

*La vente et le droit de l'urbanisme wallon
et bruxellois*

Joël VAN YPERSELE

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

Lauriane OLIVIER

Avocat au Barreau de Bruxelles

avec la collaboration de Simon LAFFINEUR



 **Kluwer**
a Wolters Kluwer business

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	1
CHAPITRE I ^{er} . AUTORISATIONS ET FORMALITÉS PRÉALABLES À CERTAINES VENTES	3
Section 1 ^{re} . Les ventes emportant une division de terrain soumise à permis de lotir ou d'urbanisation préalable.	3
§ 1 ^{er} . Notions et définitions.	3
A. Notions	3
B. Les objectifs.	6
C. Caractère préalable du permis de lotir et du permis d'urbanisation	7
§ 2. Les actes soumis au permis de lotir ou d'urbanisation.	7
A. Division d'un terrain	8
B. Création d'au moins un ou deux lots non bâtis	9
C. La cession d'au moins un des lots: les ventes et autres modes de cession visés par le législateur	12
1. Les ventes et opérations assimilées	12
2. L'offre d'un des modes de cession précités	13
3. La cession faite sous condition suspensive de l'obtention du permis de lotir/d'urbanisation.	14
D. En vue de la construction future d'habitations	14
1. Conception subjective de la destination du lot.	14
2. La construction d'une habitation	15
3. Les installations fixes et mobiles	16
E. Les opérations dispensées de permis de lotir ou d'urbanisation	16
§ 3. Formalités préalables à la vente des lots au sein d'un lotissement	18
A. L'acte de division	18
B. Mentions dans le compromis ou l'acte	18
C. Vérification préalable de l'exécution des travaux et charges du lotissement ou du permis d'urbanisation	19
D. Vérification de la conformité de la vente aux prescriptions du permis de lotir ou d'urbanisation	20
E. Mentions de publicité relative à un permis de lotir ou d'urbanisation	21
Section 2. Les ventes emportant une division de terrain non soumise à permis de lotir ou d'urbanisation: formalités préalables à l'acte de division et aux ventes mettant en œuvre celui-ci	21
§ 1 ^{er} . Les divisions de terrains non construits: l'acte de division.	21

TABLE DES MATIÈRES

§ 2.	Les divisions de terrains construits dans le cadre d'un permis d'urbanisme de constructions groupées (région wallonne)	22
Section 3.	Les ventes emportant une division d'un logement existant soumise à permis d'urbanisme préalable	23
§ 1 ^{er} .	Région wallonne	25
§ 2.	Région de Bruxelles-capitale	26
Section 4.	La vente emportant un changement de destination ou d'utilisation soumis à un permis d'urbanisme préalable.	27
§ 1 ^{er} .	Région wallonne	28
§ 2.	Région bruxelloise	29
A.	Les changements de destination	29
B.	Les changements d'utilisation	31
CHAPITRE II.	INFORMATIONS À DÉLIVRER PRÉALABLEMENT À LA VENTE OU À LA PUBLICITÉ Y RELATIVE: LES OBLIGATIONS DES NOTAIRES, AGENTS IMMOBILIERS ET VENDEURS	33
Section 1 ^{re} .	Généralités	33
Section 2.	Le devoir d'information dans les publicités relatives à la vente (et à d'autres opérations juridiques)	33
§ 1 ^{er} .	Champ d'application du devoir d'information	34
§ 2.	Les mentions obligatoires	34
A.	Les permis délivrés	34
B.	La destination urbanistique la plus récente	34
C.	Autres indications.	35
§ 3.	Débiteur du devoir d'information	36
§ 4.	Sanctions du devoir d'information.	36
Section 3.	Le devoir d'information à l'occasion de la vente (et d'autres opérations juridiques)	37
§ 1 ^{er} .	Champ d'application du devoir d'information	38
§ 2.	Contenu du devoir d'information	38
A.	Mention de l'affectation prévue par les plans d'aménagement (Bruxelles) ou mention du certificat d'urbanisme n° 1 (Wallonie).	38
I.	Région wallonne.	38
II.	Région bruxelloise	39
B.	Déclaration relative aux permis délivrés	40
I.	Région wallonne.	40
II.	Région de Bruxelles-Capitale	41
C.	Mention de l'exigence d'un permis d'urbanisme préalable.	43
D.	Autres mentions	44
§ 3.	Le débiteur du devoir d'information	46
§ 4.	Sanction du devoir d'information	47
A.	Responsabilité du notaire ou de l'agent immobilier	47
B.	Responsabilité du vendeur.	50

