

Table des matières

Les numéros renvoient aux pages.

Introduction	11
Tome I^{er}. Droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et pratique notariale en Régions wallonne et de Bruxelles-Capitale	19
Chapitre I. Les instruments généraux d'aménagement du territoire et d'urbanisme	23
Généralités	23
Section 1. Les niveaux de planification d'aménagement du territoire et d'urbanisme	25
§ 1. <i>Région wallonne</i>	25
A. Le plan d'affectation du sol	25
B. Les plans d'orientation	26
B.1. <i>Le schéma de développement du territoire pour la Wallonie</i>	27
B.2. <i>Le schéma de développement pluricommunal pour tout ou partie des territoires de plusieurs communes</i>	28
B.3. <i>Le schéma de développement communal</i>	29
B.4. <i>Le schéma d'orientation local</i>	31
C. Les instruments d'urbanisme	32
C.1. <i>Le guide régional d'urbanisme</i>	32
C.2. <i>Le guide communal d'urbanisme</i>	33
§ 2. <i>Région de Bruxelles-Capitale</i>	33
A. Les plans d'affectation du sol	33
A.1. <i>Le PRAS</i>	34
A.2. <i>Le PPAS</i>	34
B. Les plans d'orientation	35
C. Les règlements d'urbanisme	36
§ 3. <i>En résumé</i>	37
Section 2. Contenu et valeur juridique des instruments d'aménagement du territoire et d'urbanisme	38
§ 1. <i>Les plans d'affectation du sol</i>	38
A. Le plan d'affectation en Région wallonne : le plan de secteur	40
B. Les plans d'affectation en Région de Bruxelles-Capitale	44
§ 2. <i>Les plans d'orientation</i>	45
A. Les plans d'orientation en Région wallonne	45
B. Les plans d'orientation en Région de Bruxelles-Capitale	45
§ 3. <i>Les instruments d'urbanisme</i>	46
A. Les instruments d'urbanisme en Région wallonne	46
B. Les instruments d'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale	46
Section 3. Hiérarchie des plans et des règlements d'urbanisme	46
§ 1. <i>En Région wallonne</i>	47
A. Les conflits entre plans	47
B. Les conflits entre le plan de secteur et les schémas	47

§ 5. <i>Les effets juridiques directs des permis d'urbanisme</i>	93
A. Permis d'urbanisme, d'urbanisation, de lotir et droits réels	93
B. Le respect du droit des tiers	95
C. La cession des permis d'urbanisme	97
§ 6. <i>La durée et la péremption des permis</i>	98
A. En Région wallonne	98
B. En Région de Bruxelles-Capitale	99
C. Dans les deux Régions	101
§ 7. <i>La suspension, le retrait et l'annulation du permis</i>	103
A. En Région wallonne	103
A.1. <i>La suspension des permis</i>	103
A.2. <i>Le retrait des permis</i>	104
B. En Région de Bruxelles-Capitale	105
B.1. <i>La suspension des permis</i>	105
B.2. <i>Le retrait des permis</i>	106
C. Dans les deux Régions : la suspension et l'annulation juridictionnelles	106
D. Dans les deux Régions : l'information du cessionnaire	106
§ 8. <i>La modification des permis d'urbanisme</i>	106
A. En Région wallonne	107
B. En Région de Bruxelles-Capitale	107
§ 9. <i>L'instruction des demandes de permis</i>	108
A. Les évaluations des incidences	108
A.1. <i>En Région wallonne</i>	108
A.2. <i>En Région de Bruxelles-Capitale</i>	108
A.3. <i>Dans les deux Régions</i>	109
B. Les enquêtes publiques et annonces de projet	109
C. Les procédures d'instruction des demandes de permis	109
C.1. <i>En Région wallonne</i>	109
C.2. <i>En Région de Bruxelles-Capitale</i>	114
D. Les délais d'instruction et de décision	115
D.1. <i>En Région wallonne</i>	115
D.2. <i>En Région de Bruxelles-Capitale</i>	119
E. Les recours	120
E.1. <i>En Région wallonne</i>	121
E.2. <i>En Région de Bruxelles-Capitale</i>	122
F. Les projets mixtes	123
F.1. <i>En Région wallonne</i>	123
F.2. <i>En Région de Bruxelles-Capitale</i>	123
Section 2. Le permis d'urbanisme de constructions groupées (PUCG)	124
§ 1. <i>En Région wallonne</i>	124
§ 2. <i>En Région de Bruxelles-Capitale</i>	125
Section 3. Le permis de diviser	125
§ 1. <i>En Région wallonne</i>	126
A. Définition et principes	126
B. Fait générateur du permis d'urbanisation	127
C. Demande de permis	129
D. Exclusions de lots	129
E. Dispenses du permis	130
F. Formalités notariales lors d'une division sans permis	131

