



UCL Université catholique de Louvain

Faculté de droit et de criminologie

# "La modification du nombre de logements dans une construction existante"

"Analyse de situations existantes et envisagées en  
régions bruxelloise et wallonne"

**Mémoire réalisé par :**

Sophie DEKEUWER

**Promoteur :**

Damien JANS

## Plagiat et erreur méthodologique grave

---

Le plagiat, fût-il de texte non soumis à droit d'auteur, entraîne l'application de la section 7 des articles 87 à 90 du règlement général des études et des examens.

Le plagiat consiste à utiliser des idées, un texte ou une œuvre, même partiellement, sans en mentionner précisément le nom de l'auteur et la source au moment et à l'endroit exact de chaque utilisation\*.

En outre, la reproduction littérale de passages d'une œuvre sans les placer entre guillemets, quand bien même l'auteur et la source de cette œuvre seraient mentionnés, constitue une erreur méthodologique grave pouvant entraîner l'échec.

\* A ce sujet, voy. notamment <http://www.uclouvain.be/plagiat>.

## **Remerciements**

Mon promoteur, Monsieur Damien Jans ;

Monsieur Bernard Dubois, Premier attaché à Bruxelles Développement Urbain, Service public régional de Bruxelles, également fonctionnaire sanctionnateur de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Madame Thérèse Moens, ingénieure-architecte ;

Mon maître de stage, le Notaire associé Renaud Verstraete, ainsi que tous les collaborateurs de son étude ;

Les membres des services de l'urbanisme des communes de la Ville de Bruxelles, Jette, Auderghem et Watermael-Boitsfort ainsi que des communes de Rixensart, Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège et Gembloux ;

Ma famille qui m'a soutenue dans l'élaboration de ce travail.

## Table des matières

<b>Introduction .....</b>	<b>1</b>
<b>Chapitre I - Notions liminaires .....</b>	<b>3</b>
Section 1. Quelques chiffres .....	3
Section 2. Contexte sociologique global .....	4
<b>Chapitre II - En Région de Bruxelles-Capitale .....</b>	<b>5</b>
Section 1. Dérives et abus de la division de logements .....	5
§1. <i>Position du problème</i> .....	5
§2. <i>Encadrement de la pratique par les autorités</i> .....	6
A. Au niveau régional .....	6
B. Au niveau communal .....	8
Section 2. Les situations d'augmentation du nombre de logements dans une construction existante ..	8
§1. <i>Situation existante - Monsieur A</i> .....	9
A. La procédure de régularisation .....	9
i. <i>Examen de la situation au niveau communal</i> .....	9
ii. <i>Procédure en cas de constat d'infraction par procès-verbal</i> .....	11
• Au niveau du Parquet .....	11
• Au niveau de la Région .....	12
iii. <i>Le permis de régularisation</i> .....	13
• Procédure .....	13
• Lignes directrices .....	14
iv. <i>Recours</i> .....	15
v. <i>Issue du dossier</i> .....	15
B. Vente d'un immeuble en infraction, devoir de conseil et responsabilité du notaire .....	16
C. Exigences liées à la mise en location des logements créés .....	17
§2. <i>Situation envisagée - Monsieur B</i> .....	17
A. Le permis d'urbanisme .....	18
i. <i>La procédure de demande en présence d'un PPAS</i> .....	18
ii. <i>Les lignes directrices du collège communal</i> .....	19
B. Exigences particulières concernant la mise en location de kots pour étudiants .....	19
C. Issue du dossier .....	20
Section 3. Les situations de diminution du nombre de logements dans une construction existante ..	20
§1. <i>Situation existante - Monsieur X</i> .....	21
A. Examen de la situation au niveau communal .....	21
B. Procès-verbal de constat d'infraction en situation de diminution du nombre de logements ?	

C. Le permis de régularisation en présence d'un PPAS.....	22
D. Issue du dossier .....	24
§2. <i>Situation envisagée - Monsieur Y</i> .....	24
A. Les modification du nombre de logements au sein d'une copropriété .....	24
B. La procédure de permis en présence d'un PPAS .....	25
C. Issue du dossier .....	25
<b>Chapitre III - En Région wallonne .....</b>	<b>26</b>
Section 1. Réglementation urbanistique.....	26
§1. <i>Au niveau de la Région</i> .....	26
§2. <i>Au niveau de la commune</i> .....	27
Section 2. Les situations d'augmentation du nombre de logements dans une construction existante	28
§1. <i>Situation existante - Monsieur A</i> .....	28
A. Procédure de régularisation.....	29
i. <i>Examen de la situation au niveau communal</i> .....	29
ii. <i>Procédure en cas de constat d'infraction par procès-verbal</i> .....	30
• Au niveau du Parquet .....	30
• Au niveau de la Région .....	31
B. Le permis de régularisation.....	31
i. <i>Procédure</i> .....	31
ii. <i>Schéma de structure communal</i> .....	32
iii. <i>Recours</i> .....	32
iv. <i>Issue du dossier</i> .....	32
C. Exigences liées à la mise en location des logements créés .....	33
§2. <i>Situation envisagée - Monsieur B</i> .....	33
A. La procédure de demande de permis en présence d'un PCA et d'un lotissement .....	33
B. Exigences particulières en matière de mise en location de kots pour étudiants .....	34
C. Issue du dossier .....	35
Section 3. Les situations de diminution du nombre de logements dans une construction existante ..	35
§1. <i>Situation existante - Monsieur X</i> .....	35
A. La procédure de régularisation.....	36
i. <i>Examen de la situation au niveau communal</i> .....	36
ii. <i>Traitement du procès-verbal de constat d'infraction</i> .....	36
B. Le permis de régularisation.....	37
C. Issue du dossier .....	37
§2. <i>Situation envisagée - Monsieur Y</i> .....	37
A. Les modifications du nombre de logements au sein d'une copropriété.....	38

B. La procédure de demande de permis en présence d'un PCA.....	38
<b>Conclusion.....</b>	<b>40</b>
<b>Bibliographie.....</b>	<b>41</b>
• <i>Législation</i> .....	41
• <i>Doctrine</i> .....	44
• <i>Sites internet</i> .....	45
• <i>Jurisprudence</i> .....	47
• <i>Articles de presse</i> .....	47
• <i>Interview</i> .....	47
<b>Annexes .....</b>	<b>48</b>
I. Tableau : "Actes et travaux de modification intérieure d'un bâtiment et modification du nombre ou de la répartition des logements au sein d'une construction existante" .....	48
II. Prescriptions urbanistiques communales particulières .....	48
1. <i>Ville de Bruxelles</i> : Recommandations du collège communal du 9 octobre 2008 relatives à la division d'un logement unifamilial.....	48
2. <i>Jette</i> : .....	48
▪ Plan particulier d'affectation du sol "Quartier Albert" .....	48
▪ Lignes directrices de conduite du collège communal du 19 août 2008 pour la modification du nombre d'unités de logements et la subdivisions de logements existants .....	48
3. <i>Watermael-Boitsfort</i> : Plan particulier d'affectation du sol "Vallée de la Héronnière" .....	48
4. <i>Ottignies-Louvain-la-Neuve</i> : Plan et règles de lotissement "Quartier de l'Hocaille - Zone Est" .....	48

## Introduction

Le droit au logement (faut-il préciser à un logement décent qui soit conforme à la dignité humaine ?) est reconnu comme un droit fondamental de chacun tant au niveau national<sup>1</sup> qu'international.<sup>2</sup> Il constitue en effet un élément indispensable à garantir un niveau de vie suffisant.<sup>3</sup> Ce droit est malheureusement bien souvent bafoué mais force est de reconnaître - sans qu'il s'agisse d'une quelconque justification - que le contexte actuel tend à complexifier sa mise en œuvre concrète.

Il semble, en effet, que la Belgique et la Région de Bruxelles-Capitale en particulier soient confrontées depuis quelques années à une véritable "crise du logement"<sup>4</sup>, les logements tendant à devenir de plus en plus rares et chers. Outre une hausse générale du prix des loyers et de l'immobilier, cette situation est majoritairement due à l'opposition entre une demande de logements qui ne cesse d'augmenter en raison du boom démographique que nous connaissons et une offre qui ne parvient pas à tenir la cadence, tant en ce qui concerne le patrimoine immobilier social que le secteur privé qui ne produit que 2.000 à 3.000 logements par an<sup>5</sup>.

Il est évident que des solutions doivent être trouvées et mises en place non seulement pour augmenter la disponibilité du parc immobilier belge mais aussi pour permettre à chacun de trouver un logement décent adapté à son niveau de revenus. La première idée est, bien entendu, d'ériger de nouvelles constructions mais les espaces constructibles se font, eux aussi, de plus en plus rares, surtout au sein de la capitale. L'alternative consiste alors à se tourner vers les constructions existantes afin de rentabiliser au maximum l'espace qu'elles offrent ou qu'elles seraient susceptibles d'offrir, soit en réaménageant des locaux désaffectés et logements inoccupés, soit en divisant les logements existants en plusieurs plus petites unités de logements.<sup>6</sup>

Cette pratique de la division de logements, dites divisions "horizontales"<sup>7</sup>, est très fréquente dans la mesure où elle rencontre les besoins tant des investisseurs qui y voient un excellent moyen de rentabiliser au maximum les immeubles qu'ils possèdent, que de ceux qui sont à la recherche d'un logement plus modeste correspondant à leurs moyens.

---

<sup>1</sup> Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, *M.B.*, 9 septembre 2003, art. 3 ; Constitution coordonnée de 1994, art. 23, al. 3, 3°.

<sup>2</sup> Charte sociale européenne, adoptée à Turin le 18 octobre 1961 et révisée à Strasbourg le 3 mai 1996, Partie I, 31° ; Pacte international relatif aux droits civils et politiques adopté par l'Assemblée générale des Nations-Unies le 16 décembre 1966, art. 11 ; Convention relative aux droits de l'enfant, adoptée à New York le 20 novembre 1989, *M.B.*, 5 septembre 1991, art. 27.

<sup>3</sup> P. LAMBERT, "Le droit de l'homme à un logement décent", *Revue trimestrielle des droits de l'homme*, Bruxelles, éd. Nemesis, 2001, p. 47.

<sup>4</sup> <http://www.espace-citoyen.be/article/783-il-manque-des-logements/>, consulté le 04/04/2015.

<sup>5</sup> N. BERNARD et V. LEMAIRE, "Densification de la ville et subdivision des immeubles : passage obligé ou alliance contre-nature?", in *Revue de droit communal*, 2010/1, Waterloo, éd. Kluwer, 2010/1, p. 15.

<sup>6</sup> *Ibidem*, p. 15.

<sup>7</sup> J. VAN YPERSELE et L. OLIVIER, *La vente et le droit de l'urbanisme wallon et bruxellois*, Waterloo, éd. Kluwer, 2011, p. 33 ; J. VAN YPERSELE et E. ORBAN DE XIVRY, "Les divisions horizontales en régions wallonne et bruxelloise. Quelles sont les divisions horizontales soumises à permis d'urbanisme préalable, *ratione materiae et ratione temporis*, et les implications pratiques qui en découlent pour les notaires et les autres intervenants ?", in *Jurimpratique*, Bruxelles, éd. Larcier, 2008/3, p. 41 à 73.

La présente contribution s'intéressant aux "*modifications du nombre de logements dans une construction existante*", l'hypothèse inverse, à savoir celle de la diminution du nombre de logements, sera également envisagée. Bien que plus rare, cette situation se rencontre régulièrement dans la pratique à propos des personnes (couples, familles, ...) qui souhaitent agrandir leur espace de vie et qui ont les moyens de le faire.

L'examen de ces deux problématiques, divisions et fusions de logements, se fera via l'analyse de quatre situations concrètes rencontrées dans la pratique notariale, sous deux angles d'approche différents : institutionnel et chronologique.

Une approche institutionnelle tout d'abord puisque, depuis l'entrée en vigueur de la loi du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, les matières de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire relèvent de la compétence des régions.<sup>8</sup> Les situations seront donc examinées au regard des législations respectives des Régions bruxelloise et wallonne. Une approche chronologique ensuite dans la mesure où les problématiques développées se présenteront différemment selon le moment auquel se trouve celui qui y est confronté, qu'il s'agisse d'une situation existante ou envisagée ou, autrement dit, une situation présente ou future.

S'il fallait schématiser ce travail qui se présente comme une sorte de "guide-pratique", il pourrait être synthétisé sous forme d'une grille d'analyse à trois entrées dans laquelle il serait possible de replacer chaque situation susceptible d'être rencontrée afin de retrouver le régime qui s'y applique. Pour plus de facilités, les clients de l'étude notariale pris comme "modèles" seront renommés Monsieur A et B en ce qui concerne les situations présentant une question de division de logements, et Monsieur X et Y pour ce qui est de l'hypothèse inverse de la fusion de logements. Nous transposerons ensuite fictivement les situations de ces clients en Région wallonne.

Grille d'analyse schématique :

	<b>Situation existante</b>	<b>Situation envisagée</b>	
<b><u>Augmentation</u></b> du nombre de logements = division	Monsieur A Ville de Bruxelles	Monsieur B Jette	<b>Bruxelles</b>
	Rixensart	Ottignies-Louvain-la-Neuve	Wallonie
<b><u>Diminution</u></b> du nombre de logements = fusion	Monsieur X Auderghem	Monsieur Y Watermael-Boitsfort	<b>Bruxelles</b>
	Liège	Gembloux	Wallonie

<sup>8</sup> Loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, *M.B.*, 15 août 1980, art. 6, §1<sup>er</sup>, I, 1<sup>o</sup>.

## Chapitre I - Notions liminaires

Avant de passer à l'analyse des quatre situations composant la base de ce travail, il peut être intéressant de s'interroger sur le contexte social et démographique dans lequel se situe la problématique qui nous occupe. En effet, ce sont bien souvent les mutations sociologiques, autrement dit les nouveaux comportements adoptés au sein de la société, qui sont à l'origine d'adaptations et/ou de mutations législatives.

Les chiffres parlent d'eux-mêmes, dit-on.. Laissons-les donc dresser le tableau de la situation actuelle avant de reprendre certains développements de ce contexte sociologique de manière plus approfondie.

### **Section 1. Quelques chiffres**

En janvier 2015, la Belgique comptait 11.190.845 habitants dont 1.167.951 à Bruxelles<sup>9</sup>, ce qui en fait la ville la plus peuplée du pays. Elle est également la plus dense avec une moyenne de 10.266,38 habitants par kilomètre carré en 2012 (dernière année pour laquelle des chiffres précis et complets sont disponibles). Toutefois, cette densité est très variable d'une commune à l'autre. La commune de Saint-Josse-Ten-Node est celle présentant la plus forte densité avec 23.753,89 habitants au kilomètre carré tandis que la commune de Watermael-Boitsfort n'en compte "que" 1.879,14, soit près de treize fois moins<sup>10</sup>.

