

Urbanisme

La création de logement(s) sans permis en Région wallonne et ses conséquences en fonction de la date à laquelle elle s'est réalisée (partie 1)

En raison de l'évolution chronologique de la législation, la date de création d'un logement est une donnée cruciale qui permet de déterminer l'existence d'une infraction éventuelle ainsi que ses conséquences (prescription, amnistie...).

1. Évolution législative quant à l'obligation d'obtenir un permis d'urbanisme pour la création de logement(s)

Depuis l'entrée en vigueur de la loi organique de 1962¹, la législation sur l'urbanisme a été régulièrement modifiée. La création d'un logement² n'a pas toujours été expressément qualifiée d'acte soumis à permis d'urbanisme. La date et les modalités concrètes de création d'un logement sont par conséquent des données fondamentales pour déterminer si elle est régulière ou infractionnelle³. Pour synthétiser une évolution bien exposée par d'autres auteurs⁴, l'on peut considérer, en principe, que les logements créés sans permis **avant le 20 août 1994** ne sont pas infractionnels, que la situation doit être évaluée au cas par cas **entre cette date et le 30 septembre 2002**, et qu'ils sont le plus souvent infractionnels **depuis le 1^{er} octobre 2002**.

2. Identification des infractions urbanistiques

a. Fait infractionnel

La création d'un logement sans permis préalable, postérieurement à sa péremption ou postérieurement à l'acte ou à l'arrêt de suspension du permis, ou encore non conformément au permis, constitue une infraction pénale (art. D.VIII.1, § 1^{er}, 1^o, CoDT).

Cette infraction peut être imputée au maître de l'ouvrage et aux professionnels de la construction – dont les architectes qui sont en première ligne – (art. D.VII.2 CoDT) à qui le CoDT réserve d'ailleurs des sanctions plus lourdes⁵.

b. Prescription

La création d'un logement sans permis étant une infraction instantanée, elle se prescrit par cinq ans, car il s'agit d'un délit au sens de l'article 21 du titre préliminaire du Code de procédure pénale, sous réserve des causes habituelles d'interruption ou de suspension de la prescription en matière pénale. L'on rappelle, pour autant que de besoin, que la prescription permet uniquement aux auteurs, coauteurs

et complices d'échapper aux poursuites, sans que la prescription de l'infraction n'entraîne la moindre régularisation de l'infraction. La situation sera par conséquent toujours irrégulière, ce qui peut entraîner tant des conséquences civiles (risque des mises en cause des conventions, notamment les baux et les ventes/transferts de droits réels) qu'administratives, notamment lorsque le bâtiment illégal fera l'objet de demandes de permis⁶.

c. Le maintien d'un logement créé sans permis n'est pas une infraction

En principe, le maintien de travaux infractionnels constitue également une infraction (art. D.VII.1, § 1^{er}, 2^o, du CoDT). Toutefois, en ce qui concerne le maintien d'un logement créé sans permis, la disposition précitée n'envisage que le maintien des travaux comme infractionnel. La création de logement(s) en tant que telle relève des « actes » et non des « travaux ». Le maintien d'un logement n'est donc pas en soi constitutif d'une infraction⁷.

3. Infraction fondamentale ou non fondamentale et conséquences ?

a. Qualification

Une des nouveautés du CoDT est la distinction opérée entre les infractions selon leur caractère fondamental ou non fondamental⁸. L'article D.VII.1^{er}, § 2, énumère les conditions auxquelles une infraction est considérée comme non fondamentale. La plupart des infractions non fondamentales sont des infractions découlant du non-respect d'un permis délivré⁹. La création d'un logement sans permis est considérée comme une infraction fondamentale par le législateur¹⁰.

b. Pas de présomption de conformité

Pour les infractions fondamentales, le décret du 16 novembre 2017¹¹ a inséré dans le CoDT un article D.VII.1^{er} bis, dont l'alinéa premier établit une présomption de conformité au droit de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire pour les actes et travaux qui ont été exécutés **avant le 1^{er} mars 1998**¹². Ce mécanisme opère de plein droit. Toutefois, des exceptions sont

prévues en considération de la gravité de l'atteinte portée au bon aménagement des lieux¹³.