G. L'acte de division	132
H. Les effets du permis d'urbanisation	133
I. La modification du permis d'urbanisation	134
J. La péremption du permis d'urbanisation	135
K. Les dispositions transitoires du CoDT relatives au permis d'urbanisation	136
L. Le cas des lotissements antérieurs à l'entrée en vigueur de la loi du 29 mars 1962	137
§ 2. <i>En Région de Bruxelles-Capitale</i>	138
A. Le fait générateur du permis de lotir	138
A.1. <i>La création d'une voie de communication</i>	138
A.2. <i>Les opérations de division</i>	139
B. La dispense de permis de lotir	140
C. La division d'un bien soumis à permis de lotir	140
D. Les effets du permis de lotir	141
E. La modification du permis de lotir	142
F. La péremption du permis de lotir	143
G. Les divisions de biens immobiliers non soumises à permis de lotir	144
H. L'articulation du permis d'urbanisme de constructions collectives et du permis de lotir	145
I. Le cas des lotissements antérieurs à l'entrée en vigueur de la loi du 29 mars 1962	145
Chapitre III. La préemption en aménagement du territoire et en urbanisme	147
Section 1. En Région wallonne	148
§ 1. <i>Les périmètres de préemption</i>	148
§ 2. <i>Les bénéficiaires du droit de préemption</i>	149
§ 3. <i>Les objet et durée du droit de préemption</i>	149
§ 4. <i>L'annonce faite aux propriétaires</i>	150
§ 5. <i>L'annonce faite aux bénéficiaires du droit de préemption</i>	150
A. En cas de cession de gré à gré	150
B. En cas de vente publique	151
§ 6. <i>Le choix exercé par les bénéficiaires du droit de préemption</i>	151
A. En cas de cession de gré à gré	151
B. En cas de vente publique	151
§ 7. <i>Sanctions</i>	152
§ 8. <i>L'aménagement foncier rural</i>	152
A. En cas de cession de gré à gré	153
B. En cas de vente publique	153
B.1. <i>La vente publique physique</i>	154
B.2. <i>La vente publique dématérialisée</i>	154
C. Les exceptions	155
D. Sanctions	156
§ 9. <i>La gestion centralisée des biens immobiliers agricoles publics</i>	157
Section 2. En Région de Bruxelles-Capitale	157
§ 1. <i>Les périmètres de préemption</i>	157
§ 2. <i>Les bénéficiaires du droit de préemption</i>	159
§ 3. <i>Les objet et durée du droit de préemption</i>	160
§ 4. <i>L'annonce faite aux propriétaires</i>	161

§ 5. <i>L'annonce faite aux bénéficiaires du droit de préemption</i>	161
A. En cas de cession de gré à gré	161
B. En cas de vente publique	162
§ 6. <i>Le choix exercé par les bénéficiaires du droit de préemption</i>	162
A. En cas de cession de gré à gré	162
B. En cas de vente publique	162
§ 7. <i>Sanctions</i>	163
Chapitre IV. L'information urbanistique	164
Section 1. L'information par le notaire	164
§ 1. <i>Les obligations spécifiques</i>	164
A. En Région wallonne	164
B. En Région de Bruxelles-Capitale	166
§ 2. <i>Le devoir général de conseil</i>	167
Section 2. L'information du notaire	169
§ 1. <i>En Région wallonne</i>	169
§ 2. <i>En Région de Bruxelles-Capitale</i>	170
§ 3. <i>Dans les deux Régions</i>	171
Chapitre V. Infractions urbanistiques et sanctions	172
Section 1. Les infractions	172
§ 1. <i>En Région wallonne</i>	172
§ 2. <i>En Région de Bruxelles-Capitale</i>	173
Section 2. Les régularisations	175
§ 1. <i>En Région wallonne</i>	176
§ 2. <i>En Région de Bruxelles-Capitale</i>	177
Section 3. Les auteurs	179
§ 1. <i>En Région wallonne</i>	179
§ 2. <i>En Région de Bruxelles-Capitale</i>	180
§ 3. <i>Dans les deux Régions</i>	180
Section 4. Le constat des infractions	181
§ 1. <i>En Région wallonne</i>	181
§ 2. <i>En Région de Bruxelles-Capitale</i>	181
Section 5. Les sanctions	181
§ 1. <i>En Région wallonne</i>	181
A. Les sanctions à la disposition du juge pénal	181
B. Les sanctions à la disposition du juge civil	182
C. L'intervention des tiers	183
D. L'annulation de la vente	183
§ 2. <i>En Région de Bruxelles-Capitale</i>	184
A. Les sanctions à la disposition du juge pénal	184
B. Les sanctions à la disposition du juge civil	184
C. L'intervention des tiers	184
D. L'annulation de la vente	184
Section 6. Les amnisties, dépenalisations et prescriptions	184
§ 1. <i>En Région wallonne</i>	184
A. La dépenalisation	184