La croissance démographique particulièrement soutenue dans la capitale depuis quelques années amène le Bureau du plan à pronostiquer un total de 1.200.000 habitants à Bruxelles pour 2020.<sup>11</sup> Tous ces nouveaux arrivants devront bien évidemment trouver à se loger. Or, l'offre de logements est nettement insuffisante pour arriver à rencontrer cette expansion démographique.

Au premier janvier 2014, lorsque la Belgique comptait 11.150.516 habitants, elle disposait d'un parc immobilier composé de 5.229.358 logements répartis sur 4.435.838 bâtiments.<sup>12</sup> Ce qui faisait une disponibilité moyenne d'environ un logement pour deux personnes. La même proportion se retrouvait à Bruxelles qui comptait 558.345 logements, répartis sur 194.250 bâtiments, pour ses 1.163.486 habitants. On constate que la différence se situe au niveau du nombre moyen de logements par bâtiment. Il est de 1,18 pour la Belgique tandis qu'il est de 2,87 pour la Région bruxelloise.<sup>13</sup>

---

<sup>9</sup> [http://www.ibz.rn.fgov.be/fileadmin/user\\_upload/fr/pop/statistiques/population-bevolking-20150101.pdf](http://www.ibz.rn.fgov.be/fileadmin/user_upload/fr/pop/statistiques/population-bevolking-20150101.pdf), consulté le 23/04/2015.

<sup>10</sup> <https://monitoringdesquartiers.irisnet.be/maps/statistiques-demographie-bruxelles/densite-region-bruxelloise/densite-de-population/>, consulté le 13/03/2015.

<sup>11</sup> N. BERNARD et V. LEMAIRE, *op. cit.*, p. 2.

<sup>12</sup> [http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/economie/construction\\_industrie/parc/](http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/economie/construction_industrie/parc/), consulté le 05/04/2015.

<sup>13</sup> "Statistique cadastrale du nombre de bâtiments au 1er janvier 2014", disponible sur le site : <http://statbel.fgov.be/fr/statistiques>

## **Section 2. Contexte sociologique global**

Les cas de jeunes qui tardent à "*quitter le nid*" ou des jeunes couples qui n'arrivent pas à s'installer faute de moyens face aux loyers très élevés se rencontrent de plus en plus souvent. L'accès à la propriété est, quant à lui, encore plus compliqué et bien souvent repoussé à un âge plus avancé qui suppose une stabilité de l'emploi pour les deux membres du couple afin de permettre l'obtention d'un crédit suffisant. Ce contexte résulte d'une combinaison de nombreux facteurs. L'inflation démographique bien sûr, comme nous venons de le voir, mais également l'augmentation du prix de l'immobilier et du taux de chômage de même que les vagues d'immigration internationale et l'éclatement des ménages.

Au premier janvier 2014, la Belgique comptait 1.214.605 étrangers contre 860.287 dix ans plus tôt.<sup>14</sup> La proportion la plus importante se retrouve au sein de la capitale avec une moyenne de 30 % en 2012 (pouvant monter jusqu'aux environs de 45% pour certaines communes du centre comme Saint-Gilles (46,93%) et Ixelles (45,82%)).<sup>15</sup> La toute grande majorité de ces étrangers sont des ressortissants de l'Union européenne. Mais il y a également une part non-négligeable d'immigrés internationaux venus chercher une nouvelle vie en Belgique, arrivant avec très peu, voire pas du tout, de moyens mais devant néanmoins trouver à se loger.

Le manque de logements est également lié à la modification de la composition des ménages. En effet, près d'un ménage sur deux à Bruxelles est aujourd'hui composé d'une seule personne.<sup>16</sup> De plus, un peu plus de 20% des jeunes de moins de 30 ans et environ 40% des seniors (plus de 65 ans) vivent seuls également.<sup>17</sup>

De nombreux facteurs expliquent cet éclatement de la composition familiale : baisse des mariages, facilités pour divorcer, privilège à l'hébergement égalitaire pour les enfants, familles monoparentales et tendance générale à l'individualisme qui pousse les familles à se refermer sur leur "*noyau familial*", excluant la famille dite éloignée (voire même les grands-parents) qui, fut un temps, faisait aussi partie du ménage. La conséquence directe de cette réduction de la taille des ménages est une nouvelle demande pour des logements de petite taille, mieux adaptés à la situation.

---

<sup>14</sup> <http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/population/structure/natact/beletr/#.VS1CFvmsVvA>, consulté le 15/04/2015.

<sup>15</sup> <https://monitoringdesquartiers.irisnet.be/maps/statistiques-demographie-bruxelles/nationalites-region-bruxelloise/part-des-etrangers/0/2012/>, consulté le 15/04/2015.

<sup>16</sup> N. BERNARD et V. LEMAIRE, *op. cit.*, p. 2.

<sup>17</sup> <https://monitoringdesquartiers.irisnet.be/maps/statistiques-demographie-bruxelles/type-de-menages-region-bruxelloise/taille-moyenne-des-menages/0/2006/>, consulté le 15/04/2015.

## Chapitre II - En Région de Bruxelles-Capitale

La Région bruxelloise est, selon toute logique, la plus touchée par la question de la modification du nombre de logements dans une construction existante et plus particulièrement par celle des divisions. En effet, le moindre espace libre y est mis en construction, les parcelles vertes se réduisent peu à peu, au risque de les voir disparaître totalement... mais il faut accepter la réalité de l'inexorable transformation du paysage urbain bruxellois. Avant de développer la législation et les procédures applicables à chacun des cas rencontrés, examinons tout d'abord en quoi la problématique de la division de logements, et plus particulièrement celle des divisions dites "*extrêmes*" ou "*sauvages*", constitue une réelle préoccupation à Bruxelles et quels sont les moyens mis en œuvre à différents niveaux pour tenter de l'encadrer.

### **Section 1. Dérives et abus de la division de logements**

Vu les conséquences dramatiques qu'elle peut engendrer, la problématique de la division de logements fait - bien plus que celle de la fusion - l'objet de toute l'attention des médias et des politiques. Quelles sont ces conséquences et comment essayer d'y faire face, telles sont les questions auxquelles nous tenterons de répondre.

#### **§1. Position du problème**

Comme déjà annoncé, la ville de Bruxelles est la plus dense du pays, à tel point que certains auteurs parlent de cette densité particulière et grandissante comme du "*véritable défi des années à venir*".<sup>18</sup> La division d'immeubles constitue dès lors effectivement une bonne solution à cette problématique mais seulement aussi longtemps qu'il n'y ait pas d'abus. Or, les subdivisions extrêmes conduisant à créer des unités de logement exigües, voire insalubres et donc inhabitables, sont pourtant fréquemment rencontrées à Bruxelles (de même qu'au sein des autres grandes villes du pays mais dans une moindre mesure). La crise économique a encore renforcé la tentation des propriétaires de diviser davantage leur immeuble pour obtenir une rentrée financière supplémentaire.<sup>19</sup> Il semblerait que certaines communes soient encore plus concernées que d'autres par cette pratique, ce sont essentiellement les communes dites de la "*première couronne*".<sup>20</sup>

Les infractions les plus fréquemment rencontrées dans le contexte de la division d'immeubles sont les logements "créés" dans des caves ou des combles. Tandis qu'il est, dans tous les cas, strictement interdit d'aménager un logement dans une cave<sup>21</sup>, il est possible de transformer des combles en logements moyennant le respect de strictes conditions de salubrité (notamment liées à la hauteur sous plafond et à l'éclairage naturel).<sup>22</sup>

Quant aux infractions les plus graves, ce sont les situations impliquant une problématique de traite des êtres humains, à savoir les pratiques des marchands de sommeil. Ce sont des propriétaires d'immeubles qui louent à des Belges ou à des étrangers en situation précaire

---

<sup>18</sup> N. BERNARD et V. LEMAIRE, *op. cit.*, p. 2.

<sup>19</sup> <http://www.stjosse.irisnet.be/index.php?id=368>, consulté le 14/04/2015.

<sup>20</sup> Interview du 30/03/2015 de Monsieur Bernard DUBOIS, Premier attaché "Bruxelles développement urbain", Service Public Régional de Bruxelles, également Fonctionnaire sanctionnateur régional.

<sup>21</sup> <http://www.stjosse.irisnet.be/index.php?id=368>, consulté le 23/04/2015.

<sup>22</sup> [https://urbanisme.irisnet.be/pdf/RRU\\_Titre\\_2\\_FR.pdf](https://urbanisme.irisnet.be/pdf/RRU_Titre_2_FR.pdf), consulté le 28/02/2015.

(souvent des immigrés en situation irrégulière qui sont prêts à tout pour trouver un logement) des chambres ou des locaux dans un état d'insalubrité parfois extrême (il arrive que des familles entières vivent dans 15 m<sup>2</sup>) à un prix manifestement trop élevé.<sup>23</sup> Outre la démarche financière, il y a une véritable manipulation de la part de ces bailleurs peu scrupuleux qui profitent de la situation de faiblesse des locataires. En effet, ils acceptent de mettre leurs logements à la disposition de personnes en situation irrégulière afin de leur procurer une adresse légale, indispensable à une prise en charge par le CPAS, en contrepartie d'un loyer déraisonnable.<sup>24</sup> Le législateur est intervenu par une loi du 10 août 2005 venue insérer un nouveau Chapitre IIIquater dans le Code pénal intitulé "*De l'abus de la vulnérabilité d'autrui en vendant, louant ou mettant à disposition des biens en vue de réaliser un profit anormal*".<sup>25</sup> Il existe donc désormais une infraction particulière à l'article 433decies du Code pénal qui vise à sanctionner les marchands de sommeil.<sup>26</sup> Les articles suivants alourdissant les peines prévues en cas de circonstances aggravantes, notamment lorsque cette activité "*constitue une activité habituelle*".<sup>27</sup>

Tous ces dérapages et excès ont nécessité une prise de mesures (parfois radicales) à différents niveaux pour encadrer et contenir cette pratique.

## **§2. Encadrement de la pratique par les autorités**

La principale préoccupation des autorités confrontées à la question de la division de logements est que l'augmentation de "*la quantité de logements disponible ne doit pas porter atteinte à leur qualité*".<sup>28</sup> Dès lors, pour préserver des logements petits mais décents et répondant à des normes minimales d'habitabilité, des mesures ont été prises tant au niveau régional que communal.

### **A. Au niveau régional**

Le législateur et le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ont adopté différents textes s'appliquant à l'ensemble du territoire régional et constituant ainsi autant de limites et de règles à respecter pour les propriétaires désirant diviser leur bien afin de les mettre en location.

Depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 14 mai 2009, le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (ci-après "CoBAT") impose l'obtention d'un permis d'urbanisme préalablement à tout acte de division de logement.<sup>29</sup> La notion de "logement" n'est pas précisée par le législateur et l'exposé des motifs de l'ordonnance se borne à mentionner que cette notion doit "*s'entendre dans le sens le plus large*".<sup>30</sup> De plus, depuis l'entrée en vigueur de

---

<sup>23</sup><http://www.solidaritesnouvelles.be/solidarite/info%20logement/Fiches%20marchands%20de%20sommeil.htm>, consulté le 15/04/2015.

<sup>24</sup> <http://www.espace-citoyen.be/article/786-les-marchands-de-sommeil/>, consulté le 15/04/2015.

<sup>25</sup> Loi du 10 août 2005 modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil, *M.B.*, 2 septembre 2005 ; <http://gillescarnoy.be/2010/08/29/le-cauchemar-des-marchands-de-sommeil/>, consulté le 15/04/2015.

<sup>26</sup> Art. 433decies du Code pénal.

<sup>27</sup> Art. 433undecies à 433quinquiesdecies du Code pénal.

<sup>28</sup> <http://www.espace-citoyen.be/article/784-quelles-solutions-pour-contrer-cette-crise/>, consulté le 4/4/2015.

<sup>29</sup> Ordonnance du 14 mai 2009 modifiant l'ordonnance du 13 mai 2004 portant ratification du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, *M.B.*, 27 mai 2009.

<sup>30</sup> *Doc. parl.*, Parl. brux., 2008-2009, A-527/1, p. 24, cité dans J. VAN YPERSELE et L. OLIVIER, *op. cit.*, p. 35.

l'ordonnance du 3 avril 2014 modifiant le CoBAT<sup>31</sup>, le législateur bruxellois a mis au point un système destiné à rendre plus efficace la répression et à faciliter la régularisation des infractions urbanistiques. La répression administrative est privilégiée à des poursuites et sanctions pénales (*cf. infra*).<sup>32</sup> En parallèle, depuis 2003, le Code bruxellois du logement impose à tous les propriétaires de logements mis en location, le respect de certaines qualités minimales d'habitabilité.<sup>33</sup>

Concernant les plans d'aménagement du territoire, il existe tout d'abord un plan d'affectation appelé Plan régional d'affectation du sol ("PRAS")<sup>34</sup> qui fixe, par des prescriptions littérales et graphiques, les objectifs et priorités de développement de la Région ainsi que les différentes affectations du sol. Ce plan a force obligatoire et valeur réglementaire dans toutes ses dispositions.<sup>35</sup> La première des quatre situations qui seront examinées concerne un immeuble situé en zone de forte mixité, c'est-à-dire une zone affectée "*aux logements, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux bureaux et aux activités productives*".<sup>36</sup> Les trois autres cas sont situés en zone d'habitation "*affectée principalement au logement*".<sup>37</sup> Un autre plan, dit "*stratégique*" ou "*d'orientation*", n'ayant qu'une valeur indicative, est le Plan régional de développement ("PRD"). Adopté pour la première fois en 1995, il a été actualisé et adopté par le Gouvernement en 2002 et a fait l'objet en 2009 d'une déclaration de modification totale vu les nouveaux défis rencontrés par la ville de Bruxelles. Il "*fixe les objectifs et priorités de développement de la Région, requis par les besoins économiques, sociaux, de déplacement et d'environnement*".<sup>38</sup>

Enfin, adopté sur base de l'article 88 du CoBAT, il y a le nouveau Règlement régional d'urbanisme ("RRU")<sup>39</sup> qui comporte un certain nombre de règles urbanistiques venant réglementer les caractéristiques physiques des immeubles et notamment les constructions (gabarit, volume, esthétique), leurs abords et les chantiers.<sup>40</sup> Les travaux projetés doivent respecter ces dispositions même si, dans certaines situations, des dérogations peuvent être expressément accordées.<sup>41</sup>

---

<sup>31</sup> Ordonnance du 3 avril 2014 modifiant le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire et l'ordonnance du 12 décembre 1991 créant des fonds budgétaires, *M.B.*, 7 mai 2014.

<sup>32</sup> <http://gillescarnoy.be/2014/12/06/la-prescription-des-infractions-durbanisme/>, consulté le 29/03/2015.

<sup>33</sup> Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, *M.B.*, 9 septembre 2003 ; <http://www.logement.irisnet.be/qui-fait-quoi/le-code-bruxellois-du-logement>, consulté le 21/04/2015.

<sup>34</sup> Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 adoptant le Plan régional d'affectation du sol, *M.B.*, 14 juin 2001.

