

Flash d'information :

Insertion dans le CoDT d'une présomption de conformité urbanistique pour les actes et travaux réalisés avant le 1^{er} mars 1998 et d'un délai de prescription de vingt ans pour certaines infractions de maintien

Madame, Monsieur,

Au moniteur belge de ce 7 décembre, a été publié le décret modifiant l'article D.IV.99 et le livre VII du code du développement territorial (ci-après : « CoDT ») en vue d'y insérer un article D.VII.1*bis* instaurant une présomption de conformité urbanistique pour certaines infractions (ci-après : « le décret du 16 novembre 2017 »).

Le décret ici commenté apporte trois nouveautés au CoDT :

1) par l'ajout d'un article D.VII.1*bis* nouveau, il insère une présomption de conformité au droit de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire des actes et travaux réalisés avant le 1^{er} mars 1998. La présomption est irréfragable et opère de plein droit. Cela implique que le ministère public ne peut apporter la preuve d'une non-conformité et que le propriétaire ne peut plus faire l'objet de poursuites en application du livre VII du CoDT. C'est ce que certains ont qualifié de « grand pardon ».

La présomption ne s'applique cependant pas dans certaines hypothèses, à savoir :

- lorsque les actes et travaux ne sont pas conformes à la destination de la zone du plan de secteur dans laquelle ils se trouvent, sauf s'ils peuvent bénéficier d'un système de dérogation au plan de secteur ;
- lorsque les actes et travaux qui consistent à créer un ou plusieurs logements ont été effectués après le 20 août 1994 ;
- lorsque les actes et travaux ont été réalisés dans un site de conservation de la nature reconnu par ou en vertu de la loi du 12 juillet 1973 comme un site Natura 2000, une réserve naturelle, une réserve forestière, etc. ;
- lorsque les actes et travaux ont été réalisés sur un bien concerné par une mesure de protection du patrimoine ;
- lorsque les actes et travaux peuvent faire l'objet d'une incrimination en vertu d'une autre police administrative telle que celle de l'environnement ou des déchets ;
- lorsqu'un procès-verbal de constat d'infraction d'urbanisme a déjà été dressé ou qu'une décision judiciaire constatant la non-conformité d'actes et travaux aux règles du droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme est passée en force de chose jugée, avant l'entrée en vigueur du CoDT, à savoir le 1^{er} juin 2017 ;

2) par une modification à l'article D.IV.99 du CoDT, le décret ajoute une mention à celles que doit contenir un acte de cession d'immeuble : l'indication de la date de réalisation dans l'immeuble des derniers travaux soumis à permis. Cette date permet en théorie à l'acquéreur de déterminer si ces travaux bénéficient de la présomption de conformité qui vient d'être visée ;

3) par l'ajout d'un paragraphe 2/1 à l'article D.VII.1 du CoDT, il assouplit encore le régime applicable à l'infraction de maintien de travaux infractionnels.

En principe, le maintien d'actes et travaux réalisés en infraction est une infraction continue, ce qui signifie qu'elle se commet chaque jour et ce, jusqu'à la suppression de l'état infractionnel. C'est ce qui explique qu'on disait jusqu'à présent que les infractions d'urbanisme étaient imprescriptibles.

Le CoDT avait déjà substantiellement modifié ça, en prévoyant, en son article D.VII.1, que :

- le maintien d'une situation infractionnelle n'est plus une infraction que si les actes et travaux irréguliers ont exécutés après l'entrée en vigueur de la loi de 1962 et s'ils sont irréguliers parce que réalisés sans permis ou en violation d'un permis (article D.VII.1, §1^{er}, 3°) ;
- même quand ces deux conditions sont remplies, le maintien cesse d'être infractionnel dix ans après l'achèvement des actes et travaux irréguliers, quand l'infraction que leur réalisation a constitué répond à certaines caractéristiques qui permettent de la qualifier de « non-fondamentale » (article D.VII.1, §2).

Le décret ici décrypté va un cran plus loin, en prévoyant que, dans cette même hypothèse où les deux conditions dont il vient d'être question sont remplies, le maintien cesse d'être infractionnel vingt ans après l'achèvement des actes et travaux irréguliers, quand l'infraction maintenue ne peut être qualifiée de « non-fondamentale » (article D.VII.1, §2/1).

A partir de l'expiration de ce délai de dix ou vingt ans, s'applique ensuite le délai de cinq ans de prescription de l'action pénale, ce qui implique en pratique que les actes et travaux infractionnels ici visés ne peuvent plus être poursuivis quinze ou vingt-cinq ans après leur réalisation, selon qu'ils correspondent à une infraction non-fondamentale ou non.

Ceci étant, le décret prévoit également que ce régime de dix ou vingt ans ne s'applique pas dans les hypothèses où le « grand pardon » ne s'applique pas non plus (v. le point 1 ci-dessus).

Par exemple, le maintien d'un nouveau logement créé sans permis dans un bâtiment après le 1^{er} août 1994 continue d'être une infraction de maintien et ce, même si un délai de vingt ans s'est écoulé depuis la création du logement. L'infraction ne cessera que le jour où il est mis fin à la situation infractionnelle, notamment grâce à l'obtention d'un permis de régularisation.

Michel Delnoy
Avocat au Barreau de Liège
Professeur à l'ULiège

Liège, le 18 janvier 2018

N.B. : rédigé avec l'attention requise, le présent document a été élaboré dans l'unique but de fournir une information rapide et succincte. Il ne se veut pas exhaustif et ne peut engager la responsabilité ni de l'auteur ni du diffuseur.