

Le maintien d'un logement créé sans permis n'est pas une infraction (partie 2)

Comme nous l'avons écrit précédemment, en principe, le maintien de travaux infractionnels constitue une infraction pénale (D.VII.1, § 1^{er}, 2^o, du CoDT). La particularité de cette infraction est que celui qui maintient la situation infractionnelle ne requiert pas qu'il ait lui-même exécutés les travaux, « *il suffit qu'il omette de mettre fin à l'illégalité alors qu'il en a le pouvoir* »¹.

Absence d'infraction

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 infraction².

L'acquéreur d'un immeuble dans lequel a été créé un ou plusieurs logements sans permis ne commet aucune infraction. Seul l'ancien propriétaire ou à tout le moins la personne qui a créé le(s) logement(s) sans le permis requis est susceptible d'être pénalement poursuivi pour avoir réalisé les travaux.

La régularisation administrative

L'absence d'infraction ne signifie pas pour autant que le logement est régularisé sur le plan administratif. La situation reste irrégulière et doit faire l'objet d'une demande de permis de régularisation. Cette obligation vaut également pour le nouvel acquéreur d'un immeuble dans lequel un(des) logement(s) a(ont) été créé(s) sans le permis d'urbanisme requis.

La délivrance de ce permis de régularisation n'est pas automatique. En présence d'une demande de régularisation, l'autorité saisie est tenue d'apprécier le bon aménagement des lieux sans se laisser influencer par le poids du fait accompli³. Il est donc envisageable que le permis soit refusé. On l'aura, compris, même si le(s) logement(s) irrégulier(s) existai(en)t depuis longtemps, le temps écoulé depuis sa(leur) création, par exemple, n'est pas en soi un motif pour accorder le permis de régularisation. A défaut de régularisation, le logement devra être supprimé et l'immeuble remis dans son pristin état.

La transaction

Un constat d'infraction a une influence sur la délivrance du permis de régularisation. Ainsi, aucun permis de régularisation ne peut être délivré lorsque les travaux font l'objet d'un procès-verbal de constat, tant que la transaction n'est pas intégralement payée (D.VII.20, § 1^{er}, du CoDT). La transaction qui est proposée par le fonctionnaire délégué, consiste en le paiement d'une somme d'argent qui, pour ce qui concerne la création de logement dans une construction existante, s'élève à la somme de 1.000 € par logement irrégulier (R.VII.19-1, 13^o, du CoDT). Elle est proposée lorsque les actes et travaux sont susceptibles de recevoir le permis d'urbanisme(D.VII.18. du CoDT).

Une demande de permis peut être déposée mais la procédure d'instruction est suspendue tant que la transaction n'est pas réglée. Lorsque la transaction est intégralement payée, le permis ne peut plus être refusé.

¹ ORBAN DE XIVRY E., Les actes infractionnels, *in* Le nouveau Code de Développement Territorial (CoDT), décret du 20 juillet 2016, Larcier, Bruxelles, 2017, p. 511.

² DELNOY M., *op. cit.*, p. 696.

³ Voir la jurisprudence nombreuse du Conseil d'Etat en ce sens. A titre d'exemple, la plus récente, C.E., n° 252.790, 26 janvier 2022, Dubourg.

Les droits du nouvel acquéreur

Le nouvel acquéreur d'un immeuble comportant un ou plusieurs logements créés sans permis peut demander l'annulation du contrat de vente devant le tribunal compétent (D.VII.24 du CoDT) ainsi que, le cas échéant, le paiement de dommages et intérêts. Le tribunal a la faculté d'annuler le titre, ce qu'il appréciera en fonction des circonstances propres de l'espèce.

Faut-il un permis d'urbanisme... ou pas ?

Pour mieux comprendre à la lumière, des diverses formes d'habitat qui existent, lesquelles requièrent un permis d'urbanisme, rien de tel que d'illustrer le propos.

En préambule, on rappellera qu'un logement est un ensemble composé d'une ou plusieurs pièces comportant au minimum une cuisine, une salle de bain, un wc, une chambre et occupé à titre de résidence habituelle ou de kot et réservé à en tout ou en partie à l'usage privatif et exclusif qui vivent ensemble.

Une maison d'habitation unifamiliale dans laquelle un logement supplémentaire est créé nécessite un permis. Par contre, une maison unifamiliale affectée durant quelques années à des bureaux, par exemple, ne doit pas faire l'objet d'un permis d'urbanisme pour retrouver sa fonction initiale de logement.

Un logement, parfois appelé kangourou ou encore collectif, dont une seule de ces fonctions serait commune à plusieurs logements ne requiert pas de permis. Ainsi, l'aménagement d'une ou plusieurs pièces pour accueillir une personne, tel qu'un parent ou même une personne étrangère au foyer, mais qui partage par exemple, l'utilisation de la cuisine ou de la salle de bain ne requiert pas de permis.

En ce qui concerne les kots, une distinction peut être faite entre les kots-logements et les kots-chambres.

Les kots-logement requièrent un permis d'urbanisme, cela paraît clair puisqu'il s'agit de créer un nouveau logement dans une construction existante.

Si l'on crée dans une maison d'habitation ou un appartements, plusieurs kots-chambre qui partagent les fonctions de base tels que la cuisine et la salle de bain, un permis est requis.

Par contre, si l'on propose à la location, à titre de kot-chambre, celle du petit dernier de la famille qui a quitté la maison, il ne faut pas de permis d'urbanisme.