<sup>35</sup> <https://urbanisme.irisnet.be/lesreglesdujeu/les-plans-daffectedation-du-sol/le-plan-regional-daffectedation-du-sol-pras>, consulté le 21/04/2015.

<sup>36</sup> <https://urbanisme.irisnet.be/lesreglesdujeu/les-plans-daffectedation-du-sol/le-plan-regional-daffectedation-du-sol-pras/prescriptions/c.-prescriptions-particulieres-relatives-aux-zones-de-mixite>, consulté le 21/04/2015.

<sup>37</sup> <https://urbanisme.irisnet.be/lesreglesdujeu/les-plans-daffectedation-du-sol/le-plan-regional-daffectedation-du-sol-pras/prescriptions/b.-prescriptions-particulieres-relatives-aux-zones-dhabitat>, consulté le 21/04/2015.

<sup>38</sup> <http://urbanisme.irisnet.be/lesreglesdujeu/les-plans-strategiques/le-plan-regional-de-developpement-prd/prd>, consulté le 21/04/2015.

<sup>39</sup> Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2006 arrêtant les titres Ier à VII du Règlement régional d'urbanisme applicable à tout le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, *M.B.*, 19 décembre 2006.

<sup>40</sup> <http://www.curbain.be/fr/renover-construire-et-conserver/reglementations/reglements-d-urbanisme>, consulté le 13/04/2015 ; <http://be.brussels/travailler-et-entreprendre/entreprendre-a-bruxelles/batiments-terrains-urbanisme/normes-urbanistiques/reglement-regional-durbanisme>, consulté le 13/04/2015.

<sup>41</sup> <https://urbanisme.irisnet.be/lesreglesdujeu/les-reglements-durbanisme>, consulté le 21/04/2015.

## B. Au niveau communal

Les communes sont souvent les spectatrices de première ligne des divisions sauvages d'immeubles, étant compétentes en matière de contrôle et de constat d'infraction urbanistique.<sup>42</sup> L'encadrement communal peut être de différents types selon les effets produits par les prescriptions.

Au niveau des plans d'aménagement du territoire, il y a d'une part les Plans particuliers d'affectation du sol (ci-après "PPAS")<sup>43</sup> qui ne couvrent qu'une partie du territoire communal et qui déterminent de manière précise quelle est l'organisation du territoire concerné. Ils ont valeur réglementaire et force obligatoire mais il est possible d'y déroger, à l'exception des données essentielles.<sup>44</sup> Il y a, d'autre part, les Plans communaux de développement ("PCD")<sup>45</sup> adoptés par certaines communes bruxelloises, qui précisent le Plan régional de développement et n'ont, comme lui, qu'une valeur indicative.<sup>46</sup>

Les règlements communaux d'urbanisme ("RCU")<sup>47</sup> portent sur une partie ou sur l'ensemble du territoire de la commune. Ils peuvent être adoptés par les communes pour compléter et préciser les matières réglées par le RRU et peuvent imposer l'obtention d'un permis pour des actes et travaux non prévus par le CoBAT.<sup>48</sup>

Enfin, certaines communes bruxelloises ont décidé d'adopter des "lignes directrices" et autres "recommandations" visant à encadrer ou à limiter de manière plus précise la question particulière des divisions de logements. Elles n'ont aucune valeur contraignante mais constituent néanmoins un cadre de référence pour le fonctionnaire chargé de délivrer les permis d'urbanisme.<sup>49</sup>

### **Section 2. Les situations d'augmentation du nombre de logements dans une construction existante**

La division de logements fait régulièrement l'objet de contributions doctrinales ou d'articles de presse. Fin 2012, le quotidien La Libre publiait un article sur les infractions urbanistiques qui énonçait notamment ceci : *"Ainsi, Bruxelles fait preuve d'une attention et d'une sévérité particulières envers les divisions illégales d'immeubles en petits logements. Une politique que la Ville justifie par la nécessité de lutter contre les marchands de sommeil, mais aussi par la volonté de privilégier et d'augmenter l'offre de maisons unifamiliales, comme d'appartements de qualité."*<sup>50</sup>

---

<sup>42</sup> Art. 301 du CoBAT.

<sup>43</sup> Art. 40 et s. du CoBAT.

<sup>44</sup> Art. 64 et 155, §2 du CoBAT.

<sup>45</sup> Art. 31 et s. du CoBAT.

<sup>46</sup> <https://urbanisme.irisnet.be/lesreglesdujeu/les-plans-strategiques/etat-d2019avancement-des-nouveaux-pcd-au-31-12-2011>, consulté le 21/04/2015.

<sup>47</sup> Art. 91 et s. du CoBAT.

<sup>48</sup> Art. 96, §2 du CoBAT ; <https://urbanisme.irisnet.be/lesreglesdujeu/les-reglements-durbanisme/les-reglements-communaux-durbanisme>, consulté le 21/04/2015.

<sup>49</sup> N. BERNARD et V. LEMAIRE, *op. cit.*, p. 4.

<sup>50</sup> <http://www.lalibre.be/economie/actualite/infractions-urbanistiques-la-bete-noire-des-candidats-acquereurs-51b8f3d3e4b0de6db9c88190>, consulté le 7/3/2015.

Examinons les situations respectives de Monsieur A et Monsieur B et voyons de manière plus approfondie comment ils peuvent envisager leurs projets et à quelles procédures ils devront se plier.

### **§1. Situation existante - Monsieur A**

Monsieur A est propriétaire d'une petite maison d'habitation unifamiliale sur le territoire de la commune de la Ville de Bruxelles, entre la Place Sainte-Catherine et le canal. Il a atteint l'âge de la pension et souhaite aujourd'hui revendre le premier et le deuxième étage de la maison pour s'offrir, au moyen du prix de vente, un appartement en Espagne, mais tout en gardant le rez-de-chaussée comme pied-à-terre à Bruxelles.

Simple détail (d'après lui), sa maison est en réalité occupée par trois ménages depuis le début de l'année 2000. Il avait bien réalisé ce qu'il appelle "*quelques petits travaux*" pour que chaque ménage (un par étage) dispose de sanitaires et des raccordements nécessaires, mais rien de bien important. Il n'a entrepris aucune démarche auprès de la commune et n'imaginait absolument pas que quelqu'un puisse l'empêcher de "*faire ce qu'il veut à l'intérieur de chez lui*". Ce n'est qu'en envisageant concrètement la vente de son bien et en discutant avec un notaire, que Monsieur A s'est rendu compte que son immeuble pouvait éventuellement se trouver en infraction urbanistique.

<b>Adresse</b>	<b>Ville de Bruxelles - Rue du Boulet</b>
<b>PRAS</b>	Zone de forte mixité
<b>PPAS</b>	/
<b>PCD</b>	2005
<b>Autre</b>	Recommandations du collège communal du 9 octobre 2008 relatives à la division d'un logement unifamilial
<b>Situation</b>	Maison unifamiliale louée à trois ménages depuis janvier 2000
<b>Souhait</b>	Vendre le premier et deuxième étage

#### **A. La procédure de régularisation**

##### *i. Examen de la situation au niveau communal*

En ce qui concerne la prise de connaissance de la situation par l'administration communale, il s'agit ici d'une démarche spontanée, volontaire de la part de Monsieur A qui se présente au service de l'urbanisme afin de signaler qu'il vient de découvrir, suite à une réunion chez un notaire, que sa maison serait apparemment susceptible de se trouver en infraction urbanistique et qu'il souhaiterait, si possible, la régulariser. Mais il est courant que la situation soit portée à la connaissance de l'administration communale suite à une plainte ou à la dénonciation de l'un des habitants de l'immeuble (qui serait, par exemple, privé de la jouissance de sa cave depuis qu'elle est habitée) ou d'un voisin malintentionné.<sup>51</sup> Cette prise de connaissance peut aussi résulter d'une démarche active de la part de différents acteurs, "*officiers de police judiciaire, fonctionnaires et agents chargés de l'administration et de la police de la voirie et fonctionnaires et agents techniques des communes et de la Région désignés par le*

<sup>51</sup> [http://www.espace-environnement.be/pdf/memu\\_PUN7.pdf](http://www.espace-environnement.be/pdf/memu_PUN7.pdf), consulté le 26/04/2015.

*Gouvernement*", qui sont, en effet, compétents pour rechercher et constater de telles infractions.<sup>52</sup>

La commune va constater qu'il existe bien une différence entre la situation de droit du bien (maison unifamiliale - tel que mentionné sur le titre de propriété) et la situation de fait (trois logements occupés par trois ménages). Une première enquête est alors menée au niveau local pour tenter de déterminer si le bien est en infraction et, dans l'affirmative, d'établir de manière précise de quelle(s) infraction(s) il s'agit. Monsieur Bernard Dubois, Premier attaché à la Direction Régionale Urbanisme, également Fonctionnaire sanctionnateur régional, résume cette tâche de recherche d'infraction en quatre questions fondamentales : "*qui ? quand ? quels actes et travaux ? et quel régime ?*"<sup>53</sup>

Par application des principes généraux de non-rétroactivité de la loi pénale et de l'application de la loi pénale la plus favorable, il convient, pour déterminer si un immeuble se trouve en infraction urbanistique, d'examiner la situation au regard de la législation applicable au jour de l'accomplissement des actes et travaux.<sup>54</sup> La grande difficulté consiste donc à aller rechercher les dates auxquelles ont été réalisés les actes et travaux susceptibles d'être en infraction et de déterminer à quel régime ils étaient soumis au moment de cette réalisation. Difficulté supplémentaire, la législation relative aux infractions urbanistiques en Région bruxelloise a fortement évolué et a connu de (très) nombreuses modifications et évolutions depuis la loi organique de 1962.<sup>55</sup>

Monsieur A est, sans conteste, l'auteur responsable des faits dans la mesure où c'est lui qui a fait procéder aux travaux de transformation intérieure et qui est devenu le bailleur de trois locataires. Il est, par ailleurs, toujours propriétaire de l'immeuble aujourd'hui, aucune mutation n'étant intervenue depuis.

L'arrêté du Gouvernement bruxellois du 11 janvier 1996<sup>56</sup>, en vigueur à la date des actes et travaux, avait introduit une condition supplémentaire à l'exonération de permis d'urbanisme des actes et travaux de transformation intérieure. En plus de ne pas porter atteinte à la stabilité de l'immeuble, de ne pas impliquer de solution à un problème de construction, d'être conforme avec la législation en vigueur à l'époque et de ne pas porter sur un immeuble classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde, les travaux ne pouvaient pas modifier le nombre ou la répartition des logements.<sup>57</sup>

A contrario donc, si Monsieur A avait modifié le nombre ou la répartition des logements au sein de sa maison sans réaliser de tels travaux, aucun permis n'aurait été requis. De même, si les travaux avaient été effectués à une autre date, la solution aurait pu être différente. Il est donc tout à fait possible, dans certains cas, de se trouver aujourd'hui face à un immeuble dont la

---

<sup>52</sup> Art. 301 du CoBAT.

<sup>53</sup> Interview de Monsieur Bernard Dubois, *op. cit.*

<sup>54</sup> C. AUGHET et P-Y. ERNEUX, "La vente d'un immeuble ...", p. 73 ; J. VAN YPERSELE et L. OLIVIER, *La vente et le droit*, p. 81.

<sup>55</sup> Voyez à cet égard le tableau "Actes et travaux de modification intérieure d'un bâtiment et modification du nombre ou de la répartition des logements au sein d'une construction existante", en annexe n° I ; Loi organique du 29 mars 1962 de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, M.B., 12 avril 1962.

<sup>56</sup> Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 janvier 1996 déterminant les actes et travaux dispensés du permis d'urbanisme, de l'avis conforme du fonctionnaire délégué ou de l'intervention d'un architecte, M.B., 9 février 1996.

<sup>57</sup> C'est nous qui soulignons ; J. VAN YPERSELE et L. OLIVIER, *op. cit.*, p. 86.

division a été légalement acquise sans permis à une époque où la législation en vigueur ne l'exigeait pas.<sup>58</sup>

Monsieur A a, en réalité, commis une double infraction. Il a exécuté, sans obtenir un permis d'urbanisme au préalable, des travaux qui en requéraient un, mais il a également maintenu dans le temps ces actes et travaux irrégulièrement accomplis.<sup>59</sup> Cette infraction de maintien, de par son caractère continu, est donc imprescriptible dans le chef de celui qui laisse la situation en l'état.

Une fois l'infraction urbanistique ainsi clairement définie, il appartient à la commune d'apprécier si un procès-verbal de constat d'infraction doit être dressé ou pas. Selon qu'elle optera pour l'une ou l'autre solution, la procédure qui en découlera sera fort différente.<sup>60</sup> Si la commune estime que l'infraction est directement régularisable, elle ne dressera pas de procès-verbal. Une infraction est théoriquement "régularisable" lorsque "*les actes et travaux sont a priori compatibles avec les documents à valeur décrétole ou réglementaire (plan d'aménagement, règlement d'urbanisme, ...)*" et que le projet "*n'est pas contraire à la destination générale de la zone et à son caractère architectural*" (*cfr. infra* pour la procédure relative au permis de régularisation).<sup>61</sup>

#### ii. Procédure en cas de constat d'infraction par procès-verbal

Si, par contre, la commune estime nécessaire de dresser un procès-verbal de constat d'infraction, ce dernier est, depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 14 avril 2009<sup>62</sup>, envoyé simultanément au fonctionnaire sanctionnateur de la Région et au procureur du Roi dans les dix jours de la constatation.<sup>63</sup> L'infraction constatée par procès-verbal fait dès lors obligatoirement l'objet soit de poursuites pénales soit d'une amende administrative.

#### • Au niveau du Parquet

Depuis le 1<sup>er</sup> août 2014 (date d'entrée en vigueur de l'ordonnance du 3 avril 2014 modificative du CoBAT), lorsque le Parquet reçoit le procès-verbal de constat d'infraction, il dispose de quarante cinq jours pour soit poursuivre l'auteur de l'infraction, soit se désister au profit d'un fonctionnaire sanctionnateur régional (son silence équivalant à une décision de ne pas poursuivre). Ce délai peut exceptionnellement être suspendu en cas de notification du Procureur, dans le délai de quarante cinq jours, de sa décision d'ordonner un complément d'enquête.<sup>64</sup>

En cas de poursuites pénales, le tribunal correctionnel peut, en plus d'une peine d'emprisonnement de huit jours à un an et/ou d'une amende de 100 à 25.000 EUR<sup>65</sup>, à la demande du fonctionnaire délégué ou du collège communal, prononcer l'une des trois sanctions

<sup>58</sup> J. VAN YPERSELE et L. OLIVIER, *op. cit.*, p. 33.

<sup>59</sup> Art. 300, 1<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup> du CoBAT.

<sup>60</sup> J. VAN YPERSELE et E. ORBAN DE XIVRY, *op. cit.*, p. 77.

<sup>61</sup> C. AUGHET et P-Y. ERNEUX, "La vente d'un immeuble grevé d'une infraction liée à l'obligation de disposer d'un permis d'urbanisme dans la pratique notariale en région wallonne", in *A l'origine de la responsabilité du notaire*, Association des licenciés en notariat, Colloque 2011, éd. Larcier, Bruxelles, 2011, p. 84.

