

L'évolution du CoDT et les infractions urbanistiques – Le retour de la pratique notariale

Nismes, 19 juin 2018

François ONCLIN

Assistant et chargé de cours adjoint à l'Université de Liège

Collaborateur notarial

Plan de l'exposé

- I. Quelques **difficultés**...
- II. Quelques **incertitudes**...
- III. Quelques **incohérences**...

I. Quelques difficultés ...

(1) – Réticence des communes à se positionner

- A qui incombe la **charge de démontrer** que les actes et travaux entrent dans les conditions de l'amnistie ?
- Sphère administrative
vs
- Sphère pénale

I. Quelques difficultés ...

(1) – Réticence des communes à se positionner

- A qui incombe la **charge de démontrer** que les actes et travaux entrent dans les conditions de l'amnistie ?
- Sphère administrative
vs
- Sphère pénale
- Nécessaire **collaboration des communes**
 - Interprétation du décret
 - Conformation d'éléments de faits

I. Quelques difficultés ...

(1) – Réticence des communes à se positionner

- **Exemples :**
 - Conformité au zonage
 - Date de réalisation des travaux
- Un mécanisme bien **fébrile** en pratique ...
- ...qui requiert la **collaboration des de tous**

I. Quelques difficultés ...

(1) – Réticence des communes à se positionner

Rôle du notaire



S'ASSURER QUE LE VENDEUR FOURNIT
DES PREUVES SUFFISANTES DE CE QU'IL
AVANCE

I. Quelques difficultés ...

(2) – Amnistie vs Prescription

- **Amnistie** (art. D.VII.1bis)
 - Date pivot
 - Effets (régularisation)
- **Prescription** (art. D.VII.1, §2 et §2/1)
 - Période
 - Effets (pas de régularisation)

I. Quelques difficultés ...

(2) – Amnistie vs Prescription

- **Rôle du notaire**



ATTIRER L'ATTENTION DE L'ACHETEUR SUR
LES EFFETS LIMITES DE LA PRESCRIPTION

I. Quelques difficultés ...

(3) – Police de l'urbanisme et droit fiscal

- L'amnistie opère au sein de la **police de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme**
- **Autonomie** du **droit fiscal** (réévaluation du revenu cadastral)

I. Quelques difficultés ...

(3) – Police de l'urbanisme et droit fiscal

- **Rôle du notaire**



ATTIRER L'ATTENTION DE L'ACHETEUR SUR LES
EFFETS LIMITEES DE L'AMNISTIE

II. Quelques incertitudes ...

(1) – Délai de 10 et 20 ans

- **Première thèse** : 15 (10+5) ou 25 (20+5)
- **Deuxième thèse** : 10 ou 20

II. Quelques incertitudes ...

(2) – La notion de « mesure de protection du patrimoine »

- Art. D.VII.1bis, al. 2, 4°, du CoDT
- Mesure de protection du patrimoine :
 - Inscription sur la **liste de sauvegarde**
 - **Classement**
 - **Inventaire du patrimoine ?** (art. 192)

II. Quelques incertitudes ...

(3) – La notion de « décision judiciaire passée en force de chose jugée »

- Art. D.VII.1bis, al. 2, 6°, du CoDT
- *Quid d'une décision judiciaire rendue en matière civile faisant état de l'existence d'une infraction d'urbanisme ? (exemple : action en annulation)*

III. Quelques incohérences...

(1) – La date pivot de l'amnistie (1^{er} mars 1998)

- Art. D.VII.1bis, al. 2, 1^o, du CoDT
- « *Prise en compte de la réglementation en vigueur au moment de la réalisation des actes et travaux (1) ou bien de la réglementation en vigueur ultérieurement mais au plus tard le 1^{er} mars 1998 (2) »*

III. Quelques incohérences...

(2) – La date de l'entrée en vigueur du CoDT (1^{er} juin 2017)

- Art. D.VII.1bis, al. 2, 6^o, du CoDT
- « *Les actes et travaux qui ont fait l'objet d'un PV de constat au moment de l'entrée en vigueur du Code* »

Je vous remercie de votre attention !