

Les divisions urbanistiques non soumises à autorisation préalable

Matthieu Van Molle

Notaire

Chargé de cours à l'ULiège

Maître de conférences à l'ULB

Introduction

1. Depuis la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, la *division* dite 'verticale' en Belgique des terrains est soumise à l'obtention préalable auprès de l'autorité compétente d'un permis de lotir. Néanmoins, une série de divisions ne sont pas visées par cette obligation mais doivent néanmoins faire l'objet, à charge du notaire instrumentant, d'une *notification de division* préalable afin d'informer l'autorité et de donner à celle-ci la possibilité de réagir¹.

La matière est aujourd'hui régionalisée et est reprise, pour le sujet qui nous intéresse, à l'article D.IV.102 du Code de développement territorial (CoDT) en Région wallonne, à l'article 104 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) en Région de Bruxelles-Capitale et à l'article 5.2.2 du *Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening* (VCRO) en Région flamande. Ces deux derniers dispositifs régionaux demeurent très proches de l'ancienne loi de 1962, tandis que le législateur wallon a bouleversé la matière au cours des années 2000 pour aboutir aujourd'hui à un régime très particulier et relativement complexe des actes dispensés de permis d'urbanisation mais soumis à notification de division.

2. Notre propos est, dans une première partie, de rappeler d'abord ce que l'on entend par une division urbanistique et ensuite de pointer les opérations soumises à la notification de division préalable. Le régime juridique de celle-ci est alors analysé, en s'arrêtant sur les questions qui intéressent les praticiens.

Nous examinons ensuite le droit régional wallon, qui est le plus moderne sur cette question, en brossant l'ensemble des exceptions actuelles au permis d'urbanisation.

Dans une troisième et dernière partie, nous étudions enfin les droits régionaux bruxellois et flamands, qui sont restés les plus proches du droit national ancien et appellent par conséquent moins de précisions.

1. Division urbanistique et notification de division

3. La *division urbanistique* dont nous parlons dans ces lignes est toute division, dite 'verticale' en Belgique, d'un terrain ou d'un ensemble homogène et cohérent de parcelles, en plusieurs lots issus de cette division. Tout comme en matière de permis d'urbanisation ou de lotir², le découpage du parcellaire cadastral n'est pas pertinent pour la question. Néanmoins,

¹ Voy. not. D. JANS, « La division d'un terrain sans permis en région wallonne. Prochain probable désarmement d'un piège à notaires », in *D'urbanisme et d'environnement. Liber amicorum Francis Haumont* (Ch.-H. BORN et F. JONGEN dir.), Bruxelles, Bruylant, 2015, p. 279.

² Voy. la contribution de François Onclin dans le présent ouvrage.

la pratique ne considère pas qu'il y a division lorsqu'une parcelle cadastrale est cédée, totalement dans ses limites préexistantes, sans autre division cadastrale ; comme nous le verrons par la suite, cet usage ne pose en principe aucune difficulté et peut donc être maintenu.

Cette division s'assortit d'une formalité supplémentaire, qui incombe au notaire instrumentant : une notification de division à l'autorité publique, que nous traitons ci-après (voy. *infra*, n° 5). Notons que cette formalité préalable est semblable dans les trois régions du pays car elle trouve sa source dans la loi de 1962³.

4. Si l'on prend le texte légal wallon (art. 102 CoDT), qui est le plus moderne et le plus complet à cet égard, est visée « la division d'un bien qui ne fait pas l'objet d'une demande de permis d'urbanisation et dont tout ou partie des lots à former sont destinés en tout ou en partie à l'habitation ». Seules certaines divisions sont par conséquent visées et soumises à la formalité la notification de division : celles qui auraient dû faire l'objet d'un permis d'urbanisation ou de lotir si elles ne rentraient pas dans une exception légale et celles qui créent au moins un lot non bâti destiné en tout ou en partie à l'habitation. Les deux conditions matérielles sont cumulatives ; à défaut de les rencontrer toutes deux, force est de constater que la division n'est soumise à aucune formalité si ce n'est l'établissement d'un plan de division dressé par un géomètre-expert immobilier et la précadastration (cette dernière formalité relevant des obligations fiscales et non de celles liées à la police administrative spéciale de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire).

Insistons sur ce point : pour être soumise à la formalité urbanistique de la notification préalable, la division doit créer *au moins un lot non bâti* pris dans un ensemble immobilier plus grand, lui-même bâti ou non bâti. Bien que les textes légaux ne soient pas explicites sur ce sujet⁴, la doctrine est quant à elle unanime : la division n'impose jamais de notification préalable si elle ne crée que des lots déjà bâtis⁵. La division d'un bâtiment n'est donc soumise à aucune autorisation ou formalité préalable lorsque l'ensemble des lots créés sont déjà bâtis, sauf un permis d'urbanisme s'il est question de créer une nouvelle unité d'habitation dans l'un de ces lots.

On entend par « lot bâti » le terrain pourvu d'un gros-œuvre achevé mais non fermé⁶, c'est-à-dire un bâtiment mis sous toit mais dont les menuiseries extérieures (portes et châssis) ne sont pas encore placées. La fonction du bâti importe peu tant que celui-ci existe matériellement.

