées à une éventuelle régularisation urbanistique.

Cette somme sera débloquée sur présentation des factures des travaux qui devraient être ainsi réalisés. Dans un délai de six (6) mois à dater des présentes, la dite somme ou le solde restant sera restitué à la partie venderesse ».

Je vous propose d'insérer cette clause dans le chapitre consacré à l'urbanisme et plus précisément dans les déclarations du vendeur au point « Infractions », en alinéas supplémentaires.

Je vous remercie de me faire part de vos observations et vous prie de croire, mon cher Confrère, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

- 4000 LIEGE



CONVENTION D'ANNULATION DE COMPROMIS DE VENTE

Les soussignés :

Madame Jacqueline, née à Liège, le mil neuf cent quarante-trois, NN .05, épouse de Monsieur domiciliée à 4000 Liège, rue Pierreuse,
Comparante d'une part,

ET

Monsieur né à Seraing, le t septante-neuf, NN 89, célibataire, domicilié à 4000 Liège, Cour des
Comparant d'autre part,

Convienent ce qui suit :

EXPOSE PREALABLE

Les soussignés déclarent que par acte sous seing privé en date du 09 décembre 2011, ils ont signé une convention portant vente du bien suivant :

Désignation du bien

Ville de LIEGE - 18^{ème} division - LIEGE - article 14005 :

Une maison d'habitation avec jardin et dépendances, sise rue Pierreuse, cadastrée section C numéros 416 B et 147 B, pour une superficie totale de mille cent quatre-vingt-trois mètres carrés (1.183 m²), joignant ou ayant joint, outre la rue, GIUDICE Giovanna, THIBAUT André & LEFRANC Marie-Thérèse, et GOFFARD Odette ou représentants.
Revenu cadastral non indexé : sept cent soixante-cinq euros (765,00 €).

Que cette convention n'a pas été enregistrée.

Que cette convention n'a pas encore été constatée par acte authentique.

CONVENTION

Par la présente convention, les soussignés déclarent annuler la convention de vente dont question ci-avant laquelle demeurera annexée aux présentes et qu'ils déclarent soumettre à l'enregistrement au droit fixe de 10,00 € par application de l'article 159 bis §2 du Code des droits d'Enregistrement.

Ils déclarent également soumettre la présente convention à l'enregistrement au droit fixe de 10,00 €.

Condition spéciale :

L'acquéreur a versé un acompte de 10.000,00 € sur le compte de l'agence immobilière « » n° 3648-37.

Madame s'engage, tant pour elle-même que pour ses héritiers, ayant-droits et ayant-causes à tout titre, à rétrocéder cet acompte à l'acquéreur. A cette fin, Madame s'engage à donner toutes consignes que de besoin à l'immobilière « », à Liège, pour le remboursement de cet acompte à Monsieur .

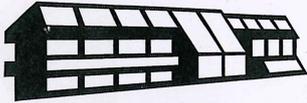
Enfin, la partie venderesse, Madame , supportera les frais réels déjà engagés par le Notaire instrumentant, Maître , à Liège, dans le cadre de la préparation de ce dossier. A cet effet, le Notaire instrumentant enverra un décompte dans les quinze jours des présentes au Notaire de la partie venderesse, Maître L , à l' .

Fait en deux exemplaires à Liège, le 04 avril 2012.

DUPLICATA -

Enregistré à LIEGE, 6 le 18 avril 2012
Vol. 24 Fol. 17 Case 79 rôle aux renvois sans
Reçu : dix eur.

L'Inspecteur principal,



Reçu 14/20/2011



M. I. [redacted]
NOTAIRE
4000 LIEGE

INFORMATIONS NOTARIALES

Formulaire III B

Vos réf. : PG/KP/[redacted]
Nos réf. : 451/11 (rue Reine Astrid, [redacted])

Agents traitants : L. FRAIKIN - ☎ 04/247.72.44 - A. COSTANZA - ☎ 04/247.72.46

Monsieur,

En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 18/08/11 relative à un bien sis **rue Reine Astrid, [redacted] à 4432 ANS**, cadastré 4^{ème} division, section B n°576 X 2 et 576 M 3 et appartenant à M. [redacted], nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article 85, §1^{er}, du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, et de l'Energie modifié par le Décret du 17/07/2008:

Le bien en cause :

1) Plan de secteur :

- est situé en zone d'habitat, au **plan de secteur** de Liège adopté par A.E.R.W. du 26.11.1987 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 06.02.2003 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité,
 - n'est pas concerné par un projet de révision du plan de secteur susmentionné ;

2) Rénovation Urbaine :

- n'est pas situé dans un périmètre de **Rénovation Urbaine**;

3) Revitalisation Urbaine :

- n'est pas situé dans un périmètre de **Revitalisation Urbaine**;

4) Règlements régionaux d'urbanisme :



- est situé sur le territoire communal où les **règlements régionaux d'urbanisme** applicables sont :
 - *Règlement* en matière d'isolation thermique et ventilation des bâtiments (art. 530 et s. CWATUPE) ;
 - *Règlement* général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (art. 431 et s. CWATUPE) ;
 - *Règlement d'urbanisme sur la qualité acoustique* de constructions dans les zones B, C et D des plans de développement à long terme des aéroports de Liège-Bierset et de Charleroi-Bruxelles-Sud (art. 442/1 et s. CWATUPE) ;

Le bien en cause :

→ est situé dans la zone d'exposition au bruit de l'aéroport de Liège-Bierset. A ce titre, nous vous invitons à consulter le service SERINFO au 0800/25.747 ;

- est situé sur le territoire communal où les **règlements régionaux d'urbanisme** suivants ne sont pas applicables:
 - *Règlement* général sur les bâtisses en site rural (RGBSR art. 417 et s. CWATUPE) ;
 - *Règlement* général sur les zones protégées en matière d'urbanisme (RGB/ZPU art. 393 et s. CWATUPE) ;

5) Schéma de développement de l'espace régional :

- ne fait l'objet d'aucune option particulière du **schéma de développement de l'espace régional** ;

6) Plan communal d'aménagement :

- est situé dans le périmètre du **plan communal d'aménagement** intitulé « 8.3 », approuvé par Arrêté Ministériel du 08/02/2006. Toutefois, ce PCA étant en cours de révision (et/ou d'extension), nous vous invitons à consulter le service de l'Urbanisme préalablement à toute demande de permis d'urbanisme ;

7) Règlement communal d'urbanisme :

- est concerné par un **règlement communal d'urbanisme** en cours d'élaboration ;

8) Rapport urbanistique et environnemental :

- n'a fait l'objet d'aucun **rapport urbanistique et environnemental** approuvé par le Gouvernement wallon ;

9) Permis de bâtir ou d'urbanisme :

- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun **permis de bâtir ou d'urbanisme** délivré après le 1^{er} janvier 1977 ;

10) Permis de lotir :

- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le 1er janvier 1977

11) Certificat d'urbanisme :

- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;

12) Certificat de performance énergétique :

- n'a fait l'objet d'aucun **certificat de performance énergétique** au sens du titre V du Livre IV ;

13) Constat d'infraction en matière d'urbanisme :

- n'a pas fait l'objet d'un constat d'infraction en matière d'urbanisme ;

14) Constat d'infraction en matière de sécurité et salubrité publique :

- n'a pas fait l'objet d'un constat d'infraction en matière de sécurité et salubrité publique;

15) Plan d'expropriation :

- n'est pas situé dans les limites d'un plan d'expropriation ;

16) Périmètre d'application du droit de préemption :

- au jour de la signature de la présente, le bien ne se situe pas dans un périmètre d'application du droit de préemption. Néanmoins, vu que le bien en cause se trouve dans le périmètre du PCA intitulé « 8.3 » en cours de révision tel que prévu à l'article 175 du CWATUPE, il est possible qu'un périmètre d'application du droit de préemption soit à l'avenir défini et concerne le bien dont question.

