



Reconnue comme association environnementale par la Wallonie
Rue Laschet, 8, 4852 Hombourg
0476 27 38 98 info@itineraireswallonie.be
www.itineraireswallonie.be

Le 29 décembre 2020

A tous les Notaires de Wallonie

Madame/ Monsieur le Notaire

OBJET : actes notariés. Mention de la présence de chemins et /ou sentiers (servitudes publiques de passage) dans les biens faisant l'objet de transactions immobilières.

Notre association de défense de la petite voirie pour la mobilité douce constate de plus en plus ces dernières années que la grosse majorité des problèmes liés à des contestations de voirie se produisent au lendemain de transactions immobilières survenues à propos d'un bien (surtout rural ou forestier mais parfois aussi en agglomération) et que le sempiternel refrain des nouveaux acquéreur est toujours le même : *« le Notaire ne m'a pas dit qu'il y avait une servitude publique ou un chemin à cet endroit, donc, il n'y en a pas et je ferme l'accès »*

Certes, le vendeur reste tenu (quelles que soient les stipulations du contrat) des défauts dont il avait lui-même connaissance mais la présence d'un chemin ou sentier longeant ou traversant la parcelle à titre de servitude publique de passage n'est pas un « défaut » du bien même si cette présence grève le bien de manière plus ou moins significative. C'est une caractéristique du bien et pas un défaut.

De même, un certificat d'urbanisme N° 1 ou N° 2 ne mentionnera que des données relatives aux possibilités de bâtir ou non sur la parcelle concernée et n'apprendra normalement rien sur la présence d'un sentier ou d'un chemin longeant ou traversant la parcelle.

Au contraire, le certificat d'urbanisme N° 2 (cadre 3 in fine) impose au demandeur de mentionner l'existence de servitudes et autres droits, (mais il s'agit des servitudes civiles et pas des servitudes publiques de passage) le cadre 9 impose au demandeur de déterminer quelles modifications il entend apporter à la voirie en application du décret du 6.2.2014. Le cadre 10 demande au propriétaire d'identifier la voirie contigüe, sa largeur, le relevé des servitudes actives et passives grevant le bien. (mais il s'agit aussi en principe des servitudes civiles) En conséquence, ce n'est pas le certificat d'urbanisme N° 2 qui informera le propriétaire sur les servitudes publiques de passage grevant son bien puisque c'est lui-même qui doit les mentionner.

En réalité tous (notaire, vendeur, acheteur, commune) souhaitent disposer des informations relatives aux servitudes actives et passives (publiques ou civiles) grevant le bien mais nul n'est vraiment en mesure de fournir une information qui soit fiable et, en cas de contestation, seul le juge est en droit de déterminer ce qu'il en est.

Pour vendre son bien au meilleur prix, le vendeur n'avouera que rarement au notaire le fait que le public utilise depuis 30 ans un passage sur le bien, le grevant d'une servitude publique de passage soit parce qu'il l'a accepté, soit parce que ce passage était déjà utilisé depuis longtemps avant qu'il ne soit propriétaire.

De même si un sentier ou un chemin figure à l'atlas en travers de la parcelle concernée le vendeur n'en fera pas nécessairement état au notaire car ce n'est pas un « défaut » de la parcelle et le notaire ne se donnera pas nécessairement la peine d'aller vérifier sur Walonmap si un sentier ou chemin de l'atlas est renseigné en travers de la parcelle en vente (alors que cela prend au maximum 5 minutes). De toute manière, même avec cette précaution, cela ne résout pas la problématique des servitudes publiques de passage non répertoriées à l'atlas.

Au final, tout le monde se tait et dès que l'acte est signé, le nouveau propriétaire prend possession des lieux et commence à clôturer les passages publics et à mettre des panneaux « propriété privée ».

Cette situation systématique nous est devenue insupportable et doit cesser au plus vite car elle a tendance à s'amplifier ces dernières années par le développement du phénomène « NIMBY » (« *Not In My Back Yard* ») la disparition de la convivialité entre voisins (jadis les gens connaissaient leurs voisins alors que de nos jours, même à la campagne, les voisins sont souvent devenus des inconnus entre eux et chacun veut affirmer ses droits de propriété, sans aucun scrupule pour les droits appartenant à la collectivité.)

Néanmoins, la source du problème réside dans l'acte notarié qui ne fait mention d'aucune existence d'un chemin ou sentier à titre de servitude publique de passage à travers la propriété car les acquéreurs considèrent leur acte d'acquisition comme étant la preuve de leurs droits et l'absence de mention d'une servitude publique de passage comme la preuve de son inexistence.

Telle n'est certes pas la réalité légale mais cela nous oblige systématiquement à déployer des efforts démesurés pour ameuter les communes, leur faire prendre position. Elles s'estiment alors généralement gênées par le fait que dans le cadre des informations notariales sollicitées par le notaire à l'occasion de la passation de l'acte, elles n'ont pas mentionné l'existence d'une servitude publique de passage.