³ Art. 56, § 2, de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, qui est repris quasiment à l'identique dans les textes bruxellois et flamand, et qui a fait l'objet de développement en droit wallon suite à l'introduction du permis d'urbanisation (voy. *infra*).

⁴ Le texte wallon est, lui, très explicite : « le présent article vaut pour [...] une partie non bâtie d'un immeuble (art. D.IV.102, § 2, CoDT).

⁵ F. HAUMONT, « L'urbanisme. 1 La Région wallonne », *Rép. not.*, t. XIV, l. XIV, Bruxelles, Larcier, 1996, n° 557, *litt. a* ; O. JAMAR, « Les permis de lotir », in *L'urbanisme dans les actes* (O. JAMAR coord.), Bruxelles, Bruylant, 1998, p. 455 ; J. VAN YPERSELE et B. LOUVEAUX, *Le droit de l'urbanisme en Belgique et dans ses trois régions*, 2^e éd., Bruxelles, Larcier, 2006, n° 336. Comp. la situation en Région flamande, *infra*, n° 18.

⁶ Définition intégrée aujourd'hui dans le droit wallon, à l'article D.IV.3, 5^o, a, qui est apparue pour la première fois dans la circulaire ministérielle du 3 juin 2010 relative au permis d'urbanisation (*M.B.*, 19 juillet 2010, p. 46.936).

Lorsque la division crée au moins un lot non bâti, la notification préalable s'impose en principe encore que, comme nous le verrons au numéro suivant, elle pourrait s'avérer irrelevante au regard de la fonction poursuivie par cette formalité et dès lors recevoir exception dans certains cas.

5. La *notification de division* est tantôt considérée comme une « déclaration d'intention préalable de division »⁷, tantôt comme « une obligation de 'dénonciation' à destination de l'ensemble des autorités publiques investies (au premier degré) de la compétence d'autorisation en matière d'aménagement du territoire, c'est-à-dire le collège communal et le fonctionnaire-délégué »⁸.

Elle a dès lors pour *fonction* d'aviser les autorités compétentes d'un projet de division parcellaire afin de permettre à celles-ci de réagir, sous la forme d'observations, si elles l'estiment nécessaires au regard du bon aménagement du territoire. C'est notamment l'occasion pour elles de contrôler si la division nécessite un permis d'urbanisation ou de lotir préalable⁹. Le but ultime est de permettre à celles-ci de communiquer leur position ou réflexion au sujet de la division envisagée en vue d'ensuite informer les destinataires des lots ainsi créés.

« Les observations formulées par le fonctionnaire délégué ou le collège communal ont précisément pour but d'informer l'acquéreur d'une partie de l'ensemble divisé de l'état d'équipement de la parcelle qu'il a acquise, et par conséquent, s'il a l'intention d'y construire ultérieurement, sur ses chances d'obtenir un permis d'urbanisme, ou sur les charges d'urbanisme qu'il devrait supporter en cas d'obtention d'un permis d'urbanisme individuel, en application de l'article 86 du CWATUP. Vu l'enjeu pour l'acquéreur, l'absence d'information, comme l'insuffisance ou l'inexactitude des informations communiquées par les autorités administratives compétentes devrait être de nature à engager leur responsabilité. »¹⁰

Au regard de la fonction liée à cette formalité, nous estimons dès lors que celle-ci n'est *pas nécessaire* dans tous les cas de division qui ne relèvent pas d'une exception au permis de lotir ou d'urbanisation lorsque *la division ne concerne pas des lots destinés à l'habitation* : ces opérations sont tout simplement hors champ¹¹. Nous pensons aux hypothèses suivantes :

⁷ O. JAMAR, « Les permis de lotir », *op. cit.*, p. 457.

⁸ P.-Y. ERNEUX et Ch. AUGHUET, « Le champ d'application du permis d'urbanisation (principe et exceptions) et les notifications de division », in *Droit de l'urbanisme – CoDT(bis) et COBAT : quelles nouveautés pour la pratique notariale ?*, (Ch. AUGHUET et P.-Y. ERNEUX coord.), Bruxelles, Larcier, 2017, p. 132.

⁹ O. JAMAR, « Les permis de lotir », *op. cit.*, p. 457 ; P.-Y. ERNEUX et Ch. AUGHUET, « Le champ d'application du permis d'urbanisation (principe et exceptions) et les notifications de division », *op. cit.*, p. 142 ; F. BALON, O. VAN DER KINDERE et R. SAMII, « Le permis de lotir en Région de Bruxelles-Capitale: questions choisies », *Jurim Pratique*, 2008/3, p. 37.

¹⁰ O. JAMAR, « Le permis de lotir et les divisions immobilières », in *Actualités du droit de l'aménagement du territoire et de l'environnement*, Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2009, p. 334.

¹¹ Voy. ég. P.-Y. ERNEUX et Ch. AUGHUET, « Le champ d'application du permis d'urbanisation (principe et exceptions) et les notifications de division », *op. cit.*, p. 135 ; D. JANS, « La division d'un terrain sans permis en région wallonne... », *op. cit.*, pp. 280-281.