B. Les présomptions irréfragables de conformité	185
B.1. Jusqu'au 31 mars 2024	185
B.2. À partir du 1 ^{er} avril 2024	189
§ 2. En Région de Bruxelles-Capitale	191
Section 7. La vente d'un immeuble en infraction : cas fréquents et responsabilité notariale	191
§ 1. <i>Le changement de destination de tout ou partie d'un immeuble</i>	191
A. En Région wallonne	192
B. En Région de Bruxelles-Capitale	195
B.1. Du 10 juin 1975 au 1 ^{er} juillet 1992	195
B.2. Entre le 1 ^{er} juillet 1992 et le 1 ^{er} décembre 1993	195
B.3. Du 1 ^{er} décembre 1993 à nos jours	196
§ 2. <i>Les actes et travaux de modification intérieurs d'un bâtiment et la modification du nombre ou de la répartition des logements (ou la subdivision d'immeuble)</i>	197
A. Avant la régionalisation de la matière en Régions wallonne et de Bruxelles-Capitale	197
A.1. Avant le 22 avril 1962, date d'entrée en vigueur de la loi du 29 mars 1962	197
A.2. La loi du 29 mars 1962	198
B. En Région wallonne	198
B.1. Entre le 5 juin 1984 et le 20 août 1994	198
B.2. Entre le 20 août 1994 et le 1 ^{er} mars 1998	199
B.3. Entre le 1 ^{er} mars 1998 et le 1 ^{er} octobre 2002	199
B.4. Du 1 ^{er} octobre 2002 à nos jours	199
C. En Région de Bruxelles-Capitale	200
C.1. Entre le 1 ^{er} juillet 1992 et le 9 février 1996	200
C.2. Entre le 9 février 1996 et le 7 juillet 2003	201
C.3. Du 7 juillet 2003 à ce jour	201
§ 3. <i>Responsabilités notariales à l'occasion de la vente d'un bien en infraction urbanistique</i>	202
A. Responsabilité civile	202
A.1. Le devoir d'information à l'occasion de la vente	202
A.2. Le devoir de conseil à l'occasion de la vente	203
B. Responsabilité pénale	205
Section 8. La vente en infraction d'un immeuble	206
 Tome II. La protection de l'environnement et autres polices administratives dans la pratique notariale en Régions wallonne et de Bruxelles-Capitale	 209
Chapitre I. La performance énergétique des bâtiments en Régions wallonne et de Bruxelles-Capitale : aspects immobiliers	211
Section 1. Cadre légal européen	211
Section 2. Cadre légal belge	214
§ 1. <i>En Région wallonne</i>	214
A. Notion	215
B. Champ d'application	216
C. Faits générateurs	217
D. Certificat PEB	218
E. Sanctions	220
§ 2. <i>En Région de Bruxelles-Capitale</i>	221
A. Notion	221

