



Communiqué de presse
4 septembre 2015

Info presse : Valérie Nouille
Fédération Royale du Notariat belge
Tél. : 02/505.08.80 / GSM : 0473/24.95.59
nouille@fednot.be
www.notaire.be

VOTRE IMMEUBLE ET L'URBANISME : QUELLE GARANTIE POUVEZ-VOUS ATTENDRE DE QUI ?

Le droit de l'urbanisme est au cœur de l'actualité, dans les trois régions du pays et plus particulièrement en Région wallonne et bruxelloise.

En effet, le nouveau Code du Développement du Territoire (CoDT) constituera une réforme profonde du CWATUPE (Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie). Avant même son entrée en vigueur, ce décret est en passe d'être modifié.

À Bruxelles, une importante réforme est encore intervenue récemment en matière urbanistique, preuve que la matière est complexe.

Dans ce contexte, il est utile de faire le point sur les attentes de chacun vis-à-vis de la situation urbanistique de son immeuble. Autrement dit : comment s'assurer de la conformité urbanistique de votre bien ?

Quid des garanties apportées par le notaire ?

A l'occasion de la vente d'un immeuble (appartement, maison, terrain, ...), le notaire apporte de nombreuses garanties : il assure la sécurité juridique de votre acte, vous protège le cas échéant via l'insertion de clauses ou de conditions particulières, vérifie la capacité des parties à contracter, veille à ce que les anciennes hypothèques qui grèveraient encore le bien disparaissent, vérifie que le vendeur accomplisse toutes les formalités qui lui incombent et qu'il remette tous les documents nécessaires à l'acquéreur (certificat PEB, contrôle de l'installation électrique, certificat en cas de pollution du sol, attestation relative à une citerne à mazout, dossier d'intervention ultérieur, ...), etc.

Parmi ces nombreuses formalités réalisées par le notaire, les renseignements urbanistiques occupent une place essentielle, aussi bien par leur complexité que par l'importance qu'ils présentent pour l'acquéreur.

Or, les notaires sont aujourd'hui plus que jamais confrontés aux limites de ces renseignements qui ne peuvent suffire à eux seuls, comme réponse aux attentes du citoyen.

Le notaire chargé de la vente n'est pas systématiquement en mesure d'aller visiter chaque immeuble faisant l'objet d'une transaction. Ce n'est d'ailleurs pas sa responsabilité. De plus, le vendeur peut parfois ne pas avoir connaissance d'une situation qui pourrait engendrer une infraction aux lois de l'urbanisme.

Les renseignements délivrés par la commune sont théoriques et ne rencontrent pas toujours la réalité de l'immeuble concerné. Les fonctionnaires communaux ne visitent pas non plus chaque immeuble lors de la délivrance de ces renseignements. Il est donc impossible d'obtenir une garantie formelle de la conformité du bien sur la seule base des renseignements urbanistiques.

En effet, seule la confrontation avec les informations existant à l'urbanisme et la réalité du bien pourront donner à l'acquéreur la certitude que le bien tel qu'il l'achète est en ordre sur le plan administratif.

L'organe habilité pour attester de la régularité urbanistique de votre bien : la commune ou le fonctionnaire délégué

Il convient de rappeler aux acquéreurs que la demande d'informations urbanistiques réalisée par les notaires a pour limite l'obtention desdits renseignements, qui sont établis sur la base des informations en possession de la commune.

A l'heure actuelle, cette dernière dispose de nombreux moyens pour croiser les informations (permis de bâtir, Google Street View, existence de plusieurs domiciliations dans le bien, ...). Les renseignements délivrés au notaire sont relativement standards et ne peuvent certainement pas suffire à une information exhaustive, d'où l'importance de prendre contact directement avec le service d'urbanisme de la commune.

En outre, chaque citoyen doit savoir que lorsqu'il acquiert un bien, le fait, par exemple, qu'une annexe ait été construite sans permis il y a plus de 30 ans sur sa maison, n'enlève rien au caractère infractionnel de celle-ci. Il en est de même pour une véranda, une terrasse, ...etc.

Conclusion : prenez contact avec le service de l'urbanisme de votre commune

Le constat d'une infraction est bien souvent impossible pour le notaire. Il appartiendra davantage au propriétaire souhaitant mettre son bien en vente, avec l'aide du professionnel chargé de cette mise en vente, d'éventuellement vérifier cette question avant de lancer la publicité. L'acheteur qui envisage d'acquérir un bien sera, quant à lui, bien avisé de vérifier la conformité de celui-ci sur le plan administratif en confrontant la maison existante à la documentation communale, au besoin en se faisant assister par des professionnels de la construction (architecte, géomètre, etc.).

Infos sur le notariat

- A l'heure actuelle, la Belgique compte 1.525 notaires actifs au sein de 1.172 études notariales parmi lesquelles on dénombre 323 associations.
- Chaque année, plus de 2,5 millions de personnes franchissent la porte des études notariales pour bénéficier d'un conseil sur mesure ou pour passer un acte.
- Les sites notaire.be et notaris.be ont accueilli plus de 9 millions de visites en 2014.
- En 2014, les notaires ont passé 869.687 actes.