- la division de terres agricoles qui, bien que non bâties, ne sont pas destinées à être urbanisées en vue de l'habitation, sauf exception (construction de bâtiments agricoles par un agriculteur ou application de la règle du comblement – voy. not. art. D.IV.9 CoDT) ;
- la division d'un fond de jardin, destiné à être rattaché à une parcelle voisine déjà bâtie, particulièrement si le lot ainsi détaché n'est pas destiné à faire l'objet d'actes ou travaux soumis à permis d'urbanisme ;
- la division de terrains industriels, qui ne seront jamais destinés à l'habitation.

Cette liste ne se veut pas exhaustive. Elle vise des cas dans lesquels la réglementation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme n'impose, par principe, aucune autorisation préalable à la division de la propriété *parce que les lots non bâtis ne sont pas destinés à l'habitation*¹². Il en va assurément et *a fortiori* des terrains qui ne sont même pas destinés à être bâtis.

Le notaire se montrera toutefois prudent et, dans le doute, notifiera préalablement la division envisagée particulièrement si un lot non bâti au moins est issu de la division et que celui-ci est susceptible d'accueillir, dans un délai rapproché et raisonnable, un projet urbanistique lié à l'habitation. La destination à donner au lot ainsi créé et l'intention de son destinataire sont ici déterminants et le notaire sera avisé de reprendre dans l'acte la déclaration de ce dernier à ces sujets.

6. Lorsque la notification de division s'impose, elle doit être faite *préalablement* à la cession du bien concerné, dans un délai de 20 à 30 jours, selon les régions, avant la signature de l'acte. Cependant, rien n'empêche d'y procéder longtemps à l'avance, par exemple 3 ans avant la vente¹³, une longue période de temps n'ayant pas pour effet d'invalider l'accomplissement de la formalité.

Puisque la fonction de cette formalité est aussi d'informer les destinataires des lots créés, il est opportun d'y procéder avant même la commercialisation de ceux-ci, afin de disposer au plus tôt de tous les renseignements à fournir aux amateurs.

7. La notification s'effectue au moyen de deux éléments : un plan de division et une attestation du notaire relative à la nature de l'acte à recevoir et à la destination des lots créés.

Le *plan de division* soumis aux autorités est idéalement le plan dressé par le géomètre-expert immobilier requis par les parties, dès lors que ces derniers disposent du monopole professionnel en la matière¹⁴. Néanmoins, la réglementation administrative n'impose rien au niveau de la forme de ce plan tant qu'il est suffisamment précis et compréhensible pour que les autorités mesurent les conséquences de la division envisagée. Les parties pourraient

¹² D. JANS, « La division d'un terrain sans permis en région wallonne... », *op. cit.*, p. 282 ; B. PÂQUES et P.-Y. ERNEUX, *Le permis d'urbanisation*, Waterloo, Kluwer, 2011, pp. 38-39.

¹³ C.E., n° 19.946, *Mercenier*, 30 novembre 1979.

¹⁴ Et qu'ils ont la compétence technique pour dresser un plan de délimitation qui sera admis à la précadastration : voy. A.R. du 18 novembre 2013 complétant les règles d'identification des biens dans un acte ou document sujet à la publicité hypothécaire et organisant le dépôt préalable d'un plan à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale et la délivrance par celle-ci d'un nouvel identifiant (*M.B.*, 2 décembre 2013).

réaliser un croquis, soit sur la base d'un avant-projet établi par leur géomètre, soit à partir du plan cadastral préexistant¹⁵.

L'*attestation* émane du notaire instrumentant, aux vœux des textes légaux ; elle est en pratique intégrée dans le courrier de notification. Elle porte sur deux éléments :
-d'une part, la *nature de l'acte* à recevoir, au sens de la qualification juridique de l'opération envisagée (vente, partage, donation, etc.) ; cet élément doit permettre aux autorités d'apprécier si la division ressortit d'une des exceptions organisées au regard de l'acte juridique qui sert de support à la division¹⁶ (voy. *infra*, n° 13) ;
-d'autre part, la *destination des lots formés*, qui sera mentionnée dans l'acte à intervenir ; la destination s'entend de l'utilisation que l'acquéreur entend *a priori* faire du bien qu'il acquiert et à propos de laquelle les parties se sont – du moins, tacitement – accordées ; le notaire veillera donc à s'enquérir de celle-ci auprès des parties. Il arrive que ces dernières n'aient pas envisagé de destination précise, auquel cas il nous semble qu'on peut considérer que l'affectation actuelle sera maintenue, du moins dans un premier temps, et que c'est celle-ci que le notaire indiquera dans l'attestation et dans l'acte ; c'est par principe la destination existante ou envisagée au moment de l'acte notarié qui est mentionnée et, si l'acquéreur du lot change d'intention par la suite, il en assumera seul les conséquences¹⁷. La destination à mentionner dans l'acte est, en règle générale, indiquée dans la description du bien cédé, mais elle pourra également – sans que cela soit obligatoire – être répliquée dans la partie de l'acte consacrée au statut urbanistique du bien.

8. Si l'administration estime avoir des observations à émettre sur le projet de division, elle notifie celles-ci au notaire, à titre de renseignements.