17) Monuments et sites :

- ne fait pas l'objet de mesures de protection en vertu des législations sur les monuments et sites notamment du décret du 17.07.87 relatif à la protection du patrimoine culturel immobilier de la Communauté française (art. 205 CWATUPE) ;
- ne fait pas l'objet d'un arrêté l'inscrivant sur la liste de sauvegarde relative à la protection et à la conservation du patrimoine immobilier en Région wallonne (art. 189 et 192 nouveau CWATUPE) ;
- n'est pas classé ;

18) Site industriel ou d'activité économique désaffecté :

- n'est pas situé dans un site industriel ou d'activité économique désaffecté ou dans un périmètre d'un site désaffecté à assainir ou à rénover;

19) Schéma de structure communal :

- n'est pas compris dans un schéma de structure communal ;

20) Exploitation des eaux souterraines :

- est situé dans une zone de prévention éloignée 2B des captages de la C.I.L.E. ;
- est situé dans une zone de prise d'eau de prévention ou de surveillance au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et à l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié la dernière fois par le décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau ;

21) Emprise :

- n'est pas grevé d'emprise en sous-sol pour une canalisation pour le transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12.04.65

22) Emprise et alignement :

- est concerné par un plan d'alignement approuvé par A.R. du 16/03/60 (Truffaut) ;
- n'est pas frappé d'emprise pour alignement ;

23) Egouttage :

- est actuellement raccordable à l'égout ;
- bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux ;

24) Site Natura 2000 :

- n'est pas situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000 visé par l'art. 1bis alinéa unique 18° de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et la flore sauvages ;

Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite où l'administration communale dispose de la maîtrise des données. Elle ne pourrait être tenue pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont elle n'a pas la gestion directe. Afin de garantir le respect des délais impartis aux administrations communales par l'art. 445/1 du CWATUPE et dans le souci de ne fournir aucun renseignement qui pourrait à posteriori être jugé incomplet, périmé ou erroné, nous vous invitons à prendre contact avec les services, administrations, intercommunales et autres impétrants concernés, à savoir :

Alignement de voirie : S.P.W., av. Blonden 12 à 4000 Liège.
S.T.P., rue Darchis 33 à 4000 Liège.

Equipement en électricité: TECTEO-RESA, rue Louvrex 95
à 4000 Liège.

Equipement en téléphonie : **VOO**, rue Jean Jaurès, 46 à 4430 ANS
BELGACOM, rue d'Harscamp 17

à 4000 Liège.
Équipement en gaz : A.L.G., rue Ste Marie 10 à 4000 Liège.
Fluxys s.a., av. des Arts 31 à 1040
Etterbeek.
Équipement en eau : C.I.L.E., rue du Canal de l'Ourthe 8
à 4031 Angleur.

Les informations et prescriptions contenues dans le présent document ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée.

Le formulaire III B ne fournit aucune garantie quant à la possibilité de poser les actes visés à l'art. 84 §1 et 2 du CWATUPE et il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'art. 84 §1 et 2 du CWATUPE à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme.

Vous êtes invité à rappeler au candidat acquéreur qu'il devra répondre des infractions urbanistiques éventuelles qui auraient été commises antérieurement, et qu'il y a lieu, dès lors, de vérifier l'existence voire le respect du permis d'urbanisme avant la signature des actes.

Veillez croire, Monsieur, en l'assurance de notre considération distinguée.

A Ans, le 03/10/2011

Pour le Collège,

Le Secrétaire,



W. HERBEN



Le Bourgmestre,



S. MOREAU

4

antérieures, de l'accord des parties, les clauses du présent acte primeront les clauses antérieures comme étant le reflet exact de leur volonté commune.

SERVITUDES ET CONDITIONS PARTICULIERES

La partie venderesse déclare n'avoir personnellement conféré aucune servitude sur le bien vendu et ne pas connaître l'existence de servitudes non apparentes ou discontinues ou de conditions spéciales le concernant.

URBANISME

1. Décret du dix-sept juillet deux mil huit

Nonobstant l'entrée en vigueur formelle du décret du dix sept juillet deux mil huit visant à modifier l'article 150bis du C.W.A.T.U.P.E., publié au Moniteur belge du onze août deux mil huit, le notaire constate qu'à ce jour, en dehors des informations directement accessibles à tous les citoyens sur le site de la DG04 (ex DGATLP), il ne dispose d'aucun accès direct à la banque de données informatisée de la Région wallonne relative au statut administratif des immeubles (ou P.L.I.).

2. Renseignements communiqués par l'administration

La Commune d'Ans a, par courrier adressé au Notaire C soussigné, en date du trois octobre deux mille onze, signalé que :

« ... on omet

Le bien en cause :

1) Plan de secteur :

- est situé en zone d'habitat, au plan de secteur de Liège adopté par A.E.R.W. du 26.11.1987 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 06.02.2003 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité,
 - n'est pas concerné par un projet de révision du plan de secteur susmentionné ;

2) Rénovation Urbaine :

- n'est pas situé dans un périmètre de Rénovation Urbaine;

3) Revitalisation Urbaine :

- n'est pas situé dans un périmètre de Revitalisation Urbaine;

4) Règlements régionaux d'urbanisme :

- est situé sur le territoire communal où les règlements régionaux d'urbanisme applicables sont :
 - Règlement en matière d'isolation thermique et ventilation des bâtiments (art. 530 et s. CWATUPE) ;
 - Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (art. 431 et s. CWATUPE) ;
 - Règlement d'urbanisme sur la qualité acoustique de constructions dans les zones B, C et D des plans de développement à long terme des aéroports de Liège-Bierset et de Charleroi-Bruxelles-Sud (art. 442/1 et s. CWATUPE) ;

Le bien en cause :

est situé dans la zone d'exposition au bruit de l'aéroport de Liège-Bierset. A ce titre nous vous invitons à consulter le service SERINFO au 0800/25747 ;

- est situé sur le territoire communal où les **règlements régionaux d'urbanisme** suivants ne sont pas applicables:
 - **Règlement** sur les bâtisses en site rural (RGBSR art. 417 et s.

CWATUPE) ;

- *Règlement général sur les zones protégées en matière RGB/ZPU art. 393 et s. CWATUPE) ;*

- 5) Schéma de développement de l'espace régional :
 - ne fait l'objet d'aucune option particulière *du schéma de développement de l'espace régional* ;
- 6) Plan communal d'aménagement :
 - est situé dans le périmètre du *plan communal d'aménagement* intitulé « 8.3 », approuvé par Arrêté Ministériel du 08/02/2006. Toutefois le PCA étant en cours de révision (et/ou d'extension), vous invitons à consulter le service de l'Urbanisme préalablement à toute demande de permis d'urbanisme ;
- 7) Règlement communal d'urbanisme :
 - est concerné par un règlement communal d'urbanisme en cours d'élaboration ;
- 8) Rapport urbanistique et environnemental :
 - n'a fait l'objet d'aucun *rapport urbanistique et environnemental approuvé par le Gouvernement wallon* ;
- 9) Permis de bâtir ou d'urbanisme :
 - Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977 ;
- 10) Permis de lotir :
 - Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le 1er janvier 1977
- 11) Certificat d'urbanisme :
 - Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;
- 12) Certificat de performance énergétique :
 - n'a fait l'objet d'aucun *certificat performance énergétique* au sens du titre V du Livre IV ;
- 13) Constat d'infraction en matière d'urbanisme :
 - n'a pas fait l'objet d'un constat d'infraction en matière d'urbanisme ;
- 14) Constat d'infraction en matière de sécurité et salubrité publique :
 - n'a pas fait l'objet d'un constat d'infraction en matière de sécurité et salubrité publique ;
- 15) Plan d'expropriation :
 - n'est pas situé dans les limites d'un plan d'expropriation ;
- 16) Périmètre d'application du droit de préemption :
 - au jour de la signature de la présente, le bien ne se situe pas dans un périmètre d'application du droit de préemption. Néanmoins, vu que le bien en cause se trouve dans le périmètre du PCA intitulé « 8.3 » en cours de révision tel que prévu à l'article 175 du CWATUPE, il est possible que le périmètre d'application du droit de préemption soit à l'avenir défini et concerne le bien dont question.
- 17) Monuments et sites :
 - ne fait pas l'objet de mesures de protection en vertu des législations sur les monuments et sites notamment du décret du 17.07.87 relatif à la protection du patrimoine culturel immobilier de la Communauté française (art. 205 CWATUPE) ;
 - ne fait pas l'objet d'un arrêté l'inscrivant sur la liste de sauvegarde relative à la