B. Champ d'application	222
C. Faits générateurs	223
D. Certificat PEB	223
E. Sanctions	224
Chapitre II. Les permis d'environnement en Régions wallonne et de Bruxelles-Capitale	226
Section 1. En Région wallonne	227
§ 1. <i>Le permis d'environnement</i>	227
A. Objectifs	227
B. Permis et déclarations	227
C. Classification	227
D. Faits générateurs d'une demande de permis ou de déclaration	229
E. Autorités compétentes	230
F. Délais de décision	230
G. Délais de décision sur recours	231
H. Cession du permis ou de la déclaration et intervention du notaire	232
I. Validité temporelle du permis	233
§ 2. <i>Le permis unique</i>	234
A. Fait générateur	234
B. Autorité compétente	235
C. Délais de décision	236
D. Délais de décision sur recours	237
E. Cession du permis unique et intervention du notaire	238
F. Validité temporelle du permis unique	238
Section 2. En Région de Bruxelles-Capitale	238
§ 1. <i>Le permis d'environnement</i>	238
A. Objectifs	238
B. Permis et déclarations	239
C. Classification	240
D. Faits générateurs d'une demande de permis ou de déclaration	242
E. Autorités compétentes	242
F. Délais de décision	242
G. Délais de décision sur recours	248
H. Cession du permis et intervention du notaire	249
I. Validité temporelle du permis	249
§ 2. <i>Les projets mixtes</i>	251
Chapitre III. La gestion de la qualité des sols	253
Section 1. En Région wallonne	253
§ 1. <i>Les principes de base du décret</i>	254
A. Objectifs	254
B. Quelques définitions	254
C. Les principes généraux de prévention et d'information	254
D. Les obligations portées par le décret	255
§ 2. <i>Détermination de paramètres de pollution</i>	255
A. Concentrations de fond de polluants	255
B. Instauration des valeurs, paramètres de pollution	256
§ 3. <i>La banque de données de l'état des sols</i>	257
A. Établissement et gestion	257
B. Contenu	258

C. Collecte des données par l'administration	259
D. Droit de rectification	260
E. Information des titulaires de droit réel	260
F. Extrait conforme	261
§ 4. <i>Les faits générateurs des obligations portées par le décret</i>	261
A. Les faits générateurs procédant d'une décision	261
B. Les faits générateurs automatiques	263
§ 5. <i>Les titulaires de l'obligation d'assainir</i>	264
A. Identification des titulaires	264
B. Dérogations	265
§ 6. <i>Recours administratifs</i>	265
§ 7. <i>Prescriptions particulières relatives à la cession de biens immeubles et de permis d'environnement</i>	266
§ 8. <i>Sanctions</i>	271
Section 2. En Région de Bruxelles-Capitale	272
§ 1. <i>Les principes de base du décret</i>	273
A. Objectifs	273
B. Identification des terrains pollués	273
C. Procédure de validation	274
D. Catégories de l'état du sol	276
§ 2. <i>L'aliénation d'un terrain</i>	279
A. L'attestation du sol	279
B. La cession d'un droit réel	279
C. La vente d'un terrain en catégorie zéro	281
D. La vente d'un terrain à assainir	282
E. Les dispenses de réalisation d'une RES	283
E.1. <i>L'activité à risque</i>	284
E.2. <i>La copropriété</i>	284
F. Les titulaires des obligations de traitement et les types de pollution	284
G. Sanctions	285
Chapitre IV. Autres polices administratives	286
Section 1. Bien-être des travailleurs (le dossier d'intervention ultérieure)	286
§ 1. <i>Objectifs et bases normatives</i>	286
§ 2. <i>Travaux concernés</i>	286
§ 3. <i>Contenu</i>	287
§ 4. <i>Mutations immobilières</i>	288
A. Cession d'un immeuble achevé	289
B. Cession d'un immeuble en cours de chantier	289
§ 5. <i>Sanctions</i>	289
Section 2. Installations électriques	290
§ 1. <i>Objectifs et bases normatives</i>	290
§ 2. <i>Mutations immobilières</i>	291
§ 3. <i>Sanctions</i>	292
Section 3. Citernes à mazout	292
§ 1. <i>En Région wallonne</i>	292
A. Objectifs et bases normatives	292
B. Mutations immobilières	292

§ 2. <i>En Région de Bruxelles-Capitale</i>	293
A. Objectifs et bases normatives	293
B. Mutations immobilières	293
Section 4. Tourisme	294
§ 1. <i>En Région wallonne</i>	294
A. Objectifs et bases normatives	294
B. Mutations immobilières	296
§ 2. <i>En Région de Bruxelles-Capitale</i>	296
A. Objectifs et bases normatives	296
B. Mutations immobilières	296
Section 5. Eau	296
§ 1. <i>Objectifs et bases normatives</i>	296
§ 2. <i>Contenu et accès au CertIBEau</i>	297
§ 3. <i>Mutations immobilières</i>	297
§ 4. <i>Sanctions</i>	299
Bibliographie	300
• Doctrine	300
• Jurisprudence	304
Index alphabétique	309