La réponse de l'administration est purement informative et ne peut en aucun cas interdire la passation de l'acte notarié¹⁸. Toutefois, le contenu de ces observations est de nature à éclairer l'acquéreur sur les possibilités d'aménagement ou d'urbanisation du terrain acquis, voire à révéler une opposition de principe – justifiée ou non – de l'autorité par rapport à un projet ou une destination précise. Sauf à invoquer une erreur-vice de consentement – si les conditions civiles de celle-ci sont remplies¹⁹ – voire un dol dans le chef du vendeur, l'acquéreur déçu ou inquiet par les observations négatives faites par l'administration ne pourra pas refuser de signer l'acte de vente ; si l'intention de l'acquéreur est d'attacher une importance à la réponse de l'administration, en ce sens que les observations de celle-ci ne devraient révéler ni opposition, ni empêchement, ni complication au projet urbanistique

¹⁵ Remarquons que l'Administration générale de la Documentation patrimoniale fait interdiction d'user et de reproduire ses plans à d'autres fins que celle pour laquelle ils sont établis, à savoir la juste perception de l'impôt.

¹⁶ Voy. P.-Y. ERNEUX et Ch. AUGHUET, « Le champ d'application du permis d'urbanisation (principe et exceptions) et les notifications de division », *op. cit.*, p. 138.

¹⁷ O. JAMAR, « Les permis de lotir », *op. cit.*, p. 458.

¹⁸ F. HAUMONT, « Urbanisme – Région wallonne », in « Guide de droit administratif » (M. DELNOY et A.M. DRAYE coord.), *Rép. not.*, t. XIV, I. XIII, Bruxelles, Larcier, 2022, n° 3, *litt. a* ; O. JAMAR, « Les permis de lotir », *op. cit.*, p. 462.

¹⁹ Art. 5.33 et 5.34 C. civ.

envisagé et déterminé, il serait bien inspiré de demander l'insertion d'une condition suspensive en ce sens dès le stade de la négociation de la vente²⁰.

Le notaire doit reproduire les observations de l'administration dans l'acte.

Force est de constater parfois, en pratique, que l'administration « impose par la menace du refus du permis d'urbanisme une conception extensive de la notion de lotissement »²¹. Une telle attitude, qui est de nature à relever de l'abus de pouvoir fautif, se révèle problématique dans le cadre de la commercialisation du bien issu de la division. C'est pourquoi il est préférable de déjà disposer de ces observations au stade de la négociation de la vente afin que, dûment éclairé, l'acquéreur puisse contracter en toute connaissance de cause et assume dès lors seul les conséquences éventuelles de la position – légitime ou non – de l'administration.

9. L'accomplissement de la formalité de la notification de division préalable incombe au *notaire instrumentant*²² et à lui seul ; les textes légaux sont très clairs sur ce point, cette formalité relevant des formalités préalables à accomplir par les notaires et de l'information que leurs actes doivent contenir. S'agissant d'une obligation découlant d'une réglementation qui relève de l'ordre public – l'aménagement du territoire et l'urbanisme – les parties ne peuvent pas dispenser le notaire d'y procéder²³.

Les actes sous signature privée qui contiennent une opération créant la division urbanistique d'un immeuble non bâti doivent contenir les mêmes mentions²⁴ – relation de la notification et des observations émises par l'autorité – ce qui laisserait supposer que la notification doit avoir lieu préalablement au compromis de vente.

Le notaire engage sa responsabilité civile professionnelle s'il ne respecte pas ses obligations et s'il en découle un dommage pour l'une des parties contractantes²⁵. Une sanction disciplinaire pourrait également être envisagée si la faute, sur le plan déontologique, ne pouvait être excusée.

2. Division urbanistique en Région wallonne

²⁰ La licéité d'une telle condition suspensive ne fait pas de doute, dès lors qu'elle porte sur un événement futur et incertain, extérieur à l'objet du contrat (i.e. le contenu des observations éventuelles de l'administration émises dans le délai légal) (art. 5.139 à 5.141 C. civ.). Si la réponse de l'administration devait faire apparaître que la division envisagée nécessitait objectivement un permis d'urbanisation ou de lotir préalable, alors ce n'est pas tant la défaillance de la condition qui viendrait éteindre la convention mais plus fondamentalement c'est la vente qui serait nulle pour contrariété de son objet à l'ordre public, selon la jurisprudence de la Cour de cassation (Cass. 24 février 2011, *Pas.*, 644 ; *Amén.*, 2011, p. 223, reflet D. LAGASSE ; *T. Not.*, 2013, p. 193). Voy. ég. P.-Y. ERNEUX et Ch. AUGHUET, « Le champ d'application du permis d'urbanisation (principe et exceptions) et les notifications de division », *op. cit.*, p. 137.

²¹ O. JAMAR, « Les permis de lotir », *op. cit.*, p. 461.

²² Les textes régionaux wallon et bruxellois ne visent ici que le notaire, et non le « fonctionnaire instrumentant » qui vise d'habitude également les membres des Comités d'acquisition d'immeubles ; nous y reviendrons.

²³ P.-Y. ERNEUX et Ch. AUGHUET, « Le champ d'application du permis d'urbanisation (principe et exceptions) et les notifications de division », *op. cit.*, p. 142.