Troisième tombe.



protection et à la conservation du patrimoine immobilier en Région wallonne (art. 189 et 192 nouveau CWATUPE);

- n'est pas classé ;

18) Site industriel ou d'activité économique désaffecté :

- n'est pas situé dans un site industriel ou d'activité économique désaffecté ou dans un périmètre d'un site désaffecté à assainir ou à rénover;

19) Schéma de structure communal :

- n'est pas compris dans un schéma de structure communal ;

20) Exploitation des eaux souterraines :

- est situé dans une zone de prévention éloignée 2B des captages de la ;
- est situé dans une zone de prise d'eau de prévention ou de surveillance au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et à l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié la dernière fois par le décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau ;

21) Emprise :

- n'est pas grevé d'emprise en sous-sol pour une canalisation pour le transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12.04.65

22) Emprise et alignement :

- est concerné par un plan d'alignement approuvé par A.R. du 16/03/60 (Truffaut) ;
- n'est pas frappé d'emprise pour alignement ;

23) Egouttage :

- est actuellement raccordable à l'égout ;
- bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux ;

24) Site Natura 2000 :

- n'est pas situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000 visé par part. l'art. 1bis alinéa 18° de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages ;

Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite où l'administration communale dispose de la maîtrise des données. Elle ne pourrait être tenue pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont elle n'a pas la gestion directe. Afin de garantir le respect des délais impartis aux administrations communales par l'art. 445/1 du CWATUPE et dans le souci de ne fournir aucun renseignement qui pourrait à posteriori être jugé incomplet, périmé ou erroné, nous vous invitons à prendre contact avec les services, administrations, intercommunales et autres impétrants concernés, à savoir :

<u>Alignement de voirie</u> :	S.P.W., av. Blondin 12 à 4000 Liège. S.T.P., rue Darchis 33 à 4000 Liège.
<u>Équipement en électricité</u> :	TECTEO-RESA, rue Louvrex 95 à 4000 Liège.
<u>Équipement en téléphonie</u> :	V00, rue Jean Jaurès, 46 à 4430 ANS BELGACOM, rue d'Harscamp 17 à 4000 Liège.
<u>Équipement en gaz</u> :	A.L.G., rue Ste Marie 10 à 4000 Liège. Fluxys s.a., av. des Arts 31 à 1040 Etterbeek.
<u>Équipement en eau</u> :	C.I.L.E., rue du Canal de l'Ourthe 8 à 4031 Angleur.

COMMUNE D'ALLEUR

CONSTRUCTION D'UNE MAISON
RUE REINE ASTRID

15/19

PROPRIÉTAIRE

~~EASTRÉ~~ JEAN DOMICILIÉ
RUE REINE ASTRID N° 24

ARCHITECTES

MARCHANDISE ET GOFFI
RUE DES FRANÇAIS 19 ANS
MATRICULES 190 ET 451.

ECHELLE

2 CM. PAR METRE.

DRESSÉ LE 12-5-1949.

CADASTRÉ

SECTION B N° 576^v PARTIE

ARCHITECTES

PROPRIÉTAIRE

ENTREPRENEUR

Goffi
M. Marchandise

Jeanté

Vranckel

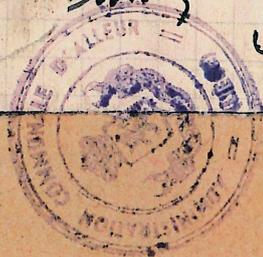
Administration communale d'Alleur

Vu pour être annexé à notre arrêté
d'autorisation de bâtir pris en
séance du Collège des Bourgmestre et
Echevins du 27.6.49

Alleur, le 21.6.49

Le Secrétaire, *[Signature]*

Le Bourgmestre, *[Signature]*





Service Public
Fédéral
FINANCES

Plan

Centré sur: ANS 4 DIV/ALEUR/

Administration générale de la Documentation patrimoniale

Situation Dernière situation fiscale. (01.01.20)

Echelle: 1/500



© 18/05/20 Administration Générale de la Documentation Patrimoniale. L'usage public du présent document, non officiel, est soumis à l'autorisation écrite préalable délivrée par l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale, qui est seule compétente pour en délivrer un extrait officiel.





Permis d'Inhumer

Il est permis d'inhumer à partir du 13 de 1967 h.
 le corps de le veuf de Marie
 veu de Lucie Marie
 célibataire, époux
 âgé de 79 ans, profession : Retraité R. Astier
 domicilié à CAILLIERS, Rue Charcaub. N°
 décédé le 13 de ce mois, rue N°
 Alleur, le 13 1967 Pour l'Officier de l'Etat Civil,
 l'employé délégué, ll.



SERVICE DES SEPULTURES. — Indications relatives au transport mortuaire

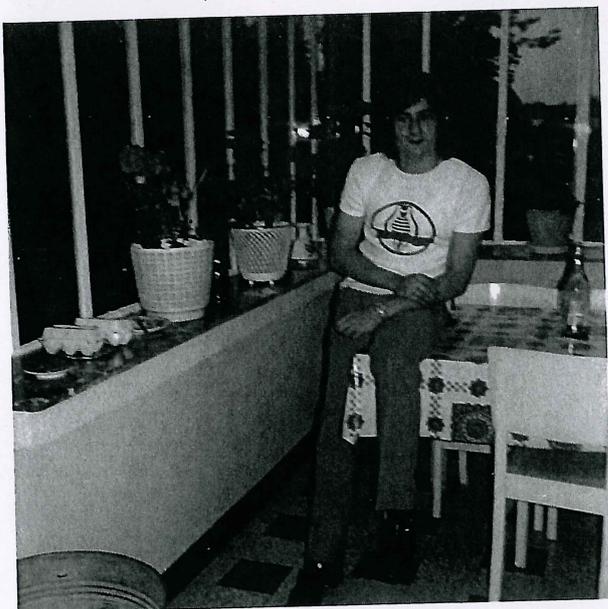
Jour : Mercredi 16/11/67 Lieu de départ (Alleur)
 Heure : 15H12 Arrêt à
 Voiture de^e classe. Destination :
 Sans emblème flamme croix
 N° de la plaque 2948