<sup>62</sup> Ordonnance du 14 mai 2009 modifiant l'ordonnance du 13 mai 2004 portant ratification du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, *M.B.*, 27 mai 2009.

<sup>63</sup> Art. 300/1, al. 2 du CoBAT.

<sup>64</sup> Art. 300/1, al. 3 du CoBAT.

<sup>65</sup> Art. 306, al. 1 du CoBAT, tel que modifié par l'ordonnance du 3 avril 2004.

civiles suivantes : la remise en état des lieux, l'exécution d'ouvrages ou de travaux ou le paiement d'une somme représentative de la plus-value acquise par le bien.<sup>66</sup>

Dans la majorité des cas, le Parquet décide de renvoyer le dossier auprès du fonctionnaire sanctionnateur de la Région qui peut alors infliger une amende non plus pénale mais administrative. Seules les infractions les plus graves, liées à la traite des êtres humains telles que la pratique des marchands de sommeil examinée ci-dessus, font l'objet de poursuites pénales.

Précisons encore qu'en cas de décision du Procureur du Roi de ne pas poursuivre le dossier, la possibilité est ouverte au fonctionnaire délégué et au collège communal de citer l'auteur de l'infraction devant le tribunal civil afin que soit prononcée l'une des trois sanctions civiles énoncées ci-dessus.<sup>67</sup>

- Au niveau de la Région

A la Région de Bruxelles-Capitale, une cellule infraction a été créée au sein de la Direction de l'Urbanisme, qui travaille en interaction avec les communes et le Parquet.<sup>68</sup> Le fonctionnaire sanctionnateur régional qui reçoit un exemplaire du procès-verbal d'infraction en même temps que le Procureur du Roi, doit attendre que ce dernier prenne position avant de pouvoir, le cas échéant, entamer l'instruction du dossier. Lorsqu'il récupère le dossier suite à une décision du Procureur de ne pas poursuivre (ou en l'absence de réponse dans le délai), le fonctionnaire sanctionnateur a le choix entre plusieurs possibilités.

Il peut tout d'abord estimer que l'infraction n'est pas suffisamment établie, qu'il manque trop d'éléments probants, et classer, tout simplement, le dossier sans suite. Il peut aussi décider d'imposer une mesure de réparation à l'auteur de l'infraction. Dans ce cas, il essaie dans la mesure du possible de s'appuyer sur le mode de réparation souhaité par la commune bien qu'il ne soit absolument pas lié par cette indication.<sup>69</sup> Il a également le pouvoir et l'opportunité d'infliger une amende administrative à l'auteur de l'infraction, dont le montant varie de 250 à 100.000 EUR selon le nombre et la gravité des infractions constatées.<sup>70</sup> Bien souvent, la simple menace d'une amende administrative suffit à faire réagir le responsable (le propriétaire majoritairement). Lorsqu'il prend la décision d'infliger une amende administrative à l'auteur de l'infraction, la procédure peut être suspendue dans deux cas. Soit lorsque le collège communal fait connaître son intention de tenter une conciliation avec le contrevenant<sup>71</sup>, soit lorsque le fonctionnaire lui-même décide de lui octroyer un délai pour mettre fin à l'infraction, que ce soit en remettant les lieux en état ou en introduisant une demande de permis de régularisation (*cf. infra*).<sup>72</sup>

---

<sup>66</sup> Art. 307 CoBAT.

<sup>67</sup> Art. 310 CoBAT.

<sup>68</sup> <https://urbanisme.irisnet.be/lepermisurbanisme/apres-le-permis/infractions-urbanistiques>, consulté le 18/04/2015.

<sup>69</sup> Interview de Monsieur Bernard DUBOIS, *op. cit.*

<sup>70</sup> Art. 313/2, al. 1 du CoBAT tel qu'inséré par l'ordonnance du 3 avril 2014 ; interview de Monsieur Bernard DUBOIS, *op. cit.*

<sup>71</sup> Art. 313/4, §2 du CoBAT tel qu'inséré par l'ordonnance du 3 avril 2014.

<sup>72</sup> Art. 313/5, §1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup> du CoBAT tel qu'inséré par l'ordonnance du 3 avril 2014 ; <http://www.1819.be/fr/content/les-sanctions>, consulté le 16/04/2015.

Avant de prendre une décision, le fonctionnaire sanctionnateur avertit également l'auteur de l'infraction de la procédure ouverte à son encontre et l'invite à faire valoir ses moyens de défenses.<sup>73</sup>

### iii. *Le permis de régularisation*

Le permis de régularisation est délivré suivant la même procédure que celle qui est prévue pour les permis "normaux" (*cf. infra*, §2, A). La seule différence est qu'ils sont souvent beaucoup plus chers. Ce principe est fort discuté et critiqué entre les différents acteurs de la procédure et les auteurs de doctrine dans la mesure où l'application de ce tarif plus important ressemble déjà à une forme d'imposition d'une amende par la commune. Or, par application du principe général *non bis in idem*, on ne peut pas être sanctionné deux fois pour la même infraction.

L'effet principal du permis de régularisation est d'autoriser le maintien des actes et travaux réalisés et d'empêcher les autorités de réclamer une remise en état des lieux. Mais il ne supprime en rien la situation infractionnelle existant auparavant dont l'auteur reste passible de sanctions pénales ou administratives (*cf. infra*).<sup>74</sup>

- Procédure

Un dossier complet doit être déposé par le propriétaire à la commune de situation du bien. L'article 124 du CoBAT précise que "*le Gouvernement détermine les conditions requises pour qu'un dossier de demande de permis soit considéré comme complet*". Le Gouvernement s'est exécuté par un arrêté du 12 décembre 2013 qui prévoit qu'en plus de la demande même, rédigée sur base d'un formulaire, le dossier doit comprendre une note explicative du projet, des photos, les plans, le titre de propriété et, éventuellement, la preuve de paiement des frais de dossier.<sup>75</sup> L'arrêté ajoute que la demande doit également contenir, à moins d'en avoir été dispensée par le Gouvernement, l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU).<sup>76</sup> Enfin, en cas de demande concernant une modification du nombre de logements, d'autres plans sont requis (de localisation, d'implantation, de réalisation, de synthèse) ainsi qu'un formulaire statistique INS.<sup>77</sup>

Dans les trente jours du dépôt du dossier complet, le collège des bourgmestre et échevins, en tant qu'autorité délivrante, envoie un accusé de réception simultanément au fonctionnaire délégué et au demandeur.<sup>78</sup> En principe, un avis du fonctionnaire délégué est requis "*lorsqu'il n'existe pas pour le territoire où se situe le bien de plan particulier d'affectation du sol*"<sup>79</sup> mais pour certaines situations, certains travaux "de minime importance" visés par l'arrêté du 13

---

<sup>73</sup> Art. 313/4, §3 du CoBAT tel qu'inséré par l'ordonnance du 3 avril 2014.

<sup>74</sup> J. VAN YPERSELE et B. LOUVEAUX, *Le droit de l'urbanisme en Belgique et dans ses trois régions*, Bruxelles, éd. Larcier, 2006, p. 753 ; J. VAN YPERSELE et M. BOES, "Infractions d'urbanisme : quelques réflexions sur l'évolution de leur champ d'application depuis la loi du 29 mars 1962 à nos jours", in M. DELNOY, e.a., (s.d.), *Le droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, 50 ans après la loi organique*, éd. Anthemis, Limal, 2013, p. 210.

<sup>75</sup> Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2013 déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme, *M.B.*, 12 mars 2014, art. 5.

<sup>76</sup> Art. 124, §1<sup>er</sup>, al. 2 du CoBAT ; Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2013 déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme, *M.B.*, 12 mars 2014, art. 6, 3<sup>o</sup>.

<sup>77</sup> Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2013 déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme, *M.B.*, 12 mars 2014, art. 28 et 29.

<sup>78</sup> Art. 125, al. 4 et 5 du CoBAT.

<sup>79</sup> Art. 153, §1<sup>er</sup>, al. 1 du CoBAT.

novembre 2008, un allègement de la procédure dispense de passer par cette formalité d'avis.<sup>80</sup> Tel est le cas notamment des travaux de transformation et d'aménagement intérieurs qui n'impliquent pas d'accroissement de la superficie de plancher supérieur à 200 m<sup>2</sup>, et pour autant qu'ils ne nécessitent ni l'avis de la commission de concertation ni des mesures particulières de publicité.<sup>81</sup> Mais cette dispense n'est possible que si le projet du demandeur ne déroge pas aux prescriptions de la législation urbanistique.<sup>82</sup>

Dans la mesure où la maison de Monsieur A ne se situe pas sur le périmètre d'un PPAS et que les actes et travaux qu'il a réalisés respectent les conditions d'exonération, sa demande est dispensée de l'avis du fonctionnaire délégué et n'est pas soumise à des mesures particulières de publicité. La décision du collège communal doit dès lors intervenir dans un délai de quarante cinq jours à dater de l'envoi de l'accusé de réception.<sup>83</sup> Mais, en pratique, beaucoup de communes n'arrivent pas à respecter les délais qui leur sont imposés, d'autant plus s'il s'agit de permis de régularisation.<sup>84</sup>

Le collège communal va prendre une décision qui, non seulement tend à rencontrer les objectifs (indicatifs) compris dans le PCD, mais également qui soit conforme à la notion générale de "*bon aménagement des lieux*". Cette notion aux contours très flous "*recouvre plusieurs aspects de la conformité du projet avec son environnement immédiat*" tels que "*l'esthétique, les caractéristiques du quartier, l'impact sur les vues, les nuisances sonores ou olfactives ou encore la densité d'occupation du sol*".<sup>85</sup> Certains professionnels de l'urbanisme constatent que cette notion est encore utilisée dans la pratique comme "prétexte" par la commune qui ne souhaite pas accorder un permis mais qui ne dispose pas de motifs suffisamment établis.<sup>86</sup>

- Lignes directrices

Le collège communal de la Ville de Bruxelles a, comme ses homologues de Jette (*cf. infra*) et de Schaerbeek<sup>87</sup>, adopté le 9 octobre 2008 des lignes directrices relatives à la division d'un logement unifamilial<sup>88</sup>. Celles-ci n'ont aucune valeur réglementaire et ne sont donc pas contraignantes pour le fonctionnaire chargé d'examiner la demande de permis mais elles constituent une indication de la politique que la commune souhaite mener en la matière.

Ces lignes directrices prévoient que, lorsque la superficie totale du plancher est inférieure ou égale à 160 m<sup>2</sup>, tout acte de division est prohibé. Au delà - et c'est la cas de la maison de

---

<sup>80</sup> Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des Monuments et des Sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte, *M.B.*, 2 décembre 2008.

<sup>81</sup> Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des Monuments et des Sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte, *M.B.*, 2 décembre 2008, art. 10.

<sup>82</sup> <https://urbanisme.irisnet.be/lepermisdurbanisme/quand-faut-il-un-permis-durbanisme/dispenses-de-permis-et-procedures-simplifiees/travaux-dispenses-de-lavis-du-fonctionnaire-delegue>, consulté le 21/04/2015.

<sup>83</sup> Art. 156 du CoBAT.

<sup>84</sup> Interview du 26/03/2015 de Madame Thérèse MOENS, ingénieure-architecte.

<sup>85</sup> O. EVRARD, "La modification du nombre de logements en droit de l'urbanisme", in *Trait d'Union*, 2013/03, p. 24.

<sup>86</sup> Interview de Madame Thérèse MOENS, *op.cit.*, et de Monsieur Bernard DUBOIS, *op. cit.*

<sup>87</sup> N. BERNARD et V. LEMAIRE, *op. cit.*, p. 4-5.

<sup>88</sup> Collège communal de la Ville de Bruxelles, Recommandations du 9 octobre 2008 relatives à la division d'un logement unifamilial, en annexe n° II.1.

Monsieur A - la division est autorisée moyennant le maintien d'une unité de logement comprenant minimum trois chambres et la disposition privative d'un espace extérieur (cour ou jardin). De plus, "*la superficie de plancher restante comporte une mixité d'unités de logement de tailles diverses*".

#### iv. *Recours*

Si la commune devait opposer un refus à Monsieur A, il aurait la possibilité d'introduire un recours auprès du Gouvernement dans les trente jours de la réception de la décision.<sup>89</sup> C'est le collège d'urbanisme qui réceptionne la demande de recours et qui l'adresse dans les cinq jours au collège communal et au Gouvernement.<sup>90</sup> Le collège d'urbanisme dispose alors de soixante jours pour adresser au Gouvernement un avis sur le recours.<sup>91</sup> Si la demande en a été faite dans le recours, le collège convoque également les parties pour procéder à leur audition.<sup>92</sup>

Le demandeur peut fournir des plans modificatifs au Gouvernement dans la mesure où ils répondent aux objections qui avaient été formulées par le collège communal.<sup>93</sup>

La décision motivée du Gouvernement doit être notifiée aux parties dans les trente jours suivant la remise de l'avis du collège d'urbanisme ou suivant l'écoulement du délai de 60 jours. Si le Gouvernement ne se prononce pas dans les temps, les parties peuvent lui adresser un rappel faisant courir un nouveau délai de trente jours. Si à l'expiration de ce délai aucune décision n'est intervenue, c'est l'avis émis par le collège d'urbanisme qui tient lieu de décision. A défaut d'un tel avis, la décision faisant l'objet du recours est confirmée.<sup>94</sup>

Le Conseil d'Etat, en tant que plus haute juridiction administrative du pays, est compétent pour suspendre ou annuler des actes administratifs irréguliers.<sup>95</sup> Le recours au Conseil d'Etat est ouvert au demandeur de permis qui a épuisé le recours administratif. La requête doit être déposée dans les soixante jours de la notification de la décision du Gouvernement ou dans les soixante jours qui suivent l'écoulement du délai de trente jours suivant le rappel. Le recours doit être exercé soit contre l'avis du collège d'urbanisme tenant lieu de décision, soit, à défaut, contre la décision du collège communal ou du fonctionnaire délégué.<sup>96</sup>

#### v. *Issue du dossier*

L'issue de ce dossier dépendra de la réponse à trois questions : la commune dressera-t-elle un procès-verbal de constat d'infraction ou pas ? Le Parquet décidera-t-il de poursuivre ou pas ? Le permis de régularisation sera-t-il octroyé ou pas ? Il n'est presque pas possible de donner une réponse unique et définitive à ces questions en raison de l'important pouvoir d'appréciation des différentes autorités intervenantes.

Comme les logements qui ont été créés dans l'immeuble de Monsieur A sont de "beaux appartements", petits mais ni dans des caves ou des combles, et respectant toutes les normes

---

<sup>89</sup> Art. 169, al. 1 du CoBAT.

<sup>90</sup> Art. 169, al. 2 du CoBAT.

<sup>91</sup> Art. 171, §1<sup>er</sup> du CoBAT.

<sup>92</sup> Art. 171, §3 du CoBAT.

<sup>93</sup> Art. 173/1 du CoBAT.