Cette présomption ne s'applique notamment pas aux actes et travaux qui consistent à créer un ou plusieurs logements **après le 20 août 1994**¹⁴, ce qui est révélateur de l'importance accordée par les pouvoirs publics à la lutte contre la division débridée en petits logements dans les villes¹⁵.

Conclusion

La question de savoir si la création d'un logement était ou non soumise à l'obligation d'obtenir un permis préalable, avant l'entrée en vigueur du CoDT, oblige à rechercher la date et les modalités précises (travaux ?) pour recevoir une réponse qui a varié dans le temps.

Qu'elle ait eu lieu avant ou après l'entrée en vigueur du CoDT, la création d'un logement sans obtenir le permis d'urbanisme nécessaire est considérée par le législateur comme une infraction urbanistique fondamentale. Le mécanisme d'amnistie créé par le CoDT ne s'applique par conséquent pas à la création de logements sans permis. En revanche, le maintien d'un logement infractionnel n'est pas constitutif d'infraction, de sorte que l'infraction sera en principe prescrite cinq ans après sa commission.

Dans la seconde partie de cette contribution, nous illustrerons ces principes par des exemples concrets et évoquerons encore la question de la charge de la preuve.

LAURENT DELMOTTE ■
Avocat au barreau de Bruxelles
ld@resolved.law
et

MARIE-CÉCILE FLAMENT ■
Avocate aux barreaux de Namur et Bruxelles
mcf@resolved.law

1 Loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, M.B., 12 avril 1962.

2 Pour un examen de cette notion multiforme, ainsi que de celle de « kot » et de « logement touristique », qui, au sens du CoDT, ne sont pas

- des logements, voy. B. HAVET, « Permis d'urbanisme, notions de logement, de kot et d'hébergement touristique en Région wallonne - État de la situation depuis le 1^{er} juillet 2017 », *For. immo*, 2021, n° 40, pp. 7 et s.
- 3 C.E., 5 décembre 2013, n° 225725, Stassen.
- 4 J. VAN YPERSELE, P.-Y. ERNEUX et C. AUGHUET, « Les divisions horizontales en Régions wallonne et bruxelloise », in « Les divisions d'immeubles dans les Régions wallonne et bruxelloise », *Jurim pratique*, 2008/3, pp. 58 et s. ; M. DELNOY, « La création de logement sans permis d'urbanisme et son caractère infractionnel », *Rev. not.*, 2020, p. 695.
- 5 Voy. en ce sens, P. MOERYNCK, *Le Code de développement territorial (CoDT) commenté*, Wolters Kluwer, Bruxelles, 2020, p. 1042.

- 6 M. DELNOY, op. cit., p. 697
- 7 Ibid., p. 696.
- 8 M. Delnoy et Z. Vrolix utilisent la notion d'infraction « normale » pour désigner une infraction qui n'est ni fondamentale, ni non fondamentale (M. DELNOY et Z. VROLIX, « Infractions d'urbanisme - Indulgences législatives », in *Chroniques notariales*, Bruxelles, Laricr, 2020, pp. 90-105).
- 9 N. VAN DAMME et F. NATALIS, « CoDT - Premières réformes - Les trois décrets du 16 novembre 2017 - Infraction de maintien et habitat permanent », *Amén.*, 2018/1, p. 38.
- 10 À ce propos, voy. Doc., Parl. w., sess. 2016-2017, n° 739/7, p. 3 et C.R.I.C. n° 185 du 18 mai 2017, p. 48, sur la justification de cette exception sur la base de l'article 23 de la Constitution qui

consacre le droit de chacun à un logement décent.