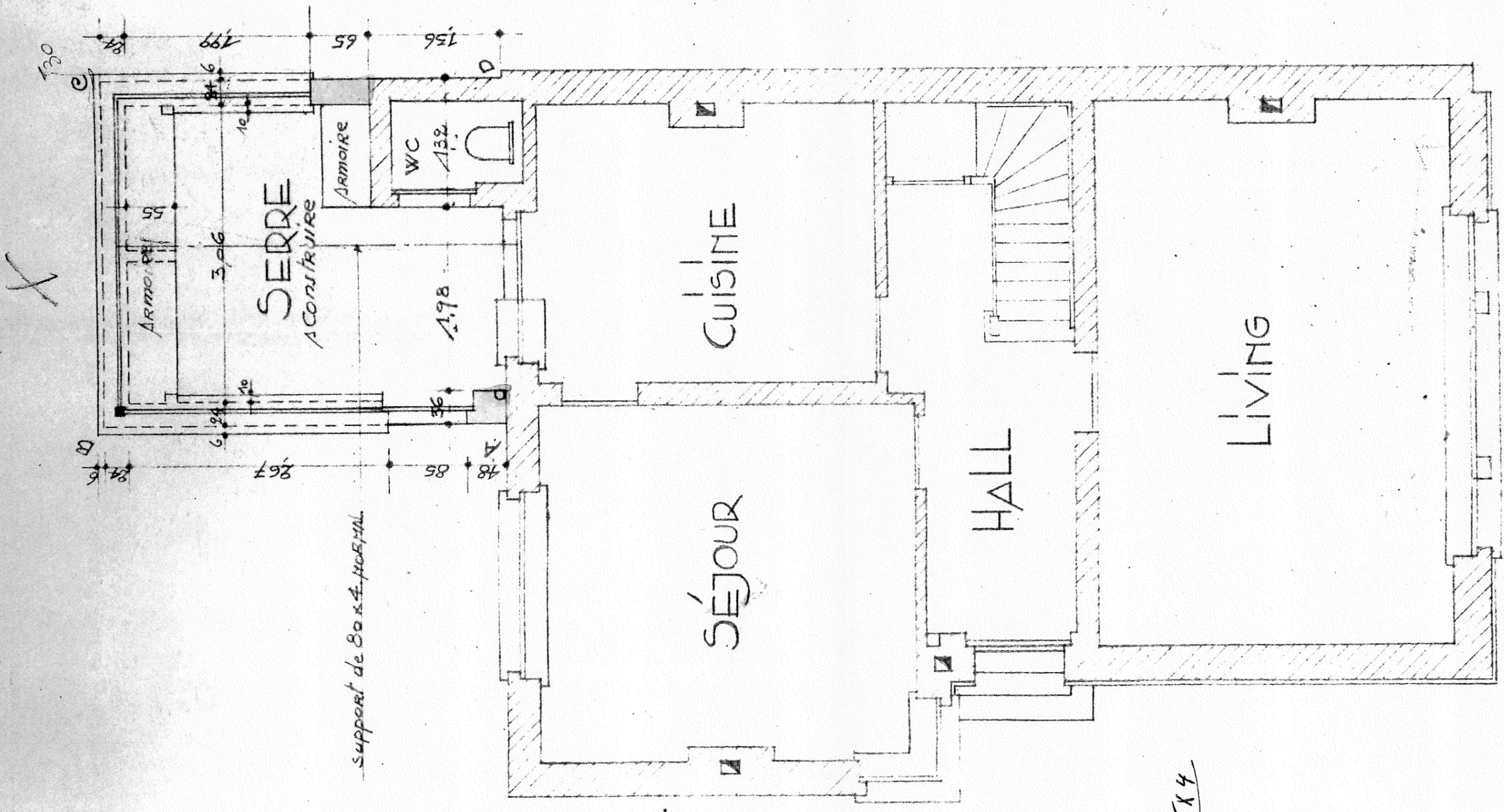
CAVEAU — ~~CONCESSION~~ — ~~FOSSE~~ Allée : N°

Avut 1958



Avut 1977





199
 132
 48
 24
 402

30X30X4

REZ DE CHAUSSEE EXISTANT

M. _____
Avenue du Luxembourg,
4020 LIEGE

N° Ad / 82733 D

Objet rue \ . . .

Annexe

Liège, le 23 MARS 2015

Conformément à l'article 116 § 1 du Code Wallon d'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, l'Administration communale de Liège accuse par la présente, réception de votre dossier cité en marge puisqu'il résulte de son examen que votre demande de permis d'urbanisme est complète.

Cette demande :

- est comprise dans un plan communal d'aménagement.
- est comprise dans un plan de lotissement
- concerne des travaux dispensés de l'avis du Fonctionnaire-Délégué
- fait l'objet d'une demande de dérogation au Fonctionnaire délégué qui dispose d'un délai de 35 jours pour envoyer sa décision sur cette dérogation.
- fait l'objet d'une demande de dérogation au Collège Communal préalablement à l'avis du Fonctionnaire délégué qui dispose d'un délai de 35 jours pour envoyer son avis sur cette dérogation.
- est soumise à l'avis du Fonctionnaire-délégué qui dispose d'un délai de 35 jours pour nous l'envoyer
- fait l'objet de mesures particulières de publicité, ce qui vous oblige à satisfaire aux dispositions de l'article 330 du C.W.A.T.U.P.E.
- est soumise à l'avis des services
 - de l'Administration des Routes (S.P.W.)
 - de la Voirie Provinciale
 - de la C.I.L.E.
 - de l'I.I.L.E. (Pompiers)
 - du S.S.S.P.
 - de la Voirie Communale
 - de la Voirie Communale (égouttage)
 - des Plantations
 - de la Police
 - autre(s) LOGEMENT
- est soumise à l'avis de A.C.C.E.S.S.+ (PMR)
- est soumise à la C.C.A.T.M.

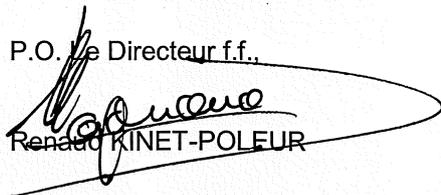
Ces services et commissions doivent nous envoyer leur avis dans un délai de 30 jours.

Dès lors, notre décision devra être envoyée dans les **115** jours.

- de l'accusé de réception postal
- du 1er récépissé délivré par notre Administration en date du **17/02/2015** soit le **12/06/2015** au plus tard.
- du récépissé des documents complémentaires en date du _____ soit le _____ au plus tard.

Veillez agréer l'assurance de ma considération distinguée.

P.O. Le Directeur f.f.


Renaud KINET-POLEUR



Successeur de l'...

Administration Communale
Service URBANISME
\$
\$

Au Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de \$

Notre réf. : PG/KP/\$	Votre référence	4000 LIEGE Le \$
--------------------------	-----------------	---------------------

Mesdames, Messieurs,

Concerne : Annexe 49 - Demande d'informations notariales - formulaire III A.

Je vous prie de bien vouloir me délivrer les informations contenues dans le certificat d'urbanisme n° 1 visé à l'article 150bis du C.W.A.T.U.P.E, outre les informations visées à l'article 85, § 1^{er}, points 2° à 4°, ainsi qu'à l'article 85, §2, qui demeurent inchangés, pour le bien suivant :

\$
\$

Appartenant à \$

Je verse, ce jour, 50,00 € sur votre compte 091-0118196-79, avec en communication : CWATUPE
Dossier \$, rue \$, article \$.

Je vous souhaite bonne réception de la présente et vous prie de croire, Mesdames, Messieurs, en l'assurance de mes sentiments distingués.