<sup>94</sup> Art. 172 à 174 du CoBAT.

<sup>95</sup> Lois coordonnées du 12 janvier 1973 sur le Conseil d'Etat, *M.B.*, 31 mars 1973, art. 11 ; <https://urbanisme.irisnet.be/lepermisdurbanisme/les-possibilites-de-recours>, consulté le 24/04/2015.

<sup>96</sup> [ejustice.just.fgov.be/loi/loi.htm](http://ejustice.just.fgov.be/loi/loi.htm), consulté le 24/04/2015.

minimales d'habitabilité, il n'y a, a priori, aucune raison que le Procureur du Roi décide d'intenter des poursuites pénales à son encontre.

Quand au permis de régularisation, il ne faut pas perdre de vue que les lignes directrices concernant les divisions de logements ne sont qu'indicatives et qu'elles ne privent pas le fonctionnaire chargé de délivrer le permis d'examiner la situation au regard des circonstances concrètes qui l'entourent. Dès lors, même si la division de l'immeuble de Monsieur A ne respecte pas les prescriptions des lignes directrices, il n'est pas du tout impossible que le permis de régularisation lui soit tout de même accordé.

#### B. Vente d'un immeuble en infraction, devoir de conseil et responsabilité du notaire

Le notaire a comme obligation fondamentale (qui est même d'ordre public)<sup>97</sup> de conseiller et d'informer les parties à l'acte qu'il est chargé de recevoir. En présence d'indices d'infraction urbanistique, ce devoir de conseil lui impose d'attirer l'attention des parties et de leur suggérer de s'entourer, le cas échéant, de conseils techniques pour réaliser certaines démarches.<sup>98</sup> Mais il ne va pas jusqu'à obliger le notaire à faire "*le constat de l'existence d'une infraction urbanistique [qui] constitue (...) une démarche de nature technique échappant (...) à [sa] compétence*".<sup>99</sup>

Si l'immeuble présentant une infraction urbanistique devait quand même faire l'objet d'un acte de vente, les conséquences en seront différentes selon la nature de l'infraction.

Si l'infraction est non régularisable, la vente va créer l'infraction dans le chef de l'acquéreur, même de bonne foi, auquel peut être imputée l'infraction de maintien en raison de son caractère imprescriptible et ce, même s'il n'a pas participé aux actes et travaux irréguliers.<sup>100</sup> Le notaire qui, par son intervention, a participé à l'accomplissement de cette infraction de maintien, risque de voir sa responsabilité civile (et pénale) engagée. Si, par contre, l'infraction est régularisable, le transfert de propriété ne va pas créer l'infraction en tant que telle. Le risque subsiste néanmoins dans le chef de l'acquéreur concernant l'infraction de maintien. Une information circonstanciée doit donc figurer dans le contrat de vente, de même que la mention de l'introduction de la procédure de demande de régularisation.<sup>101</sup>

Il convient néanmoins de nuancer ces propos en cas de création d'un nouveau logement qui peut se voir conférer une assise juridique par l'effet de l'acte de vente.<sup>102</sup> Le transfert de propriété aura effectivement pour effet de venir matérialiser l'infraction et permettre une division qui nécessitait un permis préalable.<sup>103</sup> Le notaire peut voir sa responsabilité pénale engagée comme co-auteur ou comme complice puisque c'est par son concours que l'infraction aura pu être commise.<sup>104</sup> La seule exception concerne la vente de l'ensemble de l'immeuble comprenant la division infractionnelle qui dès lors ne matérialise par l'infraction.<sup>105</sup>

---

<sup>97</sup> J. VAN YPERSELE et L. OLIVIER, *op.cit.*, p. 71.

<sup>98</sup> C. AUGHET et P-Y. ERNEUX, *op. cit.*, p. 71.

<sup>99</sup> C. AUGHET et P-Y. ERNEUX, *op. cit.*, p. 70.

<sup>100</sup> C. AUGHET et P-Y. ERNEUX, *op. cit.*, p. 76 ; J. VAN YPERSELE et L. OLIVIER, *op. cit.*, p. 105.

<sup>101</sup> C. AUGHET et P-Y. ERNEUX, *op. cit.*, p. 77 et 78.

<sup>102</sup> *Ibidem*, p. 83.

<sup>103</sup> J. VAN YPERSELE et L. OLIVIER, *op. cit.*, p. 107.

<sup>104</sup> *Ibidem*, p. 33 et 107.

<sup>105</sup> C. AUGHET et P-Y. ERNEUX, *op. cit.*, p. 83.

Pour éviter ces désagréments, mieux vaut essayer, dans la mesure du possible, de commencer par régulariser la situation avant d'envisager la vente du bien. Dans la cas de Monsieur A, s'il n'avait pas entamé une procédure de régularisation, le fait qu'il ne vende qu'une seule partie de sa maison, serait venu créer juridiquement une nouvelle unité de logement qui n'existait pas auparavant rendant ainsi l'infraction "visible".

### C. Exigences liées à la mise en location des logements créés

Au-delà des obligations urbanistiques liées à une question de construction, il existe également des normes minimales d'habitabilité à respecter, concernant la mise en location du ou des logement(s) ainsi créés. Les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements sont détaillées dans un arrêté royal du Gouvernement du 4 septembre 2003.<sup>106</sup> Il s'agit notamment de prescriptions concernant la superficie des pièces, l'éclairage naturel, etc. De plus, depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2005, date d'entrée en vigueur de l'Arrêté du Gouvernement du 15 avril 2004, le propriétaire-bailleur doit également doter ses logements de détecteurs de fumée. Ils sont obligatoires dans les parties communes (hall, corridor et caves) et conseillés dans les chambres à coucher et salons.<sup>107</sup>

Monsieur A n'était sans doute pas très au fait des réglementations urbanistiques mais il a, par contre, toujours été soucieux du bien-être de ses locataires et a toujours mis un point d'honneur à veiller au respect des exigences liées à la mise en location de ses logements.

### **§2. Situation envisagée - Monsieur B**

Monsieur B, disposant d'une importante fortune, souhaite investir dans de l'immobilier. Il envisage d'acquérir une maison unifamiliale à Jette et de la transformer en kots pour étudiants, vu sa proximité avec l'hôpital universitaire "UZ Brussel". Il a trouvé, sur un site de petites annonces, une maison de quatre niveaux (caves, rez-de-chaussée et deux étages) avec jardin qui semble correspondre à ses projets et que ses propriétaires revendent à un prix très intéressant. Il se dit qu'il pourrait facilement en faire huit kots d'étudiants ("*ils n'ont pas besoin de beaucoup de place*") qui lui rapporteraient huit loyers pour un montant total des plus intéressants. Selon les informations dont il dispose déjà, il pense avoir besoin d'un permis d'urbanisme pour pouvoir réaliser son projet mais - d'après lui - sa situation ne présente aucune particularité et il espère pouvoir accueillir les premiers étudiants dès la rentrée prochaine.

N'étant à première vue qu'un simple dossier de demande de permis pour modification du nombre de logements dans une construction existante, cette situation présente tout de même deux particularités qui seront examinées successivement. En effet, d'une part, le collège communal a adopté des lignes directrices relatives à la question de la division de logements<sup>108</sup> et, d'autre part, la mise en location de kots d'étudiants nécessite l'accomplissement d'une formalité complémentaire qu'est l'obtention d'une attestation de conformité.

---

<sup>106</sup> Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, salubrité et d'équipement des logements, *M.B.*, 19 septembre 2003.

<sup>107</sup> Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 avril 2004, déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location, *M.B.*, 5 mai 2004, art. 2 et 3 ; <http://www.brulures.be/>, consulté le 26/04/2015.

<sup>108</sup> Collège communal de Jette, Lignes directrices de conduite du 19 août 2008 pour la modification du nombre d'unités de logement et la subdivision de logements existants, en annexe n° II.2.

<b>Adresse</b>	<b>Jette - Avenue de Levis Mirepoix</b>
<b>PRAS</b>	Zone d'habitation
<b>PPAS</b>	Quartier Albert - n° 8.05
<b>PCD</b>	/
<b>Autre</b>	Lignes directrices de conduite du collège communal du 19 août 2008 pour la modification du nombre d'unités de logements et la subdivision de logements existants
<b>Situation</b>	Maison unifamiliale en vente
<b>Souhait</b>	Acheter la maison pour la transformer en kots d'étudiants

#### A. Le permis d'urbanisme

Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2010, un nouvel alinéa de l'article 98, §1<sup>er</sup> du CoBAT, prévoit qu'un permis d'urbanisme est spécifiquement requis pour "modifier le nombre de logements dans une construction existante".<sup>109</sup> Monsieur B doit donc bien obtenir un permis d'urbanisme s'il veut réaliser son projet et ce, même si - ce qui n'est pas le cas ici - aucuns travaux de transformation intérieure ne devaient être accomplis.

##### i. *La procédure de demande en présence d'un PPAS*

Un dossier complet, au sens de l'arrêté du 12 décembre 2013, doit être déposé auprès de l'administration communale.<sup>110</sup> Le CoBAT précise, en son article 155, qu'en présence d'un PPAS, c'est le collège des bourgmestre et échevins qui statue sur la demande sans que l'avis préalable du fonctionnaire délégué ne soit requis.<sup>111</sup>

La maison convoitée par Monsieur B se situe effectivement sur le périmètre du PPAS numéro 8.05 dit du "*Quartier Albert*"<sup>112</sup>. Elle est située en zone d' "*espace public qui structure le quartier et de caractère résidentiel*" qui doit être composée au minimum de 66% de logements. La notion de "logement" telle que définie par le PPAS, n'exclut pas celle de logements pour étudiants ou kots. Aucune des prescriptions de ce plan particulier n'a vocation à limiter ou à réglementer la modification du nombre de logements au sein des immeubles. La maison en question n'est pas non plus expressément reprise comme étant à destination unifamiliale. Les seules limitations imposées concernent les aspects extérieurs des constructions. Le projet de Monsieur B ne comprend donc aucune demande de dérogation aux prescriptions de ce plan.

Le projet ne requérant ni avis du fonctionnaire délégué, ni mesures particulières de publicité, Monsieur B devrait obtenir la décision du collège des bourgmestre et échevins dans un délai de quarante cinq jours à dater de l'envoi de l'accusé de réception de la demande de permis. En ce qui concerne les modalités d'un éventuel recours contre la décision du collège communal, voyez *supra* (p. 21).

<sup>109</sup> Art. 98, §1<sup>er</sup>, 12° du CoBAT, tel qu'inséré par l'ordonnance du 14 mai 2009 modifiant l'ordonnance du 13 mai 2004 portant ratification du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, *M.B.*, 27 mai 2009, art. 30.

<sup>110</sup> Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2013 déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme, *M.B.*, 12 mars 2014, art. 5, 6, 28 et 29.

<sup>111</sup> Art. 155, §1<sup>er</sup> du CoBAT.

<sup>112</sup> Voyez le plan particulier d'affectation du sol n° 8.05 "*Quartier Albert*", en annexe n° II.2.

## ii. *Les lignes directrices du collège communal*

L'architecte auquel a fait appel Monsieur B pour élaborer les plans de la division de l'immeuble travaille régulièrement à Jette et informe son client de l'existence de directives particulières adoptées le 19 août 2008 par le collège communal concernant les divisions de logements sur le territoire de la commune.<sup>113</sup>

Ces lignes directrices, en plus de rappeler certaines normes minimales figurant dans le RRU, posent des limitations assez strictes en ce qui concerne les divisions de logements. Elles distinguent trois hypothèses selon que la surface totale habitable de l'immeuble représente moins de 150 m<sup>2</sup>, est comprise entre 150 et 200 m<sup>2</sup> ou est supérieure à 200 m<sup>2</sup>. En cas de superficie inférieure à 150 m<sup>2</sup>, les divisions sont tout simplement interdites, tant pour les immeubles de rapport que pour les maisons unifamiliales. Entre 150 et 200 m<sup>2</sup>, certaines divisions sont admises mais il convient de maintenir dans l'immeuble au minimum un logement de 100 m<sup>2</sup> comprenant deux chambres et bénéficiant de la jouissance d'un espace extérieur (si l'immeuble en offre la possibilité).

La maison convoitée par Monsieur B présente une superficie de plancher nette habitable supérieure à 200 m<sup>2</sup>. Il pourrait donc la diviser en plusieurs logements mais à la condition de respecter l'une des deux consignes imposées, soit de garder dans la maison au moins un logement d'une surface de 140 m<sup>2</sup> minimum, comprenant trois chambres et la jouissance privative d'un espace extérieur, soit de garder deux logements d'une surface minimale de 120 m<sup>2</sup> chacun avec deux chambres et bénéficiant de la jouissance privative d'un espace extérieur.

La circulaire prévoit également que l'immeuble ou la maison qui ne peut pas répondre matériellement à ces conditions ne peut pas être modifiée et doit rester unifamiliale mais il ne faut pas perdre de vue que ces mesures n'ont aucune valeur réglementaire, aucun caractère contraignant.<sup>114</sup> Elles ne peuvent pas priver l'autorité compétente de son pouvoir d'appréciation, d'examiner individuellement chaque demande.

### B. Exigences particulières concernant la mise en location de kots pour étudiants

Au-delà des diverses prescriptions urbanistiques concernant les divisions de logements en général, la création et la mise en location de kots pour étudiants sont soumises à une réglementation stricte. Outre le respect des normes élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, l'ordonnance du 17 juillet 2003<sup>115</sup> impose l'obtention d'une attestation de conformité préalablement à leur mise en location.<sup>116</sup>

Le propriétaire doit adresser sa demande à la Direction de l'Inspection Régionale du Logement. Cette dernière peut effectuer une enquête afin de déterminer si le logement répond bien aux exigences du Code mais elle n'est pas obligatoire dans la mesure où elle peut être remplacée par une simple "*déclaration certifiée sincère et exacte*" du propriétaire. La décision du service

---

<sup>113</sup> Collège communal de Jette, Lignes directrices de conduite du 19 août 2008, *op. cit.*

<sup>114</sup> C.E., 21 novembre 2007, ASBL ECOLE SUPERIEURE DE COMMUNICATION ET DE GESTION - MARGES, n° 176.946, cité dans N. BERNARD et V. LEMAIRE, *op.cit.*, p. 5.

<sup>115</sup> Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement, *M.B.*, 9 septembre 2003.

<sup>116</sup> F. DESTERNES, "Les réglementations applicables en matière de location de kots d'étudiants en Régions wallonne et bruxelloise", in *Immobilier*, n° 16 - 1-15 septembre 2006, p. 5.

d'inspection d'octroyer ou non l'attestation doit être prise dans les six semaines de la demande faute de quoi l'attestation est automatiquement délivrée.<sup>117</sup>

Concernant les exigences de salubrité, le propriétaire doit notamment être attentif à respecter la surface minimale des logements à créer. Un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 mars 2006<sup>118</sup> prévoit que la superficie minimale de kots d'étudiants doit être de 12 m<sup>2</sup> pour une personne et de 18 m<sup>2</sup> pour deux personnes.