- 11 M.B., 7 décembre 2017.
- 12 Doc., Parl. w., sess. 2016-2017, n° 739/1, p. 3.
- 13 N. VAN DAMME et F. NATALIS, op. cit., p. 39.
- 14 La date du 20 août 1994 n'a pas été retenue par hasard, puisqu'elle correspond à l'entrée en vigueur de la première disposition qui visait la création de logements.
- 15 M. DELNOY, op. cit., p. 699.

La chambre de conciliation, d'arbitrage et de médiation en matière immobilière (CCAI)

Après-midi d'études

Les assurances obligatoires de la responsabilité dans le secteur de la construction (une réforme aboutie ?)

Sous la présidence de Maître Bruno Vincent

Date : 3 mai 2022 – 13h45 > 18h30

Lieu : Cercle du Lac – Boulevard Baudouin I^{er}, 23 à 1348 Louvain-la-Neuve

Programme

- 13h45-14h00 Mot d'accueil
- 14h00-14h30 Genèse des lois des 31 mai 2017 et 9 mai 2019 – Objectifs et perspectives, *Nathalie JOUANT, conseillère au cabinet du ministre des indépendants et PME David CLARINVAL*
- 14h30-15h00 Les obligations légales et déontologiques – Analyse d'un régime complexe, *Frédéric GAUCHE, avocat au barreau du Brabant wallon, administrateur de la Chambre de conciliation, d'arbitrage et de médiation en matière immobilière*
- 15h00-15h30 Le point de vue des entreprises de construction, *Patrice DRESSE, directeur général de la Fédération des entrepreneurs généraux de la construction*
- 15h30-16h00 Pause-café
- 16h00-16h30 Le point de vue de L'ordre des architectes, *Igor BAWOROWSKI, architecte, président du Conseil de l'ordre des architectes de Bruxelles-Capitale et du Brabant wallon*
- 16h30-17h00 Le point de vue des assurances, *Bernard DEGAUQUIER, associé fondateur de Degauquier & Partners - courtier d'assurance*
- 17h00-17h30 Le point de vue des bureaux de contrôle, *Felipe RODRIGUEZ BECKER, SOCOTEC BELGIUM*
- 17h30-18h00 Questions-réponses
- 18h00-18h30 Clôture du colloque et drink de clôture

Inscriptions :

- par mail à l'adresse : colloque@ccai.be
- via le site : www.ccai.be

Renseignements au 010/22.76.72

COMITÉ DE RÉDACTION

Rédacteur en chef : Laurent-Olivier HENROTTE

Comité de rédaction :

Fr. DESCHEEMAER, P.-Ph. HICK, J. P. LANNOY,
A. LEROUGE, Fr. MAGNUS, P. MICHEL, Fr. PAUPORTÉ,
N. ROBERTI

Correspondante : P. SERVAIS

Revue bimestrielle (6 n°/an) - Abonnement
- annuel papier et électronique* : 117,92 € HTVA
(port inclus pour la Belgique),
- annuel électronique* : 93,40 € HTVA.
Les abonnements sont renouvelés automatiquement,
sauf résiliation expresse avant l'échéance.

* Les codes d'accès au site sont communiqués par mail à l'abonné. Important : une adresse mail, un nom et un prénom doivent nous être fournis à cette fin.

Abréviation recommandée : *For. immo*.

COMMANDES

ANTHEMIS, Place Albert I, 9 à 1300 Limal
Tél. 010/42.02.90 - Fax. 010/40.21.84
abonnement@anthemis.be - www.anthemis.be

Éditeurs responsables :

MARC-OLIVIER LIFRANGE et ANNE ELOY

Maquette et mise en page par MICHEL RAJ

© 2022 Anthemis s.a. ISSN : 1378-4102

Avec la collaboration de :



Toutes reproductions des contributions paraissant dans cette revue sont interdites sans l'accord préalable et écrit de l'ayant-droit, sous réserve des exceptions applicables.