- 4000 LIEGE

(04) 41.01 (04) 75.06 @notaire.be
Etude ouverte de 9 h 00 à 12 h et de 14 h à 17 h 00 (sauf samedi)
BNP Paribas Fortis BIC GEBABEBB IBAN BE66 2400.3990.0043
Société civile à forme de S.P.R.L. – TVA BE 0841.579.423

VILLE de SERAING

4100 SERAING, le 16 OCT. 2014



Fax : 04/330.83.59
 Téléphone : 04/330.83.11
 URBANISME
 Agent traitant ou de contact :
 Marina DUMONT
 Employée d'administration
 ☎ : 04/330.86.62

RECOMMANDE

Maître
 Notaire



4000 LIEGE

Vos références : PG/KP/G...
 Votre lettre du : 30 septembre 2014

A mentionner obligatoirement dans vos correspondances :

Nos références : DEV.TER./MD/CP/294087/10450

CDU : -1.777.81

N° U : --

OBJET : Renseignements d'urbanisme rues Sualem et de Flémalle

ANNEXE 49

INFORMATIONS NOTARIALES

Formulaire III B

(Complétée en fonction des dispositions du décret du 17 juillet 2008)

Maître,

En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du **2 octobre 2014** relative à un ensemble de biens sis **rues Sualem** et de **Flémalle**, cadastré section **B** n°s **1041 a 2 et 1041 x** et section **A n° 564 k 14** et appartenant aux consorts ~~_____~~, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article 85, paragraphe 1, alinéa 1, 1° et 2°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie.

(1) L'ensemble de biens en cause :

1° est situé ~~— dans un périmètre —~~ en zone **d'habitat** au plan de secteur de LIEGE adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26 novembre 1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour l'ensemble de biens précité ;

2° les biens cadastrés 1041 a 2 et 1041 x sont situés en zone **réservée aux installations artisanales et aux garages, aux immeubles à appartements et de cours et jardins** dans le périmètre du plan communal d'aménagement n° **28 de JEMEPPE** approuvé par **arrêté royal du 15 février 1979** et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour l'ensemble de biens précité ;

~~3° est situé en zone — dans le périmètre du projet de plan communal d'aménagement n° — approuvé par arrêté royal du — et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour l'ensemble de biens précité ;~~

~~4° est situé en zone ... au schéma de structure communal adopté par ... du ... ;~~

~~5° est situé en zone ... du projet de schéma de structure communal adopté par ... du ... ;~~

/...

NOUS SOMMES TOUS DES ENFANTS DE COCKERILL

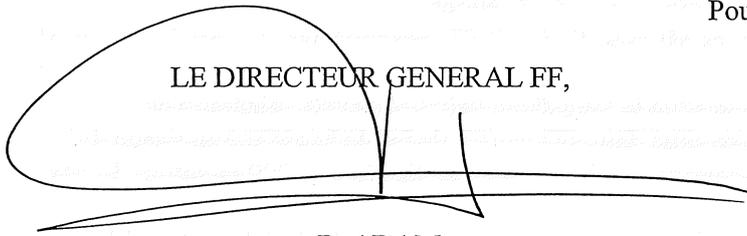
- (2) L'ensemble de biens ne fait l'objet d'aucune option particulière au schéma de développement de l'espace régional.
- (2) L'ensemble de biens en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977*.
- Pour information :*
Le bien sis rue Sualem 20 a fait l'objet d'une déclaration des établissements de classe 3 visant l'exploitation d'un atelier de montage de freins. Cette déclaration a été jugée recevable. Pour tout renseignement complémentaire, veuillez contacter le service des autorisations au 04/330.86.20 ou 04/330.86.64.
- (2) L'ensemble de biens en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le 1^{er} janvier 1977.
- (2) L'ensemble de biens en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.
- (2) L'ensemble de biens en cause n'est pas repris dans un plan ou un projet d'expropriation.
- (2) L'ensemble de biens en cause n'est pas concerné par des mesures de préemption.
- (2) L'ensemble de biens en cause n'est ni inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon, ni classé en application de l'article 196, ni situé dans une zone de protection visée à l'article 209, ni localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie.
- (2) L'ensemble de biens en cause n'est pas compris dans un périmètre de rénovation urbaine.
- (2) L'ensemble de biens en cause n'est pas compris dans un périmètre de revitalisation urbaine ou un quartier d'initiative.
- (2) L'ensemble de biens en cause n'est pas compris dans un périmètre de site à rénover, site d'activité économique désaffecté ou site charbonnier désaffecté.
- (2) L'ensemble de biens en cause n'est pas repris dans le périmètre d'un zoning artisanal, industriel ou d'activités économiques.
- (2) L'ensemble de biens en cause n'est pas concerné par des mesures de salubrité publique.
- ~~(2) L'ensemble de biens en cause est situé dans le périmètre d'un site Natura 2000 visé par l'article 1 bis alinéa unique 18^o de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages.~~
- ~~(2) L'ensemble de biens en cause est situé dans le périmètre d'un territoire désigné en vertu de l'article 6 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages.~~
- ~~(2) L'ensemble de biens en cause est situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié la dernière fois par le décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau.~~
- ~~(2) (3) L'ensemble de biens en cause a fait l'objet du (des) permis de bâtir ou d'urbanisme suivant(s) délivré(s) après le 1er janvier 1977* : collège échevinal du ;
Ce(s) permis a (ont) respectivement été délivré(s) en vue de : _____ ;~~
- ~~(2) (3) L'ensemble de biens en cause a fait l'objet du permis de lotir suivant délivré après le 1^{er} janvier 1977 éventuellement périmé : portant sur la création de _____ lot(s).~~
- ~~(2) (3) L'ensemble de biens en cause a fait l'objet du permis de lotir suivant non périmé, lotissement n^o _____ délivré le : _____ par _____ et portant sur la création de _____ lot(s).~~
- ~~(2) (3) Ce permis a été modifié par le(s) permis suivant(s) : _____ ;~~
- ~~(2) (3) L'ensemble de biens en cause a fait l'objet du (des) certificat(s) d'urbanisme n^o 1 suivant(s) datant de moins de deux ans : _____ ;~~
- ~~(2) (3) L'ensemble de biens en cause a fait l'objet du (des) certificat(s) d'urbanisme n^o 2 suivant(s) datant de moins de deux ans : _____ ;~~
- (2) (3) L'ensemble de biens en cause est situé sur le territoire ~~ou la partie du territoire~~ communal où sont d'application les règlements régionaux d'urbanisme relatifs :
1. à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite ;
 2. aux enseignes et aux dispositifs de publicité.

- (2) (3) L'ensemble de biens en cause est situé sur le territoire communal où est d'application l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 avril 2008 déterminant la méthode de calcul et les exigences, les agréments et les sanctions applicables en matière de performance énergétique et de climat intérieur des bâtiments (arrêté PEB).
- (2) L'ensemble de biens en cause est situé sur une partie du territoire communal où sont d'application les dispositions (selon le cas) :
1. du règlement communal sur les bâtisses de SERAING arrêté par le conseil communal en séance des 28 décembre 1955 et 16 mai 1956, modifié en séance des 23 octobre 1958 et 14 septembre 1972 ;
 2. du règlement communal sur les bâtisses de JEMEPPE approuvé par le conseil communal en séance des 1er juillet, 15 octobre 1913 et 28 février 1914 ;
 3. du règlement communal sur les bâtisses d'OUGREE approuvé par le conseil communal en séance du 29 octobre 1909.
- ~~(2) L'ensemble de biens en cause se situe le long d'une voirie régionale, itinéraire n° .~~
- ~~(2) L'ensemble de biens en cause se situe dans une zone vulnérable basée sur un risque de probabilité d'effets dangereux supérieur à E-6 et sur une distance de 200 m autour du site SEVESO.~~
- (2) Les biens cadastrés 1041 a 2 et 564 k 14 se situent en zone inondable (aléa très faible – entièrement pour le bien cadastré 564 k 14 et partiellement pour le bien cadastré 1041 a 2) du plan d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau adopté par le Gouvernement wallon le 15 mars 2007 (Moniteur belge du 30 mars 2007).
- (2) Selon les indications figurant au plan communal général d'égouttage (P.C.G.E.) et au plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique (P.A.S.H.), l'ensemble de biens en cause est actuellement raccordable à l'égout.
- ~~(2) L'ensemble de biens en cause sera raccordable à l'égout selon les prévisions actuelles.~~
- ~~(2) L'ensemble de biens en cause est situé dans une des zones faiblement habitées qui ne seront pas pourvues d'égout et qui feront l'objet d'une épuration individuelle.~~
- ~~(2) L'ensemble de biens en cause ne bénéficie pas d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.~~
- (2) L'ensemble de biens en cause bénéficie d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux. Pour ce qui concerne les raccordements aux réseaux d'eau et d'électricité, chaque immeuble existant est, en principe, raccordé aux réseaux concernés mais la Ville ne dispose pas d'indications détaillées sur les équipements gérés par ces concessionnaires. Dès lors, pour tout renseignement complémentaire, elle vous invite à contacter respectivement :
- la compagnie distributrice s.c.r.l. « TECTEO GROUP », rue Louvrex 95, 4000 LIEGE, pour le raccordement au réseau d'électricité ;
 - la compagnie distributrice s.c.r.l. « Compagnie intercommunale liégeoise des eaux » (C.I.L.E.), rue du Canal de l'Ourthe 8, 4031 ANGLEUR, pour le raccordement au réseau d'eau.
- (2) L'Administration n'est actuellement pas en mesure de répondre si l'ensemble de biens immobiliers a fait l'objet ou non d'un certificat de performances énergétiques au sens du Titre V du Livre IV du décret du 19 avril 2007, ni si l'ensemble de biens immobiliers est inscrit dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols.