### C. Issue du dossier

L'issue de ce dossier dépend des possibilités de transformation de la maison que Monsieur B a l'intention d'acheter. Si un logement-duplex de 140 m<sup>2</sup>, comprenant trois chambres et un jardin, peut être conservé au rez-de-chaussée et partie du premier étage et que le reste du premier étage et le deuxième étage sont divisés en trois kots (studios) de minimum 12 m<sup>2</sup>, son projet pourrait aboutir et il pourrait accueillir, non pas huit mais bien six étudiants dans sa maison (trois en colocation dans le duplex et trois dans les studios).

Les plans de l'architecte répondant aux conditions des lignes directrices et des normes minimales de salubrité, le permis devrait lui être octroyé mais la décision relève du pouvoir discrétionnaire de la commune.

### **Section 3. Les situations de diminution du nombre de logements dans une construction existante**

On peut s'interroger sur la raison qui a poussé le législateur bruxellois à rédiger l'alinéa 12° de l'article 98, §1<sup>er</sup> du CoBAT de sorte à inclure le cas des diminutions du nombre de logements, au contraire de ses homologues wallon et flamand. En effet, cette disposition est rédigée comme suit : "*Nul ne peut, sans un permis préalable, écrit et exprès du collège des bourgmestre et échevins (...) modifier le nombre de logements dans une construction existante*".<sup>119</sup> Est-ce le résultat d'une réelle volonté ou d'une rédaction malheureuse ? A la lecture des travaux préparatoires précédant la modification du CoBAT par l'ordonnance du 14 mai 2009<sup>120</sup>, et des objectifs poursuivis par le législateur, force est de constater que seule la question de la division était visée : "*Dans l'état actuel, aucune disposition du CoBAT n'impose expressément l'obtention d'un permis d'urbanisme préalablement à la division d'un immeuble de logements en un nombre plus important de logements*".<sup>121</sup>

Bien que plus rare que la situation inverse, celle de la diminution du nombre de logements dans un immeuble existant n'est pas à négliger. Spécialement envisagée par le législateur bruxellois, elle n'est malheureusement que très peu commentée, sans doute en raison du peu de complications qu'elle risque d'entraîner.

---

<sup>117</sup> *Ibidem*, p. 6.

<sup>118</sup> Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 mars 2006 modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, *M.B.*, 3 avril 2006, art. 5.

<sup>119</sup> Art. 98, §1<sup>er</sup>, 12° du CoBAT ; c'est nous qui soulignons.

<sup>120</sup> Ordonnance 14 mai 2009 modifiant l'ordonnance du 13 mai 2004 portant ratification du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, *M.B.*, 27 mai 2009.

<sup>121</sup> *Doc. parl.*, Parl. brux., sess., 2008-2009, A-527/1, p. 24, cité dans J. VAN YPERSELE et L. OLIVIER, *op. cit.*, p. 35.

La majorité des cas de fusions de logements consistent en des créations de duplex, voire de triplex, au sein d'immeubles existants. Il peut s'agir d'une réunion des deux ou trois appartements composant un petit immeuble ou d'une jonction entre deux appartements contigus d'un grand immeuble à appartements multiples.

### **§1. Situation existante - Monsieur X**

Monsieur X envisage de mettre en vente son immeuble sis à Auderghem. A l'origine, il s'agissait d'un petit immeuble de rapport composé d'un rez-de-chaussée avec caves et garage et de trois appartements. Aujourd'hui, cet immeuble est utilisé comme maison unifamiliale, les deux premiers appartements étant réunis en un duplex composant le logement familial proprement dit et le troisième étant utilisé pour l'exercice d'une profession libérale. C'est le propriétaire lui-même qui avait fait construire cet immeuble sur un terrain qu'il avait acquis en 1976. Après avoir loué les appartements pendant plusieurs années, il a progressivement mis fin aux trois baux pour occupation personnelle. Au mois d'avril 1992, la dalle de béton entre le premier et le deuxième étage a été découpée pour permettre le placement d'un escalier intérieur créant ainsi le duplex. Aucun permis n'a jamais été demandé et Monsieur X se renseigne aujourd'hui, suite à la lecture d'un article de presse relatif aux infractions urbanistiques, dans l'éventualité d'une prochaine vente de cet immeuble, pour savoir si la situation est régulière (à défaut si elle peut être régularisée et, si oui, comment) et s'il risque une éventuelle sanction.

<b>Adresse</b>	<b>Auderghem - Avenue Joseph Jean Gossiaux</b>
<b>PRAS</b>	Zone d'habitation
<b>PPAS</b>	1a
<b>PCD</b>	/
<b>Autre</b>	/
<b>Situation</b>	Occupation unifamiliale d'un immeuble de trois appartements
<b>Souhait</b>	Régulariser la situation avant de le vendre

#### **A. Examen de la situation au niveau communal**

Il s'agit ici aussi d'une démarche volontaire de la part du propriétaire de l'immeuble de vouloir régulariser sa situation. La commune va tenter de déterminer si l'immeuble est en situation d'infraction urbanistique. Elle relève plusieurs types d'actes et travaux susceptibles d'être soumis à permis :

- la transformation de l'appartement du troisième étage pour l'exercice d'une profession libérale en 1990 ;
- la diminution du nombre de logements dans une construction existante puisque l'ensemble de l'immeuble de trois appartements est occupé par un seul ménage depuis le mois d'avril 1992 ;
- les travaux de modification intérieure puisque la dalle de béton entre le premier et le deuxième étage a été découpée pour permettre de placer un escalier intérieur et créer ainsi un duplex en avril 1992.

Si l'on examine ces actes et travaux au regard du régime applicable au jour de leur commission, il n'existe pas, pour cet immeuble, d'infraction concernant le fait d'avoir modifié le nombre de logements. En effet, la législation en vigueur à l'époque, soit la loi organique du 29 mars 1962, ne distinguait pas encore l'action particulière de modification du nombre de logements au sein

d'une construction existante.<sup>122</sup> Par contre, un permis était requis pour le fait "d'apporter des transformations à un bâtiment existant", ce qui comprend les "travaux de transformation intérieure".<sup>123</sup> En ce qui concerne le changement de destination du troisième étage, la problématique vient du fait que l'immeuble est situé sur le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol, nous y reviendrons (*cf. infra, C.*).

Enfin, comme déjà expliqué, en plus des infractions décrites ci-dessus, le propriétaire de l'immeuble est également auteur de l'infraction de maintien de la situation irrégulière.<sup>124</sup>

#### B. Procès-verbal de constat d'infraction en situation de diminution du nombre de logements ?

Dans la mesure où l'immeuble en question se trouve effectivement en infraction urbanistique, la commune pourrait dresser un procès-verbal de constat et le transmettre simultanément au fonctionnaire sanctionnateur et au Procureur du Roi. Le dossier suivrait alors le même parcours que celui de Monsieur A, tel que développé ci-dessus. Mais il est très rare que les communes s'opposent à la régularisation directe de telles situations. De tous les dossiers de diminution du nombre de logements qu'elle a pu traiter, Madame Thérèse Moens, ingénieure-architecte, n'a jamais été confrontée à un refus de la part d'une administration communale, quelle que soit la commune bruxelloise compétente.<sup>125</sup>

Si l'on comprend aisément les motivations qui poussent les communes à limiter les divisions de logements, on comprend également pourquoi les fusions ne leur posent généralement aucun problème pratique, au contraire, puisque cette pratique tend à "alléger" le quartier plutôt que de "l'alourdir". Il n'y a aucun risque d'atteinte à la qualité de vie du quartier, ni d'augmentation de nuisances sonores, ni de saturation du stationnement. Ces situations leur permettent par ailleurs de maintenir une offre suffisante de logements de grande taille.<sup>126</sup>

#### C. Le permis de régularisation en présence d'un PPAS

Pour rappel, le permis de régularisation ne peut être octroyé que sous le respect d'une double condition qui est que les actes et travaux doivent être conformes aux prescriptions urbanistiques en vigueur au jour de la demande ainsi qu'aux exigences de "bon aménagement des lieux".<sup>127</sup>

Une particularité concernant la demande de Monsieur X est qu'elle s'inscrit dans le champ des régularisations dites "quasi-automatiques" des actes et travaux réalisés sans permis entre 1975 et 1992 alors que le règlement général sur la bâtisse en requérait un. En effet, la légalité de ce règlement a été controversée et le législateur est intervenu à plusieurs reprises pour clarifier la situation et affirmer que tous les actes et travaux réalisés sans permis avant 1992 devaient faire l'objet d'un permis de régularisation.<sup>128</sup> L'actuel article 330 du CoBAT, tel que modifié par l'ordonnance du 3 avril 2014, a encore élargi le champ de la régularisation quasi-automatique

---

<sup>122</sup> Voyez à cet égard le tableau "Actes et travaux de modification intérieure d'un bâtiment et modification du nombre ou de la répartition des logements au sein d'une construction existante", en annexe n° I.

<sup>123</sup> J. VAN YPERSELE et L. OLIVIER, *op. cit.*, p. 82.

<sup>124</sup> Art. 300, 2° du CoBAT.

<sup>125</sup> Interview de Madame Thérèse MOENS, *op. cit.*

<sup>126</sup> Molenbeek-Saint-Jean, service de l'urbanisme, Fiche d'information : "Diviser une maison unifamiliale, subdiviser un immeuble de rapport, transformer un arrière-bâtiment en logement. Quels critères prendre en compte ?".

<sup>127</sup> <http://www.uvcw.be/articles/3,351,34,34,1411.htm>, consulté le 16/04/2015.

<sup>128</sup> <http://gillescarnoy.be/2014/08/13/la-regularisation-quasi-automatique-des-changements-d'affectation-entre-1975-et-1992/>, consulté le 23/04/2015.

en ce qu'il prévoit que "*les actes et travaux qui étaient soumis à permis d'urbanisme préalable, en ce compris ceux visés à l'article 2, 2°, G, du titre Ier du règlement général sur la bâtisse, et accomplis avant le 1er juillet 1992 sans qu'un tel permis n'ait été obtenu, doivent faire l'objet d'un permis d'urbanisme. Ce permis ne peut être délivré que si les actes et travaux visés à l'alinéa 1er sont conformes à l'affectation planologique ou à un permis de lotir en vigueur au moment où ils ont été exécutés, et que l'usage du bien n'a pas été modifié depuis le 1er juillet 1992*".<sup>129</sup>

Une autre particularité de cette procédure de demande de permis de régularisation est liée à la présence d'un plan particulier d'affectation du sol qui a, comme déjà énoncé, force obligatoire et valeur réglementaire<sup>130</sup> mais auquel il est possible de déroger. Le PPAS 1A, couvrant le quartier situé entre le pont de Beaulieu et le boulevard des Invalides, prévoit qu'il s'agit d'une zone résidentielle fermée et semi-ouverte dont la destination est "*exclusivement réservée à la construction d'immeubles destinés à l'habitation (avec la possibilité d'y établir des commerces de vente de produits finis)*".<sup>131</sup> La présence d'un cabinet servant à l'exercice d'une profession libérale n'entrant pas dans les affectations possibles prévues par le plan, l'obtention d'une dérogation est nécessaire. L'article 155, §2 du CoBAT prévoit qu'une telle dérogation peut être accordée par le fonctionnaire délégué sur proposition du collège communal, "*pour autant qu[elle] ne porte[...] pas atteinte aux données essentielles du plan (...) et que la demande de permis ait été soumise préalablement aux mesures particulières de publicité (...)*".

L'arrêté du 4 septembre 2003 prévoit que si la demande est soumise à de telles mesures particulières de publicité, le dossier à déposer à la commune doit comporter davantage d'exemplaires des différents documents à fournir.<sup>132</sup>

Une enquête publique est organisée par le collège communal dans les quinze jours de l'expédition de l'accusé de réception de la demande. Durant quinze jours<sup>133</sup>, le dossier est à la disposition du public à la maison communale afin que chaque citoyen de la commune ait la possibilité de faire connaître ses éventuelles observations et/ou réclamations à l'encontre du projet.<sup>134</sup> Dans les quinze jours de la clôture de l'enquête, le dossier ainsi que les éventuelles réclamations sont soumis à la commission de concertation qui doit émettre un avis dans les trente jours de la fin de l'enquête. A défaut d'avis ou en cas d'avis rendu hors délai, le collège communal poursuit l'instruction sans en tenir compte.<sup>135</sup>

La décision du collège communal d'accorder ou non le permis de régularisation est prise dans un délai de septante cinq jours à compter de l'envoi de l'accusé de réception du dossier de

---

<sup>129</sup> Art. 330, §3 du CoBAT, tel que modifié par l'ordonnance du 3 avril 2014 modifiant le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire et l'ordonnance du 12 décembre 1991 créant des fonds budgétaires, *M.B.*, 7 mai 2004.

<sup>130</sup> Art. 64 du CoBAT.

<sup>131</sup> Plan particulier d'affectation du sol 1A - Vu et adopté définitivement par le conseil communal le 28/03/1967, disponible sur le site <http://www.auderghem.be/fr/plan-particulier-1a>, consulté le 07/02/2015.

<sup>132</sup> Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2013 déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme, *M.B.*, 12 mars 2014, art. 7.

<sup>133</sup> Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement, *M.B.*, 30 novembre 1993, art. 11.

<sup>134</sup> Art. 6 et 150 du CoBAT.

<sup>135</sup> Art. 151 du CoBAT.

demande.<sup>136</sup> Concernant les modalités d'un éventuel recours contre la décision du collège communal, voyez *supra* (p. 21).

#### D. Issue du dossier

Il y a de fortes chances que Monsieur X obtienne son permis de régularisation, non seulement parce que sa demande entre dans le champ d'application de l'article 330, §3 du CoBAT, mais également parce qu'il n'y a que très peu de risques que la dérogation au PPAS concernant le cabinet médical ne soit pas accordée par le fonctionnaire délégué.

#### §2. Situation envisagée - Monsieur Y

Monsieur Y, souhaite acheter un appartement au onzième étage d'un grand immeuble à appartements multiples sis à Watermael-Boitsfort. Le premier constat est que l'appartement qu'il prévoit d'acheter est celui qui se situe juste au-dessus de celui dans lequel il réside actuellement.

A la question de savoir pourquoi il décide de déménager un étage plus haut, Monsieur Y nous explique qu'il n'a nullement l'intention de déménager mais qu'en achetant ce second appartement contigu au sien, il souhaite les réunir pour en faire un grand duplex. Les gros travaux consistent, outre le découpage de la dalle de béton, en l'agrandissement, dans la mesure du possible, de la cuisine de l'appartement du bas et de la salle de bain de l'appartement du haut.

