

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. Evolution législative quant à l'obligation d'obtenir un permis d'urbanisme pour la création de logement

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

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 (D.VIII.1, § 1^{er}, 1^o, du 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 – (D.VII.2 du CoDT) à qui le CoDT réserve d'ailleurs des sanctions plus lourdes⁵.

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 réserves des causes habituelles d'interruption ou de suspension de la prescription en matière pénale. L'on rappelle pour autant que de besoin que la

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, p. 7 et sv.

³ C.E., n° 225725, 5 décembre 2013, STASSEN.

⁴ VAN YPERSELE J., ERNEUX P-Y. ET AUGHUET Ch., 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 ; DELNOY M., La création de logement sans permis d'urbanisme et son caractère infractionnel, *Rev. Not.*, 2020, p. 695.

⁵ Voir en ce sens, P. MOERYNCK, le Code de Développement Territorial (CoDT) commenté, Wolter Kluwer, Bruxelles, 2020, p.1042.

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.

Le maintien d'un logement créé sans permis n'est pas une infraction. En principe, le maintien de travaux infractionnels constitue également une infraction (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 en tant que tel relève des « *actes* » et non des « *travaux* ». Le maintien d'un logement n'est donc pas en soi constitutif d'une infraction⁷.

3. Infraction ale ou non-fondamentale et conséquences ?

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.

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 1998¹². 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.

⁶ DELNOY M., op. cit., p. 697

⁷ DELNOY M., op. cit., 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, & Z. Vrolix, *Infractions d'urbanisme – Indulgences législatives*. In *Chroniques notariales* (pp. 90-105). Bruxelles, Belgium: Larcier 2020.

⁹ VAN DAMME N., NATALIS F., CoDT – Premières réformes – Les trois décrets du 16 novembre 2017 – Infraction de maintien et habitat permanent, Amén. 2018/1, p. 38.

¹⁰ A ce propos, voy. *Doc.*, Parl. w., 2016-2017, 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.* du 7 décembre 2017.

¹² *Doc.*, Parl. W., 2016-2017, n° 739/1, p. 3.

¹³ VAN DAMME N., NATALIS F., op. cit., p. 39.

Cette présomption ne s'applique notamment pas aux actes et travaux qui consistent à créer un ou plusieurs logements après le 20 août 1994¹⁴ 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.

4. 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

Marie-Cécile FLAMENT
Avocate aux barreaux de Namur et Bruxelles
mcf@resolved.law

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 DELNOY M., op. cit, p. 699.