²⁴ Voy. L. DE MEEÛS et F. HAUMONT, « L'urbanisme. La région wallonne », *Rép. not.*, t. XIV, l. XIV/1, éd. 2020, Bruxelles, Larcier, n° 509.

²⁵ J. VAN YPERSELE et B. LOUVEAUX, *Le droit de l'urbanisme en Belgique et dans ses trois régions*, *op. cit.*, n° 336.

10. En région wallonne, la matière est régie par l'article D.IV.102 du CoDT. Celui-ci s'exprime comme suit :

§ 1er. En cas de division d'un bien qui ne fait pas l'objet d'une demande de permis d'urbanisation et dont tout ou partie des lots à former sont destinés en tout ou en partie à l'habitation, le notaire communique au collège communal et au fonctionnaire délégué, trente jours au moins avant la date prévue pour la vente publique ou la signature de l'acte, le plan de division ainsi qu'une attestation précisant la nature de l'acte et la destination de chaque lot formé qui sera mentionnée dans l'acte.

Le collège communal ou le fonctionnaire délégué notifie, éventuellement, leurs observations à titre de renseignements. Celles-ci sont mentionnées dans l'acte, de même que les mentions prévues par l'article D.IV.99, § 1er.

Au besoin, ces informations sont demandées aux administrations de la manière établie à l'article D.IV.105, et, à défaut de réponse dans le délai, l'acte peut être passé.

Les actes sous seing privé et les actes authentiques qui constatent ces opérations contiennent la même déclaration et les mêmes mentions.

§ 2. Le présent article vaut pour tout acte translatif, déclaratif ou constitutif d'un droit réel d'une partie non bâtie d'un immeuble.

11. Le *champ d'application matériel* de cette disposition vise donc les divisions non soumises à un permis d'urbanisation et dont au moins un des lots est destiné, ne fût-ce que partiellement, à l'habitation²⁶.

L'obligation de procéder à une notification de division s'applique de manière assez large à tout acte translatif, déclaratif ou constitutif d'un droit réel sur une partie *non bâtie* d'un immeuble. Seuls les actes portant sur un droit réel immobilier sont visés, mais toutes les opérations juridiques sont visées, sans exception.

L'acte à intervenir, qui créera la division juridique de l'immeuble, doit mentionner la destination du lot cédé (voy. *supra*, n° 7), les observations notifiées par l'autorité publique ainsi que – comme pour tout autre acte immobilier – les renseignements urbanistiques.

Le paragraphe 1^{er}, alinéa 4, de la disposition manque de clarté (on s'interroge sur la portée du terme 'déclaration' repris dans ce texte) : on s'accorde à dire que doivent figurer dans les actes sous signature privée les mêmes déclarations et mentions que celles qui doivent figurer dans l'acte notarié, c'est-à-dire celles visées aux alinéas 1 à 3²⁷.

12. Le cœur des opérations visées par l'obligation de notification préalable de division consiste assurément dans l'ensemble des *actes dispensés de permis d'urbanisation*, par l'article D.IV.3 du CoDT.

Outre les actes repris dans la liste arrêtée par le Gouvernement en raison de la localisation du projet ou de sa superficie, ne sont pas soumis à permis d'urbanisation :

1° les actes de donation ;

2° les actes involontaires ;

²⁶ F. HAUMONT, « Urbanisme – Région wallonne », in « Guide de droit administratif », *op. cit.*, n° 3, litt. a.

²⁷ L. DE MEEÛS et F. HAUMONT, « L'urbanisme. La région wallonne », *op. cit.*, n° 509

3° les actes de partage pour sortir d'une indivision successorale y compris après conversion de l'usufruit du conjoint survivant, à la condition qu'il n'y ait pas plus de lots que de copartageants ;

4° la division d'un bien situé à front d'une voirie publique suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux et pour autant que les conditions du Code de l'eau en matière d'épuration des eaux usées soient rencontrées pour le bien concerné, lorsque le bien est sis entre deux bâtiments existants depuis au moins cinq ans, situés à front de voirie et du même côté de la voirie publique et distants l'un de l'autre de cent mètres maximum; un bâtiment situé sur le bien à urbaniser peut être pris en considération pour le calcul des cent mètres ;

5° dans le cadre d'un permis d'urbanisme de constructions groupées :

a) la cession d'un ou plusieurs lots bâtis ou non destinés en tout ou en partie à l'habitation ou à une fonction accessoire de celle-ci, conforme aux limites fixées dans le permis, et ce pour autant qu'ait été délivré, préalablement, le certificat visé à l'article D.IV.74; si le lot est non bâti, la cession doit soit résulter d'une vente sur plan d'un bien en état de futur achèvement ou d'un bien en état de gros œuvre achevé non fermé, soit s'accompagner d'un engagement exprès du cessionnaire de mettre en œuvre le permis d'urbanisme de constructions groupées sur le lot concerné ;

b) la création d'un ou plusieurs lots, conformes aux limites fixées dans le permis, destinés en tout ou en partie à l'habitation lorsqu'au moins deux tiers des constructions ont fait l'objet de la déclaration visée à l'article D.IV.73 certifiant que les travaux sont réalisés et conformes au permis délivré ou sont vendues sur plan ;