Il est généralement reproché aux communes de ne pas avoir précisé dans le cadre des informations notariales, qu'il existe un chemin ou sentier public, mais c'est au notaire instrumentant à demander explicitement à la commune des précisions éventuelles sur certains aspects complémentaires (aux aspects habituels d'urbanisme) quant à la situation au regard de la réglementation de la protection des monuments et sites, des plans d'alignement et de la réglementation sur les immeubles délabrés. En précisant de telle manière sa demande de renseignement et en communiquant ceux-ci aux parties à l'acte, le notaire remplit correctement son obligation de conseil (Répertoire Notarial, 1988, p 476, N° 755)

Rien n'empêche cependant le notaire de poser clairement à la commune la question de savoir si, à son estime, il existe une servitude publique de passage, couverte ou non par un plan d'alignement. (la plupart n'en disposant pas)

Tant la commune que le notaire sont en effet sensés connaître les articles 2,2°, 2,8°, 27 et 28, alinéa 1er du décret du 6.2.2014 qui attribuent d'office, sans jugement, la qualité de servitude publique de passage à tout itinéraire utilisé par le public depuis 30 ans dans les conditions de l'article 2,8° du décret, lequel recopie les conditions de l'arrêt de cassation du 20.5.1983.

Il importe dès lors que, dans le cadre des dispositions des articles D IV 97, 99 et 102 du CODT qui oblige le notaire à consulter le collège communal, il puisse interroger systématiquement les communes afin de savoir si un bien dont il s'apprête à établir l'acte translatif de propriété est grevé ou non d'une ou de plusieurs servitudes publiques de passage en application des articles 2,2°, 2,8°, 27 et 28 alinéa 1er du décret relatif à la voirie communale du 6.2.2014.

Certes, l'absence de réponse communale ou une réponse signifiant qu'à la connaissance du Collège il n'existerait pas de servitude publique de passage sur le bien concerné n'implique pas qu'il n'y en ait pas.

Nous attirons par un courriel similaire l'attention des communes sur la nécessité absolue de fournir une réponse précise aux notaires et ne pas prendre ces dispositions des articles D IV 97, 99 et 102 du CODT comme des formalités administratives sans intérêt.

Nous sommes bien conscients du fait que le notaire instrumentant ne saurait pas systématiquement visiter toutes les propriétés, surtout si elles sont vastes pour se forger lui-même une opinion sur la présence de servitudes publiques de passage au sens des articles précités du décret du 6.2.2014 mais il est néanmoins fréquent qu'un membre de l'étude notariale se rend sur place et il importe dès lors d'attirer l'attention de votre personnel sur l'importance de cet aspect.

En cas de doute ou de questionnement de la part de votre personnel ou de vous-même au sujet de l'existence ou non de servitudes publiques de passage sur le terrain d'un bien dont vous devez assurer la vente, vous pouvez aussi nous faire parvenir sur info@itinéraires.wallonie.be le périmètre (pris sur Cadgisviewer grand public ou sur Walonmap) le jour où vous sollicitez l'avis du Collège communal conformément aux articles D IV 97, 99 et 102 du CODT et nous vous ferons savoir dans les 24 ou 48 h au plus tard par courriel si, dans notre base de données BALNAM (qui est considérable et accessible sur www.balnam.be, ce périmètre est concerné par une ou des servitudes publiques de passage. Ce genre de démarche peut être très utile dans le cadre d'une vente de biens agricoles ou forestiers, moins en agglomération.

Ce ne sera certes qu'une indication informelle puisque, pas plus que le Collège communal que vous devez interroger, nous n'avons pas les prérogatives d'un juge de paix qui est seul habilité à déterminer en cas de contestation si un bien est frappé de servitude publique de passage mais au moins nous aurons pu attirer l'attention des autorités communales pour qu'elles vous fournissent une réponse circonstanciée dans le cadre des renseignements qu'elles sont amenées à vous fournir en application des articles D IV 97, 99 et 102 du CODT et l'acquéreur saura à l'avance que s'il place des panneaux d'interdiction de passage ou des

entraves sur des itinéraires que nous considérons comme servitudes publiques de passage, il sera tôt ou tard confronté à nous, dès que ses agissements seront connus.

Vous serez probablement confronté de votre côté à des vendeurs qui ne souhaiteront pas que vous sollicitiez notre expertise (gratuite) de crainte que l'acquéreur ne prenne peur mais il nous paraît que votre mission légale de conseil doit vous permettre de solliciter cet avis sans consulter le vendeur dans le cadre de vos prérogatives de notaire. Cet avis ne sera pas repris dans l'acte évidemment mais uniquement celui de la commune (qui peut ne pas avoir tenu compte de notre expertise mais, dans ce cas, cela vous dédouane complètement de tout manquement dans les conseils dus aux parties prenantes à la vente.) Ceci ne vous empêche évidemment pas, lors de la vente de signaler oralement aux acquéreurs que, selon Itinéraires Wallonie, une ou des servitudes publiques de passage grèveraient le bien.

De la sorte vous ne pourrez pas être accusé de ne pas avoir évoqué la question puisque vous aurez pris vos informations à bonne source.

Il va de soi que pour toute sollicitation de votre part quant à la situation des servitudes publiques de passage sur un périmètre pour lequel vous sollicitez les communes dans le cadre des articles D IV 97 , 99 et 102 du CODT nous vous garantissons la plus stricte confidentialité quant aux dossiers concernés. Nous ne souhaitons par ailleurs pas connaître ni le nom des vendeurs ni celui des acquéreurs mais uniquement le périmètre sur carte des biens soumis à la vente.

D'avance nous vous remercions, Madame/Monsieur le Notaire, de l'accueil que vous voudrez bien accorder à la présente ainsi que de votre collaboration car nous sommes (gratuitement) à votre service.

Pour l'ASBL Itinéraires Wallonie

Albert STASSEN
Président
(commissaire d'arrondissement honoraire)

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'AS', written over a horizontal line.