S'agissant d'une modification du nombre de logements dans une construction existante, la réalisation de ce projet est conditionnée par l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme.<sup>137</sup>

<b>Adresse</b>	<b>Watermael-Boitsfort - Avenue de la Héronnière</b>
<b>PRAS</b>	Zone d'habitation
<b>PPAS</b>	Vallée de la Héronnière
<b>PCD</b>	2006
<b>Autre</b>	Acte de base - Règlement de la copropriété
<b>Situation</b>	Appartement contigu en vente
<b>Souhait</b>	Acheter le second appartement pour réunir les deux en un duplex

#### A. Les modification du nombre de logements au sein d'une copropriété

La particularité de la situation de Monsieur Y est qu'avant d'entamer toute démarche administrative auprès de la commune, il lui faut vérifier dans l'acte de base de la copropriété dont font partie les appartements si une telle réunion de logements doit faire l'objet de l'approbation préalable de l'assemblée générale des membres de la copropriété ou pas.

Heureusement pour Monsieur Y, l'acte de base de l'immeuble dont font partie ces appartements ne prévoit pas la nécessité d'obtenir un tel accord. Mais, dans un souci de correction, la demande a tout de même été faite et l'accord unanime des copropriétaires a été obtenu.

<sup>136</sup> Art. 156, §2, 2° du CoBAT.

<sup>137</sup> Art. 98, §1<sup>er</sup>, 12° du CoBAT.

## B. La procédure de permis en présence d'un PPAS

Comme il existe un plan particulier d'affectation du sol pour le territoire où se situe le bien c'est le collège communal qui statue sur la demande après envoi d'un accusé de réception dans les trente jours de la réception du dossier complet.<sup>138</sup> Il s'agit du PPAS dit de la "Vallée de la Héronnière".<sup>139</sup> Celui-ci prévoit que l'immeuble est situé sur une zone destinée au logement et qu'il comporte quatorze niveaux (rez-de-chaussée et treize étages). Les prescriptions littérales du plan prévoient simplement que *"la fonction principale des zones de logement est la résidence. Une fonction complémentaire à l'usage résidentiel telle que cabinet de profession libérale peut être autorisée pour autant que cette fonction ne cause pas de trouble de voisinage, que la surface affectée à cette fonction ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup> et que cette fonction ne compromette pas la fonction principale"*.<sup>140</sup>

Le projet de Monsieur Y ne dérogeant donc pas au plan particulier, le collège communal doit se prononcer dans un délai de quarante cinq jours à dater de l'accusé de réception du dossier.<sup>141</sup>

## C. Issue du dossier

La décision du collège pourrait être orientée par les prescriptions indicatives du plan communal de développement qui énonce, dans les objectifs vers lesquels doit tendre la politique urbanistique de la commune, la création de davantage d'appartement pour les ménages composés d'une seule personne vu la nécessité de prendre en considération les besoins nouveaux en matière de logement.<sup>142</sup>

---

<sup>138</sup> Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2013 déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme, *M.B.*, 12 mars 2014.

<sup>139</sup> Voyez le plan particulier d'affectation du sol "Vallée de la Héronnière", en annexe n° II.3.

<sup>140</sup> PPAS "Vallée de la Héronnière", Prescriptions littérales, p. 6, accessibles sur le site <http://urbanisme-bruxelles.hsp.be/node/67>, consulté en dernier lieu le 24/04/2015.

<sup>141</sup> Art. 156, §2, 1° du CoBAT.

<sup>142</sup> Plan communal de développement, adopté le 4 juillet 2006 par le collège communal, p. 8 et 63, disponible sur le site <http://urbanisme-bruxelles.hsp.be/node/67>, consulté en dernier lieu le 24/04/2015.

## Chapitre III - En Région wallonne

Bien que la Région wallonne (et surtout le Brabant wallon) attire de plus en plus d'habitants dont de nombreux bruxellois (majoritairement des jeunes couples de la "classe moyenne" avec enfants) qui fuient la capitale pour retrouver davantage d'espace et de verdure (on parle même "*d'exode urbain*"), les situations de divisions de logements - et plus encore celles de fusions - y sont beaucoup plus rares qu'à Bruxelles.

Mais elles ne sont pas inexistantes pour autant. Le législateur wallon a, depuis longtemps, envisagé l'hypothèse de la création d'un logement supplémentaire dans une construction existante. D'autant plus que la présence de plusieurs pôles universitaires au sein de la Région (Louvain-la-Neuve en premier lieu mais également Liège, Namur, Mons, Gembloux et Tournai) a conduit le législateur à approfondir la problématique de la division (parfois excessive) de logements en logements pour étudiants (kots).

Avant d'examiner le régime applicable aux quatre situations rencontrées, telles que transposées fictivement sur le territoire des communes de Rixensart, Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège (Bressoux) et Gembloux, voyons rapidement les outils de réglementation dont disposent les autorités wallonnes.

### Section 1. Réglementation urbanistique

Pour rencontrer les objectifs généraux du droit de l'aménagement du territoire et ceux relatifs à la modification du nombre de logements dans une construction existante en particulier, les autorités régionales et communales wallonnes disposent de divers instruments.<sup>143</sup>

#### §1. Au niveau de la Région

Le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie (ci-après "CWATUPE")<sup>144</sup> prévoit aujourd'hui expressément, en son article 84, §1<sup>er</sup>, 6°, qu'un permis d'urbanisme est requis pour "*créer un nouveau logement dans une construction existante*".<sup>145</sup> La lecture de cet article fait directement apparaître la différence fondamentale qui existe entre la Région wallonne et la Région de Bruxelles-Capitale. En effet, au contraire de son homologue bruxellois qui envisage tant les divisions que les fusions, seuls les cas de divisions de logements sont visés par le législateur wallon. A contrario, dès lors, aucun permis n'est requis pour la simple opération de diminuer le nombre de logements dans un immeuble. La notion de logement n'est pas définie par le législateur wallon mais les travaux préparatoires du décret du 18 juillet 2002 précisent qu' "*est visée la création d'au moins un logement supplémentaire, studio, flat ou kot, par rapport au logement existant*".<sup>146</sup> Il s'agit donc d'une vision large de la notion de logement.

<sup>143</sup> HAVET (B.) (s.d.), *Memento de l'urbanisme en Région wallonne 2015*, éd. Kluwer, Waterloo, 2014, p.19.

<sup>144</sup> Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), 14 mai 1984, *M.B.*, 25 mai 1984.

<sup>145</sup> Art. 84, §1<sup>er</sup>, 6° du CWATUPE.

<sup>146</sup> *Doc. parl.*, Parl. w., 2001-2002, n° 309/1, p.37, cité dans J. VAN YPERSELE et L. OLIVIER, *op.cit.*, p. 34.

Institué par le décret du 29 octobre 1998, le Code wallon du logement a été renommé en 2012 "Code wallon du logement et de l'habitat durable".<sup>147</sup> Il assigne notamment comme objectifs à la Région wallonne de "*mettre en œuvre le droit à un logement décent en tant que lieu de vie, d'émancipation et d'épanouissement des individus et des familles [et] ; d'assurer la salubrité des logements ainsi que la mise à disposition de logements destinés prioritairement aux ménages à revenus modestes et en état de précarité*".<sup>148</sup> Plusieurs arrêtés d'exécution viennent préciser ses dispositions, notamment en ce qui concerne "*les critères minimaux de surpeuplement des logements à créer*".<sup>149</sup> Le Gouvernement wallon a également adopté plusieurs règlements régionaux d'urbanisme, applicables à tout ou partie du territoire, sur base de l'article 76 du CWATUPE.<sup>150</sup>

Concernant les plans d'aménagement du territoire, la Région wallonne est tout d'abord couverte par vingt-trois plans de secteur à valeur réglementaire<sup>151</sup> qui définissent les affectations du sol afin "*d'assurer le développement des activités humaines de manière harmonieuse et d'éviter la consommation abusive d'espace*".<sup>152</sup>

Enfin, il y a le schéma de développement de l'espace régional ("SDER")<sup>153</sup>. Datant à l'origine de 1999, il est actuellement en pleine révision. Un projet du nouveau SDER a été adopté par la Région le 7 novembre 2013.<sup>154</sup> En tant qu'instrument indicatif, il détermine les options d'aménagement et de développement et sert de ligne de conduite aux autorités administratives compétentes.<sup>155</sup> Il énonce notamment comme objectif général la réhabilitation du parc immobilier existant et la division de logements devenus trop grands, en veillant à ce que ces divisions s'inscrivent dans le cadre réglementaire instauré par le Code wallon du Logement.<sup>156</sup>

## **§2. Au niveau de la commune**

Les communes wallonnes, disposent de plusieurs outils de valeurs différentes pour leur permettre d'organiser au mieux la gestion de l'aménagement de leur territoire.<sup>157</sup>

---

<sup>147</sup> Décret du 29 octobre 1998 instituant le Code wallon du logement et de l'habitat durable, *M.B.*, 4 décembre 1998, tel que modifié par le décret du 9 février 2012, *M.B.*, 9 mars 2012, art. 1<sup>er</sup>.

<sup>148</sup> Art. 2 du Code wallon du logement et de l'habitat durable ; <http://www.swl.be/le-code-wallon-du-logement>, consulté le 24/04/2015.

<sup>149</sup> Arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22°bis, du Code wallon du Logement, *M.B.*, 30 octobre 2007, art. 20, tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 avril 2009 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22°bis, du Code wallon du Logement, *M.B.*, 19 mai 2009, art. 6.

<sup>150</sup> Art. 76 et 393 à 442 du CWATUPE ; <http://www.iew.be/IMG/pdf/L51anx.pdf>, consulté le 26/04/2015.

<sup>151</sup> Art. 19, §1<sup>er</sup> du CWATUPE.

<sup>152</sup> [http://dgo4.spw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/Pages/DAU/Pages/AT\\_et\\_Urbanisme/AT\\_Urb\\_Reg.asp](http://dgo4.spw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/Pages/DAU/Pages/AT_et_Urbanisme/AT_Urb_Reg.asp) ; HAVET (B.) (s.d.), *Memento de l'urbanisme en Région wallonne 2015*, éd. Wolters Kluwer, Waterloo, 2014, p.19.

<sup>153</sup> Art. 13 du CWATUPE.

<sup>154</sup> <http://spw.wallonie.be/dgo4/sder/projet.php>, consulté le 26/04/2015.

<sup>155</sup> HAVET (B.) (s.d.), *Memento de l'urbanisme en Région wallonne 2015*, éd. Wolters Kluwer, Waterloo, 2014, p.19.

<sup>156</sup> Schéma de développement de l'espace régional, projet adopté par le Gouvernement wallon le 7 novembre 2013, p. 15 et 16.

<sup>157</sup> [http://dgo4.spw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/Pages/DAU/Pages/AT\\_et\\_Urbanisme/AT\\_Urb\\_Loc.asp](http://dgo4.spw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/Pages/DAU/Pages/AT_et_Urbanisme/AT_Urb_Loc.asp) (consulté le 16/04/2015).

Comme plans d'aménagement tout d'abord, elles peuvent adopter un plan communal d'aménagement ("PCA") couvrant une partie de leur territoire.<sup>158</sup> Ce plan "*précise(...) en le complétant*" le plan de secteur et permet de répondre aux objectifs poursuivis par la commune quant à la physionomie d'une partie de son territoire, notamment les options d'aménagement et les affectations des parcelles.<sup>159</sup> Les communes ont également la possibilité d'adopter un schéma de structure communal ("SSC") n'ayant qu'une valeur d'orientation et devant respecter les dispositions du plan de secteur. Le CWATUPE le définit comme "*document d'orientation, d'évaluation, de gestion et de programmation du développement durable de l'ensemble du territoire communal*".<sup>160</sup>

Enfin, couvrant une partie ou l'ensemble du territoire communal, les règlements communaux d'urbanisme ("RCU")<sup>161</sup> peuvent être adoptés par les communes qui le souhaitent et contiennent des dispositions relatives aux éléments bâtis et non bâtis et notamment "*les prescriptions relatives à l'implantation, à la hauteur et aux pentes des toitures, aux matériaux d'élévation et de couverture, ainsi qu'aux baies et ouvertures*".<sup>162</sup>

## **Section 2. Les situations d'augmentation du nombre de logements dans une construction existante**

Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2002<sup>163</sup>, un permis d'urbanisme est indispensable pour créer un nouveau logement dans une construction existante en Région wallonne, c'est-à-dire pour augmenter le nombre d'unités de logements dans un immeuble, que ce soit par ajout d'une nouvelle unité ou par division d'une unité existante.

Examinons de manière plus approfondie le régime et la procédure applicables aux situations d'augmentation du nombre de logements auxquelles sont confrontés Monsieur A et Monsieur B, localisés fictivement sur le territoire des communes de Rixensart et d'Ottignies-Louvain-la-Neuve.

### **§1. Situation existante - Monsieur A**

Monsieur A, propriétaire d'une maison à Rixensart, la loue depuis près de quinze ans (depuis le mois de janvier 2000) à trois ménages après avoir effectué des travaux d'aménagement ayant permis la création de trois petits appartements au sein de ladite maison. Le propriétaire souhaite aujourd'hui revendre deux appartements de sa maison (le premier et deuxième étage) dans l'idée d'aller s'établir à l'étranger tout en gardant le rez-de-chaussée afin d'avoir toujours un logement à sa disposition lors de ses retours en Belgique. Il prend contact avec son notaire qu'il charge de réaliser la vente.

---

<sup>158</sup> Art. 48 et 49 du CWATUPE.

<sup>159</sup> [http://dgo4.spw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/Pages/DAU/Pages/AT\\_et\\_Urbanisme/AT\\_Urb\\_PCA.asp](http://dgo4.spw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/Pages/DAU/Pages/AT_et_Urbanisme/AT_Urb_PCA.asp), consulté le 24/04/2015.

<sup>160</sup> Art. 16 à 18 du CWATUPE

<sup>161</sup> Art. 78 et 79 du CWATUPE.

<sup>162</sup> Art. 78 du CWATUPE ; [http://dgo4.spw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/Pages/DAU/Pages/Urbanisme/Urb\\_Loc01.asp](http://dgo4.spw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/Pages/DAU/Pages/Urbanisme/Urb_Loc01.asp), consulté le 24/04/2015.

<sup>163</sup> Décret du 18 juillet 2002 modifiant le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, *M.B.*, 21 septembre 2002, art. 35.

Quelques semaines plus tard, le notaire revient vers Monsieur A pour lui signaler que, selon les renseignements urbanistiques fournis par la commune de Rixensart, sa maison est à destination unifamiliale, autrement dit, qu'il n'existe juridiquement qu'une seule entité de logement et qu'il ne lui est dès lors, a priori, pas possible de vendre ces appartements, en tout cas aussi longtemps que ne seront pas créées juridiquement les trois entités de fait existantes au sein de l'immeuble.<sup>164</sup>

<b>Adresse</b>	<b>Rixensart - Avenue du Fond de la Vigne</b>
<b>Plan secteur</b>	Zone d'habitat
<b>PCA</b>	/
<b>SSC</b>	2010
<b>Autre</b>	/
<b>Situation</b>	Maison unifamiliale louée à trois ménages depuis janvier 2000
<b>Souhait</b>	Vendre le premier et le deuxième étage

#### A. Procédure de régularisation

##### i. *Examen de la situation au niveau communal*

Monsieur A se rend donc au service de l'urbanisme de la commune de Rixensart afin de l'informer de ses projets de régularisation. Sur base des renseignements obtenus, la commune va examiner la situation de manière plus approfondie pour déterminer avec précision quels actes et travaux sont susceptibles d'avoir été réalisés de manière infractionnelle et quelle suite réserver à ce dossier.