C. Responsabilité de l'administration	50
CHAPITRE III. LES INVESTIGATIONS À ENTREPRENDRE PRÉALABLEMENT À LA VENTE	53
Section 1 ^{re} . Le devoir général d'information et de conseil du notaire, de l'agent immobilier et le devoir d'information du vendeur . .	53
§ 1 ^{er} . Le notaire	53
§ 2. L'agent immobilier	55
§ 3. Le vendeur	57
Section 2. Quelques hypothèses particulières nécessitant des investiga- tions.	58
§ 1 ^{er} . Les constructions pour lesquels le service de l'urbanisme ne dispose pas de permis d'urbanisme	60
§ 2. La division d'un immeuble de logement pour laquelle le service de l'urbanisme ne dispose pas de permis d'urbanisme.	61
A. Avant le 22 avril 1962, date d'entrée en vigueur de la loi du 29 mars 1962	63
B. Dès le 22 avril 1962	64
C. La région wallonne	64
1. Entre le 5 juin 1984 et le 20 août 1994.	64
II. Entre le 20 août 1994 et le 1 ^{er} mars 1998	65
III. Entre le 1 ^{er} mars 1998 et le 1 ^{er} octobre 2002 . .	65
IV. Depuis le 1 ^{er} octobre 2002 à nos jours	66
D. La Région bruxelloise	66
I. Entre le 1 ^{er} juillet 1992 et le 9 février 1996: exonération sous condition des travaux de transformation intérieurs	66
II. Entre le 9 février 1996 et le 7 juillet 2003	67
a) Les transformations emportant une modifi- cation du nombre ou de la répartition des logements	67
b) Les transformations emportant une modifi- cation de l'utilisation ou de la destination de l'immeuble	69
III. Entre le 7 juillet 2003 et le 2 décembre 2008 . .	69
a) Les transformations emportant une modifi- cation du nombre de chambres dans un établissement hôtelier	69
b) Le placement d'équipements intérieurs sa- nitaires, électriques, de chauffage, d'isola- tion ou de ventilation	69
IV. Du 2 décembre 2008 à nos jours	70
a) Les travaux de transformation intérieure impliquant un changement d'utilisation ou de destination	70

TABLE DES MATIÈRES

	b) Le placement d'équipements intérieurs sanitaires, électriques, de chauffage, d'isolation ou de ventilation	70
	V. Controverse: le fait même de la division induit-il un changement d'utilisation soumis à permis ?	71
§ 3.	La destination existante de fait ou celle visée dans l'acte ne correspond pas au dernier permis d'urbanisme délivré ou ne correspond pas aux plans d'aménagement ou permis de lotir	72
	A. Jusqu'au 15 février 1971	74
	B. Dès le 15 février 1971	74
	C. Région wallonne	75
	D. Région bruxelloise	75
	I. Entre le 10 juin 1975 et le 1 ^{er} juillet 1992	75
	II. Entre le 1 ^{er} juillet 1992 et le 1 ^{er} décembre 1993	76
	III. Du 1 ^{er} décembre 1993 à nos jours	77
§ 4.	Mention d'un permis qui n'a pas été ou pas totalement été mis en œuvre ou dont les charges y relatives n'ont pas été exécutées	77
Section 3.	Les sources d'informations officielles disponibles	78
	§ 1 ^{er} . Les certificats d'urbanisme et les renseignements urbanistiques	79
	§ 2. Communication des informations et des documents en matière de planification et d'urbanisme	80
	§ 3. Communication des informations et des documents en matière de permis et certificats	81
	§ 4. Autres informations disponibles	82
CHAPITRE IV. LA VENTE ET LES INFRACTIONS URBANISTIQUES.		83
Section 1 ^{re} .	La vente ne fait pas disparaître les infractions urbanistiques et le droit pour les autorités de solliciter la remise en état.	83
Section 2.	La vente peut être un élément constitutif d'une infraction urbanistique	85
Section 3.	Les infractions urbanistiques peuvent entraîner l'annulation ou la résolution de la vente	86
	§ 1 ^{er} . Rappel des principes: la nullité pour contrariété à l'ordre public précède les causes de nullité relative ou les causes de résolution de la vente	87
	§ 2. Les causes de nullité relative ou de résolution de la vente	89
	A. Nullité de l'acte pour cause d'infraction urbanistique imputable au vendeur	90
	B. Nullité de l'acte pour cause d'erreur sur la chose ou de dol	91
	C. La délivrance d'une chose conforme	95
	D. La garantie des vices cachés.	97

TABLE DES MATIÈRES

E. La possibilité de régularisation a-t-elle une incidence sur la demande d'annulation ou de résolution de la vente ? 98