6° la division d'un bien sis dans le périmètre d'un schéma d'orientation local ou de la carte d'affectation des sols comportant les limites des lots à créer destinés à l'habitation pour autant que chaque lot résultant de la division soit situé à front d'une voirie publique suffisamment équipée en eau et en électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux et pour autant que les conditions du Code de l'eau en matière d'épuration des eaux usées soient rencontrées pour le bien concerné; la création d'un ou plusieurs lots supplémentaires ou la suppression d'un ou plusieurs lots qui respectent les objectifs visés à l'article D.II.11, § 2, 1°, ainsi que la création d'un ou plusieurs lots en vue d'y implanter une infrastructure ou un équipement technique connexe ne nécessitent pas l'obtention préalable d'un permis d'urbanisation ;

7° la division d'un bien sis dans le périmètre d'un site à réaménager visé à l'article D.V.1 ou d'un site de réhabilitation paysagère et environnementale visé à l'article D.V.7 ;

8° la division d'un bien sis dans le périmètre de remembrement urbain visé à l'article D.V. 9 ;

9° la division d'un bien sis dans le périmètre de revitalisation visé à l'article D.V.13.

En outre, l'urbanisation qui ne met en œuvre que la *division d'un ou deux lots non bâtis* ne nécessite plus de permis d'urbanisation en Région wallon depuis l'avènement du CoDT – l'article D.IV.2, § 1^{er}, al. 2, n'impose le permis d'urbanisation qu'à partir de la création de trois lots non bâtis destinés à l'habitation – et, par conséquent, implique l'accomplissement de la formalité de notification de division préalable.

13. Passons en revue les exceptions les plus courantes reprises à l'article D.IV.3 du CoDT²⁸ :

²⁸ Pour un examen complet et détaillé de celles-ci, voy. F. HAUMONT, « L'urbanisme. La région wallonne », *Rép. not.*, t. XIV, I. XIV/1, éd. 2020, Bruxelles, Larcier, n° 292 ; P.-Y. ERNEUX et Ch. AUGHUET, « Le champ d'application du permis d'urbanisation (principe et exceptions) et les notifications de division », *op. cit.*, pp. 110 à 131 ; M. PÂQUES et C. VERCHEVAL, *Droit wallon de l'urbanisme. Entre CWATUPE et CoDT*, Bruxelles, Larcier, 2015, n^{os} 356 et s.

1° les actes de donation : une faveur législative est donnée aux opérations strictement familiales et ce quel que soit le nombre de lots créés, fût-il supérieur à trois ;

2° les actes involontaires : on vise ici les ventes forcées, qui ne sont pas librement consenties et sont donc involontaires dans le chef du propriétaire cédant, à savoir celles qui se déroulent dans le cadre d'une saisie-exécution immobilière, d'une faillite, d'un règlement collectif de dettes, d'une procédure de réorganisation judiciaire de l'entreprise, la licitation forcée pour sortir d'une indivision successorale ou matrimoniale, la résolution ou l'annulation d'une cession portant sur un droit réel par décision judiciaire ou arbitrale, l'exercice d'un droit de préemption légal²⁹ ;

3° les actes de partage successoral amiable : le partage amiable doit procéder d'une indivision d'origine successorale (y compris la conversion de l'usufruit du conjoint survivant) et ne peut créer plus de lots qu'il n'y a que de copartageants ; la limitation relative au nombre de lots serait applicable pour chaque ensemble immobilier homogène, s'il devait en dépendre plusieurs distincts dans la même indivision ; notons que, strictement parlant, le partage d'une indivision qui trouve sa source dans une convention, comme une donation, n'est pas visé par cette exception et est donc soumis à permis d'urbanisation s'il donne lieu à la création d'au moins trois lots non bâtis destinés à l'habitation ;

4° la division d'un terrain situé entre deux bâtiments préexistants : afin de combler plus facilement les zones urbanisables encore non bâties, le législateur wallon dispense de permis d'urbanisation la création de plusieurs lots non bâtis – sans aucune limite de nombre, si ce n'est les possibilités laissées en réalité par la largeur à rue du terrain divisé – entre deux bâtiments préexistants ; les conditions à respecter sont toutefois strictes et, dans le cadre de la notification de division, le propriétaire et le notaire seront inspirés d'apporter la preuve de leur réalisation à l'égard des autorités : 1) les lots à créer doivent tous être situés du même côté de la voirie publique ; 2) laquelle doit être déjà suffisamment équipée en eau et électricité, être pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux, et d'un équipement de collecte des eaux usées ; 3) les deux bâtiments – qui ne doivent pas nécessairement être affectés à l'habitation – doivent exister depuis au moins cinq ans³⁰, se situer à front de voirie et du même côté de celle-ci, et être distants l'un de l'autre de cent mètres au maximum ;

5° l'exécution d'un permis d'urbanisme de constructions groupées : après de nombreuses controverses, hésitations et atermoiements, le permis d'urbanisme de constructions groupées dispense de l'obtention supplémentaire d'un permis d'urbanisation préalablement à la cession des lots, établis conformément à leurs limites fixées dans le permis, et ces lots peuvent être librement divisés et cédés, selon des conditions alternatives :

²⁹ Voy. ég. Circulaire ministérielle du 3 juin 2010 relative au permis d'urbanisation (*M.B.*, 19 juillet 2010, p. 46.936) ; D. LAGASSE, « CWATUPE, art. 90 », in *Commentaire systématique du C.W.A.T.U.P.*, f. mob., Diegem, Kluwer, 2014, p. 3.