- (1) Biffer ou effacer les mentions inutiles.
- (2) Biffer ou effacer le cas échéant.
- (3) Si un ou des permis ou certificats ont été délivrés, en indiquer la date.

A SERAING, le 7 octobre 2014.

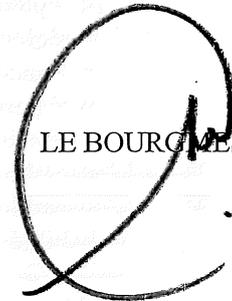
LE DIRECTEUR GENERAL FF,



B. ADAM

Pour le collège,

LE BOURGMESTRE,



* L'encodage des données relatives à l'existence ou non d'un permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977 n'étant pas terminé, l'Administration ne peut actuellement garantir que les informations figurant à cette rubrique soient exhaustives.

Annexe 20 - Formulaire J Demande de permis d'urbanisme

Je soussigné(e) _____, Avenue du _____, téléphone _____, demeurant à 4020 Liège, sollicite un permis d'urbanisme en vue de réaliser, sur un bien appartenant à _____ sis à 4031 Angleur, Rue _____, dont le numéro cadastral est : B 203 T8, les actes et travaux suivants :

Aménagement d'un immeuble et construction d'une barbacane

- Je joins à la présente :
- Les documents et renseignements prescrits par le livre IV, Titre premier, Chapitre VII et VIII du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.
 - L'attestation de l'architecte chargé de l'établissement des plans.
 - 6 exemplaires des plans, établis conformément aux modalités déterminées par le code précité.
- Dressés par : _____, Architecte enregistré(e) _____, 4608 Neufchâteau (Lg.), rue _____, 76 36
- Soit la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement dûment complétée, soit une étude d'incidences sur l'environnement.
 - Les documents et renseignements prescrits par le règlement communal de Angleur
- En cas d'exécution des travaux prévus dans la présente demande, l'architecte chargé du contrôle de l'exécution des travaux est :
- _____, dont les bureaux sont établis à 4608 Neufchâteau (Lg.), rue _____

Je déclare :

- Que le projet a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n° 2 délivré en date du _____
- Que le projet a fait l'objet d'un certificat de patrimoine délivré en date du _____

Je sollicite une dérogation au - aux - prescription(s) urbanistique(s) suivante(s) applicable(s) au bien : _____

Pour le(s) motif(s) suivant(s) : _____

Je m'engage également à solliciter les autorisations ou permis imposés, le cas échéant, par d'autres lois, décrets ou règlements.

Signature

Annexe 21 - Formulaire K Attestation de l'architecte

Je soussigné(e) _____, _____, demeurant à - ayant établi mes bureaux à 4608 Neufchâteau (Lg.), T. _____ +32 (0) 4 _____, atteste :

1. Que je suis en droit d'exercer en Belgique la profession d'architecte et que je suis :
 - o Inscrit(e) au tableau de l'Ordre des Architectes.
 - o Inscrit(e) à la liste des stagiaires de l'Ordre des Architectes.
 - o Porteur(se) de l'autorisation dont question à l'article 8 de la loi du 26 juin 1963 créant un Ordre des Architectes.
 - o Architecte enregistré(e) comme prestataire de services en Belgique.
2. Que j'ai été chargé(e) par _____
 - o De l'établissement des plans relatifs aux actes et travaux suivants :
 - Aménagement d'un immeuble et construction d'une barbacane dont le A réaliser sur un bien sis à 4031 Angleur, Rue _____, dont le numéro cadastral est : B 203 T8.
 - o Du contrôle de l'exécution des travaux.

Je sollicite une dérogation au - aux - prescription(s) urbanistique(s) suivante(s) applicable(s) au bien : _____

Pour le(s) motif(s) suivant(s) : _____

VISA délivré le 10/02/2015 par voie électronique via le système ArchiOnWeb de l'Ordre des Architectes (Conseil francophone et germanophone).

Signature

Annexe 22 - Formulaire L Attestation de l'architecte soumise au VISA du Conseil de l'Ordre des Architectes

Je soussigné _____,
demeurant à - ayant établi mes bureaux à 4608 Neufchâteau (Lg.),
+32 (0) _____,
atteste que je suis en droit d'exercer en Belgique la profession d'architecte et que je suis :

- Inscrit au tableau de l'Ordre des Architectes.
- Inscrit à la liste des stagiaires de l'Ordre des architectes.
- Porteur de l'autorisation dont question à l'article 8 de la loi du 26 juin 1963 créant un Ordre des Architectes.
- Architecte enregistré comme prestataire de services en Belgique.

Je déclare avoir envoyé, par pli recommandé à la poste, une attestation de ce type en double exemplaire au Conseil de l'Ordre des Architectes de la province de _____ et n'avoir reçu, dans les dix jours ouvrables à dater de l'envoi précité, la décision du Conseil de l'Ordre sur la demande de visa.

VISA délivré le 10/02/2015 par voie électronique via le système ArchiOnWeb de l'Ordre des Architectes (Conseil francophone et germanophone).

P-

Le présent document n'engage en rien la responsabilité des notaires s'il n'est pas intégralement rédigé, complété et signé en l'Etude. Le bénéfice de l'assurance en cas de décès accidentel des acquéreurs ne s'ouvre que si le présent compromis est signé en l'Etude.

La vente n'est parfaite qu'après signature de toutes les parties quels que soient les courriers, courriels, fax, coups de téléphone, etc. échangés.

Etude de Maître

- 4000 Liège

Tél: 04 / 01 - Fax: 04 / 06

COMPROMIS DE VENTE

Entre les soussignés :

D'une part,

Monsieur \$

TVA : \$

Ci-après dénommé(es) « le vendeur »

Et, d'autre part,

\$

TVA : \$

Ci-après dénommé(es) « l'acquéreur »

Il a été convenu ce qui suit :

Le vendeur déclare par les présentes vendre sous les garanties ordinaires et de fait et de droit et pour quitte et libre de charges hypothécaires, privilégiées et autres aux acquéreurs qui acceptent d'acquérir les biens suivants \$ chacun à concurrence d'une moitié indivise en pleine propriété :

Désignation du bien vendu

\$

Bien parfaitement connu de l'acquéreur qui dispense de plus ample description.