³⁰ Au jour de la notification de division : Circulaire ministérielle du 3 juin 2010 relative au permis d'urbanisation (*M.B.*, 19 juillet 2010, p. 46.936).

-soit le lot concerné est *bâti*³¹ – en exécution du permis obtenu – et les charges d’urbanisme imposées par le permis ont été réalisées ou garanties – donnant lieu à la délivrance du certificat de l’article D.IV.74 – alors même que les autres lots n’ont pas encore été bâtis ;

-soit le lot concerné est *non-bâti* mais :

--sous-hypothèse 1 : la cession dudit lot s’opère dans le cadre d’une vente sur plan, ce qui suppose donc que les constructions seront non seulement réalisées mais encore le seront conformément au permis ;

--sous-hypothèse 2 : dans le cadre de la cession, l’acquéreur ou cessionnaire prend l’engagement formel, dans le contrat, de mettre en œuvre – et donc de respecter – le permis sur le lot acquis ;

--sous-hypothèse 3 : deux tiers des lots autorisés par le permis ont déjà été réalisés et achevés, à tel point que la déclaration d’achèvement visée à l’article D.IV.73, par laquelle l’autorité délivrante certifie que les travaux sont réalisés et conformes, a été délivrée à leur propos, ce qui autorise de céder les lots restants sans qu’ils soient préalablement bâtis et sans qu’ils fassent l’objet d’un engagement de construire – et ils pourront alors faire l’objet de modifications urbanistiques plus librement ;

6° la division intervenant dans le cadre d’un plan d’affectation du sol : à certaines conditions, dans les cas où la division est prévue dans un schéma d’orientation locale ou la carte d’affectation des sols ;

7° la division intervenant dans le cadre de l’urbanisme opérationnel : à certaines conditions, pour un bien repris dans le périmètre d’un site à réaménager, d’un site de réhabilitation paysagère et environnementale, d’un remembrement urbain ou d’une revitalisation ;

8° les actes repris dans une liste arrêtée par le Gouvernement en raison de la localisation du projet ou de sa superficie : l’article D.IV.3, *in limine*, contient une habilitation générale donnée au Gouvernement wallon de procéder à la division de parcelles, dans le cadre de l’exécution d’un projet particulier.

3. Division urbanistique en Régions bruxelloise et flamande

14. La matière est régie, en *Région de Bruxelles-Capitale*, par l’article 104 du COBAT, qui est libellé comme suit :

En cas de division d’un bien qui ne fait pas l’objet d’un permis de lotir, le notaire communique au collège des bourgmestre et échevins et au fonctionnaire délégué, trente jours avant la date prévue pour la vente publique ou la signature de l’acte, le plan de division, ainsi qu’une attestation précisant la nature de l’acte et la destination des lots qui sera mentionnée dans l’acte.

Le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué notifient éventuellement leurs observations à titre de renseignement. Celles-ci doivent être mentionnées dans l’acte de même qu’une déclaration de l’auteur de la division indiquant que celle-ci n’a pas fait l’objet d’un permis de lotir ou d’urbanisme et, sauf à produire un certificat d’urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu, qu’il ne prend aucun engagement quant à la

³¹ La disposition définissant le caractère ‘bâti’ comme étant l’état de gros-œuvre achevé non fermé (c’est-à-dire le bâtiment mis sous toit mais dont les menuiseries extérieures – portes et châssis – n’ont pas encore été placées).

possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux et modifications visés à l'article 98, § 1er.

Le notaire indique, en outre, dans l'acte qu'aucun des acte, travaux et modifications visés à l'article 98, § 1er, ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

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

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

15. Le *champ d'application matériel* de cette disposition vise la division d'un terrain intervenant à l'occasion de « tout acte translatif ou déclaratif de propriété, de jouissance, d'emphytéose ou de superficie d'une partie non bâtie d'un immeuble, à l'exception des actes constatant un bail à ferme ».

La liste des actes visés est donc très longue puisque, contrairement au droit wallon, les actes portant sur la jouissance d'un immeuble – tel un bail – sont également concernés, à l'exception notable du bail à ferme³². Ce faisant, l'article 104 du COBAT répond à son article 103 qui soumet à permis de lotir les divisions résultant d'une location pour plus de neuf ans.

16. Le notaire procède à la *notification de division* en communiquant au collège des bourgmestre et échevin et au fonctionnaire-délégué le plan de division ainsi que l'attestation précisant la nature de l'acte et la destination des lots qui sera mentionnée dans l'acte, au moins trente jours avant la date de signature de l'acte de vente.

L'administration dispose de ce délai de 30 jours pour éventuellement notifier ses observations, à titre de renseignements.

L'acte doit mentionner celles-ci, ainsi que des *déclarations* supplémentaires du propriétaire :

- que la division n'a pas fait l'objet d'un permis de lotir ou d'urbanisme,
- que, sauf à produire un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu, il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux et modifications soumis à permis d'urbanisme,
- et, de manière générale, qu'aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98, § 1^{er}, ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

17. En *Région flamande*, la matière est régie par l'article 5.2.2 du VCRO, qui édicte ce qui suit³³ :

Lors de la division d'un bien immeuble sans qu'un permis de lotir n'ait été délivré, le fonctionnaire instrumentant envoie par lettre recommandée, vingt jours avant la date fixée pour la vente publique ou pour la signature de l'acte, le plan de division et une attestation précisant la nature de l'acte et la destination des lots à mentionner dans l'acte, au collège des bourgmestre et échevins. Les éventuelles observations formulées à titre de renseignement par

³² Voy. not. Ch. LÉPINOIS, « Urbanisme – Bruxelles-Capitale », in « Guide de droit administratif » (M. DELNOY et A.M. DRAYE coord.), *Rép. not.*, t. XIV, l. XIII, Bruxelles, Larcier, 2022, n° 2.

³³ Traduction libre.

le collège des bourgmestre et échevins doivent être mentionnées dans l'acte, ainsi que la mention précisant qu'aucun permis d'environnement n'a été délivré pour la division et qu'il n'existe aucune garantie quant à la possibilité de construire sur le bien ou d'y installer quelque installation fixe ou mobile pouvant être affectée au logement.

Le fonctionnaire instrumentant reprend dans l'acte une référence à l'article 4.2.1 du présent Code.

Les actes sous signature privée constatant ces opérations comportent les mêmes mentions.

Le présent article s'applique à tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de location pour plus de neuf ans, d'emphytéose ou de superficie.

18. Le *champ d'application matériel* de cette disposition est à nouveau très large, puisqu'il vise les divisions procédant de tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de location pour plus de neuf ans, d'emphytéose ou de superficie³⁴. Aucune exception n'est ici prévue pour le bail à ferme.

Les commentateurs considèrent que la notification de division s'impose en ce compris pour la *division de biens bâtis*³⁵.

La *notification* de division est faite par le fonctionnaire instrumentant – qui n'est donc pas nécessairement un notaire – au seul collège des bourgmestre et échevins, par lettre recommandée, avec le plan de division et une attestation reprenant la nature de l'acte envisagé et la destination des lots créés qui sera mentionnée dans l'acte, au moins vingt jours avant la date de signature de l'acte.

L'administration dispose de ce délai de 20 jours pour éventuellement notifier ses observations, à titre de renseignement.

L'acte doit reprendre celles-ci ainsi que la *mention* précisant qu'aucun permis de lotir n'a été délivré pour la division et qu'il n'existe aucune garantie quant à la possibilité de construire sur le bien ou d'y installer quelque installation fixe ou mobile pouvant être affectée au logement. Le fonctionnaire instrumentant doit, dans son acte, faire référence à l'article 4.2.1 du Code, qui reprend la liste des actes et travaux soumis à autorisation préalable.

Conclusion

19. La division verticale consiste à diviser en plusieurs lots distincts un ensemble homogène de terrains. Lorsque cette division ne nécessite pas de permis d'urbanisation ou de lotir préalable, le notaire doit procéder alors à la notification, aux autorités compétentes en matière de délivrance d'autorisations urbanistiques, du plan de division ainsi que de la nature de l'opération juridique envisagée et de la destination qui sera donnée aux lots issus de cette division.

³⁴ Voy. B. SCHELSTRAETE, « Ruimtelijke Ordening – Vlaams Gewest », in « Guide de droit administratif » (M. DELNOY et A.M. DRAYE coord.), *Rép. not.*, t. XIV, I. XIII, Bruxelles, Larcier, 2022, n° 3, *litt. a*, 2°.

³⁵ G. DE WOLF, "Materieel recht: de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden", in *Zakboekje ruimtelijke ordening*, Malines, Kluwer, 2022, p. 748; V. TOLLENAERE et O. COOPMAN, « Informatieverplichtingen » in *Verkavelen in Vlaanderen* (J. TOURY et J. GHYSELS ed.), Bruxelles, Intersentia, 2018, p. 487.

Les régimes régionaux bruxellois et flamand sont restés relativement fidèles à la procédure mise en place par la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, tandis que le législateur wallon a édicté un régime plus moderne et complexe couplé au nouveau permis d'urbanisation et ses nombreuses exceptions.

20. Lorsque la division ne crée que des lots déjà bâtis, le régime des permis d'urbanisation ou de lotir est étranger à l'opération et, pour autant, la procédure de la notification de division préalable demeure inapplicable, sauf en Région flamande.

Seule la division de lots non bâtis destinés à l'habitation à court ou moyen termes doit, en toute logique, faire l'objet de la procédure de notification de division. En effet, celle-ci a pour fonction d'informer les autorités administratives compétentes en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, quant à l'opération juridique envisagée, et de leur permettre de réagir, notamment en émettant des observations relatives, par exemple, à l'obligation de disposer d'un permis d'urbanisation ou de lotir préalable. Par conséquent, la division de terrains qui ne sont pas destinés à l'habitation, et qui n'ont donc pas vocation à faire l'objet d'un tel permis, demeure étrangère à la matière et ne doit pas non plus faire l'objet d'une notification de division par le notaire préalablement à la réception de son acte.