Prix :

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de \$ **EUROS (\$,00 €)** payable comme suit :

a) A la signature des présentes une somme de \$ euros (\$,00 €) est payée par l'acquéreur

\$SOIT en un/plusieurs chèque(s) portant le(s) numéro(s) \$ de la banque \$ tiré(s) du compte numéro \$, à l'ordre de \$

\$SOIT en un/plusieurs virement(s) du compte numéro \$ sur le compte numéro BE66 2400 3990 0043 du notaire Pierre GERMAI, à Liège, à titre de garantie laquelle, en cas de réalisation de la présente vente, constituera un acompte à valoir sur le prix principal de vente.

Conformément à l'article 11 du règlement pour l'Organisation de la comptabilité notariale, approuvé par l'arrêté royal du 9 mars 2003, cette garantie sera consignée chez le notaire de la partie acquéreuse et placée au nom de la partie acquéreuse sur un compte rubriqué, jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente. Les intérêts produits par cette garantie reviendront à la partie venderesse, mais ne seront pas destinés au paiement du prix de vente.

b) le solde, soit une somme de \$ euros (\$,00 €), au jour de la signature de l'acte authentique qui aura lieu, au plus tard, dans les quatre mois des présentes.

Ou \$ le jour où il sera passé acte authentique des présentes, soit au plus tard le\$.

\$\$SOIT au moyen de fonds provenant du compte \$ au nom de \$

\$\$SOIT au moyen d'un crédit hypothécaire

Toute somme impayée à l'échéance de ce délai produira, de plein droit et sans mise en demeure, intérêts à charge de l'acquéreur au taux de huit pour cent (8 %) l'an au profit du vendeur.

Tous paiements sont à faire en l'Etude du Notaire instrumentant exclusivement par transfert de compte financier à compte financier ou par chèque bancaire certifié, les versements et autres paiements en espèces étant exclus.

Les parties ont été dûment avisées de l'obligation de présenter la présente convention de vente à l'Administration de l'Enregistrement dans les quatre mois de sa signature ou de la réalisation de la ou des conditions suspensives éventuelles, sous peine d'amende, à défaut d'avoir pu réaliser l'acte authentique dans ce délai.

Toute amende pour retard éventuel d'enregistrement sera à charge de l'acquéreur sauf si le retard incombe au vendeur, auquel cas, l'amende sera imputée sur le prix de vente.

CONDITIONS

1/ L'acquéreur prendra les biens vendus dans l'état où ils se trouvent actuellement, avec les droits et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent y être attachées ou en dépendre, sans recours de quelque chef que ce soit, contre les vendeurs, notamment pour vétusté, vices de construction apparents ou cachés, solidité des murs et des bâtiments, mitoyenneté et sans garantie de la qualité du sol et du sous-sol et de la contenance, la différence en plus ou en moins, fût-elle même de plus d'un vingtième restant au profit ou à la charge de l'acquéreur.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, en ce compris de mэрule ou autres champignons ou insectes nuisibles, ou d'amiante.

\$Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble présentement vendu n'est grevé d'aucune servitude particulière et que son titre de propriété n'en renferme aucune.

\$Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble présentement vendu n'est grevé d'aucune servitude particulière autre que celles éventuellement mentionnées ci-après, et qu'il n'en a conféré aucune.

A cet égard, il est mentionné que l'acte du \$ sous le titre « \$ », contient notamment les clauses suivantes textuellement reproduites :

\$\$La partie acquéreuse est subrogée purement et simplement dans les droits et obligations de la partie venderesse, quant aux stipulations reproduites ci-avant, pour autant qu'elles soient encore d'actualité, la partie venderesse ne pouvant jamais être recherchée, ni inquiétée à ce sujet, pour quelque cause que ce soit.

2/ L'acquéreur est subrogé, mais sans garantie, dans tous les droits et actions des vendeurs relativement aux biens vendus.

3/ L'acquéreur aura l'entière propriété des biens vendus à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente. Il en aura la jouissance réelle à partir du même jour par la prise de possession réelle \$ ou par la perception des loyers.

\$L'acquéreur déclare avoir reçu une copie du (des) bail (baux) existant et avoir reçu toutes les informations nécessaires à ce sujet.

L'acquéreur supportera tous impôts, taxes, redevances et contributions afférentes aux biens susdécrits à compter de son entrée en jouissance.

L'acquéreur payera sa quote-part dans le précompte immobilier de l'année en cours le jour de la passation de l'acte authentique.

Cette quote-part dans le précompte immobilier sera éventuellement calculée de façon forfaitaire par l'e-notariat s'il n'est pas encore enrôlé.

4/ L'acquéreur fera, dès son entrée en jouissance, son affaire de l'assurance des biens vendus contre tous risques à l'entière décharge des vendeurs. Il fera pareillement, dès son entrée en jouissance, toutes diligences pour la mutation à son nom ou la résiliation des contrats de raccordement (eau, gaz, électricité, téléphone, etc.) pouvant exister.

5/ L'acquéreur aura la jouissance du bien vendu à partir de la signature de l'acte authentique de vente comme précisé ci-avant.

Le bien est vendu pour libre d'occupation et de tous effets personnels et encombrants, au plus tard, à la date ultime prévue pour la signature de l'acte authentique.

Le bien vendu sera remis à l'acquéreur dans un état normal de propreté.

\$ A cet égard, l'acquéreur aura le droit de demander au vendeur qui s'y oblige pour visiter l'immeuble vendu dans les vingt-quatre (24) heures précédents la date retenue pour l'acte authentique. Si lors de cette visite, il apparaît que le vendeur n'a pas satisfait à l'obligation ci-dessus d'enlever tous encombrants généralement quelconques, le vendeur autorise dès à présent les notaires chargés de recevoir l'acte authentique à retenir sur le prix de vente une somme nécessaire à l'enlèvement desdits encombrants par l'acquéreur. La dite somme sera déterminée en fonction des circonstances et sera remboursée à l'acquéreur sur présentation des factures relatives audit enlèvement.

Les meubles attachés à perpétuelle demeure et les immeubles par incorporation (tels que par exemple : cuisine équipée, salle de bains meublées et équipées, carrelage, alarme, citerne à mazout, etc.) font partie du bien vendu et sont donc compris dans la vente, ainsi que le mazout, quelle qu'en soit la quantité, qui resterait dans la citerne au jour de l'acte authentique de vente, sans supplément de prix.

Par contre, les compteurs appartenant à des sociétés concessionnaires ne font pas partie de la vente.

6/ Pour l'exécution des présentes, les soussignés font élection de domicile en leur demeure respective.

7/ Tous les frais, droits et honoraires de l'acte notarié, ainsi que les éventuels frais de mesurage, sont à charge de l'acquéreur.

CONDITIONS PARTICULIERES

§

URBANISME

Nonobstant l'entrée en vigueur formelle du décret du dix sept juillet deux mil huit visant à modifier l'article 150bis du C.W.A.T.U.P.E., publié au Moniteur belge du onze août deux mil huit, le notaire constate qu'à ce jour, en dehors des informations directement accessibles à tous les citoyens sur le site de la DGo4 (ex DGATLP), il ne dispose d'aucun accès direct à la banque de données informatisée de la Région wallonne relative au statut administratif des immeubles (ou P.L.I.).

La partie venderesse déclare que :

- l'affectation prévue par les plans d'aménagement est la suivante: zone d'habitat.
- que les biens vendus n'ont fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme ni d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur ces biens aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphe premier et, le cas échéant, à l'article 84 paragraphe 2, alinéa premier du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire de l'Urbanisme et du Patrimoine et qu'en conséquence, aucun engagement n'est pris quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir ces actes et travaux sur ces mêmes biens.

A ce propos, l'administration communale compétente pour le bien vendu sera interrogée par les soins du Notaire désigné pour recevoir l'acte authentique de vente, par la voie des renseignements notariaux.

La présente vente est faite sous la condition suspensive que ces déclarations urbanistiques du vendeur ne soient pas infirmées dans le délai légal par ladite administration communale. Seul l'acquéreur pourra invoquer la non réalisation de ladite condition.

Cependant, le vendeur garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il aurait personnellement effectués sur les biens objets des présentes, avec les prescriptions du Code Wallon en vigueur à ce moment-là. Le vendeur déclare, enfin, qu'à sa connaissance, les biens, objets des présentes, ne sont affectés, par le fait d'un tiers, d'aucun travail irrégulier.

Il déclare en outre qu'il n'a reçu dans l'immeuble vendu aucune visite de fonctionnaire de l'Administration du Cadastre à l'effet de modifier le revenu cadastral suite à des transformations, améliorations ou ajoutées éventuellement faites et qu'il n'a personnellement fait de transformations, améliorations ou ajoutées à l'immeuble, qui pourraient entraîner à l'avenir une telle visite.

La partie venderesse déclare encore que, à sa connaissance il ne lui a été notifié, à ce jour, aucune prescription d'ordre urbanistique particulière telle que remembrement, expropriation, assainissement ou rénovation de site, et qu'à sa connaissance, le bien susdécrit ne fait l'objet d'aucune mesure de protection prises ou projetée en vertu de législations sur les monuments, sites et fouilles, ou protection de site résultant du Décret wallon Natura 2000.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé de l'opportunité de recueillir de son côté, antérieurement aux présentes, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et de son environnement.

En outre, le Notaire rédacteur du présent compromis attire tout spécialement l'attention de l'acquéreur, ce que ce dernier reconnaît expressément, sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le Notaire conformément à la législation

régionale applicable, la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction, en s'adressant au service de l'urbanisme de la Commune où se situe le bien, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travail n'a été effectué dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

GESTION DU SOL

1. Le notaire instrumentant ayant attiré l'attention des parties sur l'entrée en vigueur du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols (ci-après dénommé « le décret »), lequel a notamment vocation à remplacer les dispositions du décret du 1er avril 2004 relatif à l'assainissement des sols pollués, les parties déclarent savoir :

a) que tout un chacun est tenu de prendre toutes les mesures appropriées afin de préserver le sol et de prévenir toute nouvelle pollution, conformément à l'article 3 du décret ;

b) que toute personne ayant la garde d'un terrain affecté soit par une pollution dépassant les critères établis par le décret, soit par la présence de déchets abandonnés, est tenue, si elle en a connaissance, d'en avertir sans délai le fonctionnaire indiqué à cet effet ainsi que le collège communal de chaque commune concernée, conformément à l'article 5 du décret ;

c) que les personnes désignées à l'article 22 du décret, parmi lesquelles figurent, à titre subsidiaire, le propriétaire et le titulaire de droits réels portant sur un terrain et/ou les constructions et installations y érigées, peuvent se voir imposer des obligations d'investigation et d'assainissement du sol, mais également de mise en œuvre de mesure de sécurité et de suivi, selon qu'il s'agit d'une pollution nouvelle (postérieure au 30 avril 2007) ou historique (antérieure au 30 avril 2007) ;

d) que les obligations dont question sub c) peuvent actuellement naître soit sur demande volontaire de toute personne désireuse de s'y soumettre, soit sur simple décision de l'administration, conformément aux articles 19 et 20 du décret ;

e) que ces mêmes obligations dont question sub c) pourront naître d'office, en application de l'article 21 du décret, lors de la vente d'un terrain et/ou des constructions et installations y érigées, sur lequel est ou a été implantée une installation ou une activité susceptible de polluer le sol, telles que ces installations ou activités sont reprises en annexe 3 du décret, l'entrée en vigueur de l'article 21 étant toutefois postposée, dans l'attente d'un arrêté d'exécution ;

f) qu'au titulaire des obligations dont question sub c) peut éventuellement se substituer un tiers préalablement agréé par l'administration, ce tiers devant s'engager formellement, inconditionnellement et irrévocablement à exécuter toutes les obligations imposées au titulaire ;

g) que l'article 89 du décret a modifié le prescrit de l'article 85 du C.W.A.T.U.P.E., dont il résulte désormais que tout acte de cession immobilière visé par cette même disposition devra faire mention « des données relatives au bien inscrites dans la banque de données de l'état des sols, au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols », l'actuel article 85 du C.W.A.T.U.P.E., quoique déjà en vigueur, ne pouvant cependant trouver à s'appliquer, la banque de données de l'état des sols n'étant pas encore opérationnelle ;

h) qu'un terrain peut éventuellement recevoir la qualification de déchet, lorsqu'il est affecté d'une pollution provenant de déchets n'étant eux-mêmes plus séparables des terres polluées et ne pouvant plus être valorisés ou éliminés que si ces terres font également l'objet d'un assainissement, le détenteur d'un bien qualifié de déchet étant tenu d'un ensemble d'obligations de gestion, d'assainissement ou de remise en état, notamment en application du décret du 27 juin 1996 relatif aux déchets, voire du paiement de certaines taxes portant sur la détention ou l'abandon de déchets, par exemple en application du décret fiscal du 22 mars 2007 favorisant la prévention et la valorisation des déchets en Région wallonne.

2. Le vendeur déclare :

a) ne pas avoir connaissance de la présence actuelle ou passée sur le terrain cédé d'une installation ou activité susceptible de polluer le sol au sens du décret du 5 décembre 2008 ;

b) qu'il n'a connaissance d'aucun fait susceptible d'entraîner l'application au terrain vendu des dispositions légales et réglementaires en matière de déchets ;

c) qu'il n'a cependant connaissance d'aucune étude du sol portant sur le terrain vendu et qu'il ne peut donc en garantir la nature et l'état de pollution éventuel.

3. Pour autant que ces déclarations aient été faites de bonne foi, l'acquéreur exonère le vendeur de toute obligation ou responsabilité relative à une éventuelle pollution du sol qui serait constatée à l'avenir et déclare prendre à sa charge exclusive l'exécution de toutes mesures rendues nécessaires ou obligatoires en présence d'une pollution du sol.

4. Les parties déclarent savoir que l'exonération de responsabilité au profit du vendeur dont question ci-dessus n'est pas opposable à l'administration, cette dernière restant libre de faire appel à la responsabilité du vendeur, en tant qu'auteur avéré ou présumé de la pollution ou en tant qu'exploitant.

Règlement général sur la protection de l'environnement : L'immeuble ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du Règlement Général sur la protection de l'Environnement.

Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un : Les parties reconnaissent avoir été informées des dispositions de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un concernant les chantiers temporaires ou mobiles, qui imposent que le propriétaire, le maître de l'ouvrage ou autre, en cas d'exécution de travaux à l'immeuble, fasse un "DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE", c'est-à-dire un dossier fournissant des précisions techniques et les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs effectués à l'immeuble transmis, de manière à minimiser les risques lors d'interventions ultérieures audit immeuble par d'autres entreprises.

Interrogée sur l'existence de ce dossier, la partie venderesse a répondu de manière négative et a confirmé que, depuis le premier mai deux mille un, aucun travail pour lequel un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'a été effectué par un ou plusieurs entrepreneurs.

Citerne à mazout : Informée de la teneur de l'arrêté du Gouvernement Wallon du dix sept juillet deux mille trois, relatif au dépôt de liquides combustibles en réservoirs fixes, la partie venderesse déclare que le bien vendu \$ ne dispose pas de