D'après le principe selon lequel la légalité d'une situation urbanistique doit être examinée à l'aune du régime en vigueur au moment où les actes et travaux ont été commis, ceux réalisés par Monsieur A relèvent du "CWATUP", tel que modifié en dernier lieu par le décret du 27 novembre 1997<sup>165</sup>, qui prévoyait qu'un permis d'urbanisme était requis en cas de transformation d'une construction existante, en ce compris "*la création d'au moins deux logements<sup>166</sup>, de studios, de flats ou de kots*".

Monsieur A a donc réalisé sans permis préalable des actes et travaux qui pourtant en nécessitaient un. L'article 154 du CWATUPE érige en infraction, non seulement le fait d'exécuter des travaux sans permis, mais également le fait de les maintenir, cette seconde infraction, de par son caractère continu, n'étant pas susceptible de prescription, du moins aussi longtemps que perdure la situation infractionnelle.<sup>167</sup>

Depuis l'entrée en vigueur du décret du 24 mai 2007 relatif aux infractions et sanctions en matière d'urbanisme<sup>168</sup>, les autorités compétentes ont l'obligation de dresser un procès-verbal dès qu'elles constatent une infraction (sauf exception telle que mentionnée ci-dessous). Une

<sup>164</sup> Concernant la problématique de la vente d'un immeuble en infraction et la responsabilité du notaire, voyez *supra*, p. 21.

<sup>165</sup> Voyez à cet égard le tableau "Actes et travaux de modification intérieure d'un bâtiment et modification du nombre ou de la répartition des logements au sein d'une construction existante", en annexe n° I ; J. VAN YPERSELE et L. OLIVIER, *op.cit.*, p. 84.

<sup>166</sup> C'est nous qui soulignons.

<sup>167</sup> C. AUGHET et P-Y. ERNEUX, *op. cit.*, p. 75-76.

<sup>168</sup> Décret du 24 mai 2007 relatif aux infractions et sanctions en matière d'urbanisme, *M.B.*, 18 juin 2007.

période de tolérance avait été accordée par le Gouvernement jusqu'au 24 juin 2008 durant laquelle il avait été prévu que les infractions - pour autant qu'elles soient régularisables - ne soient pas portées à la connaissance du Parquet. Monsieur A aurait donc pu régulariser sa situation à ce moment-là, sans que soit dressé automatiquement un procès-verbal.<sup>169</sup> Cinq conditions cumulatives doivent actuellement être remplies pour que les infractions ne fassent pas l'objet d'un procès-verbal de constatation. Il faut que ladite infraction ait été commise en toute ignorance, qu'elle soit de faible importance, facilement réparable, que l'engagement ferme du contrevenant de faire disparaître l'infraction soit recueilli et qu'un court délai soit imposé pour cette réparation.<sup>170</sup>

Dans la situation présente, l'infraction n'étant manifestement pas "facilement réparable" vu les travaux d'aménagement intérieurs nécessaires, un procès-verbal est obligatoirement dressé et notifié dans les plus brefs délais au Procureur du Roi - accompagné le cas échéant d'une proposition de mesure de réparation - de même qu'au titulaire d'un droit réel ainsi qu'à toute personne qui fait usage du bien, autrement dit, à Monsieur A et à ses locataires.

ii. *Procédure en cas de constat d'infraction par procès-verbal*

- Au niveau du Parquet

Après réception du procès-verbal, le Procureur du Roi dispose d'un délai de nonante jours pour se prononcer sur l'opportunité de poursuivre ou pas l'auteur de l'infraction devant le tribunal correctionnel.<sup>171</sup> Le cas échéant, si le Procureur accepte directement la mesure de réparation proposée par le fonctionnaire délégué ou le collège communal dans le procès-verbal, celle-ci est notifiée au propriétaire du bien en l'invitant à s'y conformer dans le délai fixé. A défaut de s'exécuter (ou de s'exécuter dans les délais), l'auteur de l'infraction s'expose à voir le Procureur du Roi entamer des poursuites à son égard.<sup>172</sup>

En cas de poursuites pénales, le tribunal correctionnel peut, outre une peine d'emprisonnement de huit jours à trois mois et/ou une amende de 100 à 300.000 EUR, prononcer, à la demande du fonctionnaire délégué ou du collège communal, une des sanctions civiles prévues par le CWATUPE (identiques à celles que prévoit le CoBAT) à savoir soit la remise en état des lieux, soit l'exécution d'ouvrages ou de travaux d'aménagement, soit le paiement d'une somme représentant la plus-value acquise par le bien à la suite de l'infraction.<sup>173</sup> À défaut pour le Procureur du Roi de s'être prononcé dans les temps ou en cas de décision de ne pas poursuivre l'auteur pénalement, le dossier est renvoyé au fonctionnaire délégué.<sup>174</sup>

---

<sup>169</sup> <http://www.unionetactions.be/Edition-du-journal/2008/19-09-05-2008/Regularisation-possible-jusqu-au-24-juin>, consulté le 15/04/2015 ; <http://www.ucm.be/Environnement/Publications-outils-et-suivis-des-ateliers/Articles-thematiques/2008/Urbanisme/Batiments-construits-sans-permis-en-Wallonie-Regularisation-possible-jusqu-au-24-juin>, consulté le 24/04/2015.

<sup>170</sup> Circulaire ministérielle du 5 juillet 2007 relative aux infractions et sanctions en matière d'urbanisme, *M.B.*, 26 septembre 2007, II. 3.1.

<sup>171</sup> HAVET (B.) (s.d.), *op. cit.*, p. 451.

<sup>172</sup> Circulaire ministérielle du 5 juillet 2007 relative aux infractions et sanctions en matière d'urbanisme, *M.B.*, 26 septembre 2007, III. 1.

<sup>173</sup> Art. 154 et 155 du CWATUPE ; Circulaire ministérielle du 5 juillet 2007 relative aux infractions et sanctions en matière d'urbanisme, *M.B.*, 26 septembre 2007, III. 2.3. ; C. AUGHET et P-Y. ERNEUX, *op. cit.*, p. 75.

<sup>174</sup> Art. 155, §6 et 157, al.2 du CWATUPE.

- Au niveau de la Région

Le fonctionnaire délégué qui récupère le dossier est alors chargé d'examiner si la situation est régularisable ou non selon le principe de la loi pénale la plus favorable<sup>175</sup>, c'est-à-dire de vérifier si la situation est susceptible de recevoir le permis qui aurait dû être délivré en vertu de la réglementation en vigueur lors de l'accomplissement de l'infraction ou en vertu de la réglementation en vigueur au moment du dépôt de la demande de régularisation à venir, eu égard à la destination générale de la zone ou à son caractère architectural.<sup>176</sup> Si l'infraction ne devait pas être jugée régularisable, il appartiendrait alors au fonctionnaire délégué de solliciter auprès du Tribunal civil l'une des trois mesures de réparation prévues par le Code, telles qu'énumérées ci-dessus.<sup>177</sup>

Dès lors que l'infraction de Monsieur A semble, a priori, régularisable et si tel est bien le constat du fonctionnaire délégué, ce dernier a l'obligation - et ce depuis l'entrée en vigueur du décret du 24 mai 2007<sup>178</sup> - de lui proposer (après accord du collège communal ou en cas de silence de sa part après écoulement d'un délai de soixante jours) une transaction d'un montant compris entre 250 et 25.000 EUR. Le paiement de cette transaction, en plus d'avoir pour effet d'éteindre l'action publique, est un préalable indispensable à l'introduction de la demande de permis de régularisation. A défaut, la demande de permis serait déclarée irrecevable.<sup>179</sup>

## B. Le permis de régularisation

### i. *Procédure*

Une demande de permis de régularisation étant traitée comme toute demande de permis d'urbanisme, un dossier complet de demande doit être déposé à la commune de situation du bien. Le CWATUPE précise, en ses articles 284 et suivants, tels que remplacés par l'arrêté du 18 juin 2009, ce que doit contenir la demande de permis de Monsieur A.<sup>180</sup> L'article 287 précise tout d'abord que le concours d'un architecte est requis pour les demandes visant à créer "*un ou plusieurs nouveaux logements dans une construction existante*" et l'article 288 énonce les différents documents que doit contenir la demande de permis, sachant qu'une demande de permis pour créer un nouveau logement ne requiert qu'un "*contenu simplifié*".

Dans les quinze jours de la réception du dossier, la commune doit délivrer un accusé de réception au demandeur, avec copie au fonctionnaire délégué.<sup>181</sup> Conformément à l'article 107, §1<sup>er</sup>, al. 1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup> du CWATUPE, c'est le collège communal qui sera chargé de délivrer le permis

<sup>175</sup> C. AUGHUET et P-Y. ERNEUX, *op.cit.*, p. 73.

<sup>176</sup> Circulaire ministérielle du 5 juillet 2007 relative aux infractions et sanctions en matière d'urbanisme, *M.B.*, 26 septembre 2007, IV, 2. ; E. ORBAN DE XIVRY, "Le décret du 24 mai 2007 relatif aux infractions et sanctions en matière d'urbanisme", in *Aménagement-Environnement*, Waterloo, éd. Kluwer, 2008/44, p. 255 ; C. AUGHET et P-Y. ERNEUX, *op.cit.*, p. 85 ; <http://www.ucm.be/Environnement/Publications-outils-et-suivis-des-ateliers/Articles-thematiques/2008/Urbanisme/Batiments-construits-sans-permis-en-Wallonie-Regularisation-possible-jusqu-au-24-juin>, consulté le 24/04/2015.

<sup>177</sup> Art. 155 du CWATUPE.

<sup>178</sup> Décret du 24 mai 2007 relatif aux infractions et sanctions en matière d'urbanisme, *M.B.*, 18 juin 2007.

<sup>179</sup> Art. 155, §6, al. 5 du CWATUPE.

<sup>180</sup> Chapitre VII du CWATUPE tel que remplacé par l'arrêté du Gouvernement wallon du 18 juin 2009 relatif aux actes et travaux visés à l'article 84, § 2, alinéa 2, du CWATUPE, à la composition des demandes de permis d'urbanisme et à la procédure applicable en matière de performance énergétique des bâtiments, *M.B.*, 4 septembre 2009, art. 3.

<sup>181</sup> Art. 115 du CWATUPE.

et s'agissant de la création d'un nouveau logement, le dossier ne sera pas soumis pour avis au fonctionnaire délégué<sup>182</sup>. Le collège doit prendre sa décision de délivrer un permis ou pas dans les trente jours de l'envoi de l'accusé de réception dans la mesure où ne sont requis ni l'avis préalable du fonctionnaire délégué, ni des mesures particulières de publicité.<sup>183</sup> Si le permis est octroyé, une copie doit en être notifiée par recommandé au fonctionnaire délégué.<sup>184</sup>

#### ii. *Schéma de structure communal*

La commune de Rixensart a adopté en 2010 un schéma de structure communal. Bien que n'ayant qu'une simple valeur d'orientation, ce plan peut influencer la décision de la commune d'octroyer ou pas un permis de division de logement. Il énonce qu'"il faut faire en sorte de diversifier l'offre actuelle de logements, aussi bien en termes de dimensions que de localisation ; il faut notamment favoriser la construction de logements moyens et d'appartements en des lieux accessibles par les transports publics et proches de commerces et de services. Il faudra veiller à assurer une bonne intégration, à la fois sur le plan social et architectural." Il donne également une "indication précieuse" au fonctionnaire compétent en prévoyant différentes zones de densité de population sur le territoire de la commune. La maison de Monsieur A se situe en zone de "*Quartier résidentiel*" pour laquelle la "*valeur-guide*" donnée est de sept logements recommandés par hectares avec un maximum de neuf.<sup>185</sup>

#### iii. *Recours*

En cas de refus d'octroi du permis de régularisation, le demandeur peut introduire un recours auprès du Gouvernement dans les trente jours de la réception de la décision.<sup>186</sup> Dans les dix jours, le Gouvernement transmet un accusé de réception au demandeur ainsi que la date de l'audition (qui doit intervenir dans les quarante-cinq jours) à laquelle il sera convoqué en même temps que la commission d'avis. Si, dans les soixante jours de l'audition, la commission n'a pas donné son avis, il est réputé favorable au demandeur.<sup>187</sup>

Le Gouvernement a septante cinq jours, à dater de la réception du recours, pour faire connaître sa décision tant au demandeur qu'au collège communal et au fonctionnaire délégué. A défaut pour le Gouvernement d'avoir pris une décision dans les temps, le demandeur peut lui adresser un rappel faisant courir un nouveau délai de trente jours au terme duquel la décision faisant l'objet du recours est confirmée si le Gouvernement ne s'est toujours pas prononcé.<sup>188</sup> En ce qui concerne le recours au Conseil d'Etat, voyez les développements *supra*, la procédure étant identique selon que le permis est délivré en Région bruxelloise ou en Région wallonne.

#### iv. *Issue du dossier*

A priori, si la situation a déjà été jugée régularisable par le fonctionnaire délégué, Monsieur A devrait obtenir son permis de régularisation. Mais il arrive que certaines prescriptions communales échappent à sa vigilance.

---

<sup>182</sup> Art. 107, §1<sup>er</sup>, al. 3, 1<sup>o</sup> du CWATUPE.

<sup>183</sup> Art. 117, al. 3, 1<sup>o</sup> du CWATUPE.

<sup>184</sup> Art. 321, al. 2 du CWATUPE.

<sup>185</sup> Commune de Rixensart, Schéma de structure : orientations territoriales, CREAT, avril 2010, p. 42.

<sup>186</sup> Art. 119, §1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup> du CWATUPE

<sup>187</sup> Art. 120 du CWATUPE.

<sup>188</sup> Art. 121 du CWATUPE.

### C. Exigences liées à la mise en location des logements créés

Les logements ainsi mis en location doivent, bien évidemment, respecter les critères minimaux de salubrité tels qu'énoncés par l'article 3 du Code wallon du logement. Ceux-ci ont fait l'objet de précisions suite à l'adoption de l'arrêté du 30 août 2007.<sup>189</sup>

La Région wallonne a légiféré de manière plus stricte que la Région bruxelloise en ce qui concerne la prévention des incendies. Ce sont tous les logements et non pas uniquement ceux qui sont mis en location, qui doivent être pourvus d'un ou plusieurs détecteurs d'incendie.<sup>190</sup> En ce qui concerne les biens loués, cette obligation incombe au bailleur.<sup>191</sup>

#### **§2. Situation envisagée - Monsieur B**

Monsieur B, à la recherche d'un bon investissement immobilier, souhaite acquérir une maison à un prix intéressant afin de la transformer en kots pour étudiants. Il pense pouvoir mettre ces kots en location à un prix assez élevé, vu la demande grandissante de ce type de logements à Louvain-la-Neuve. Mais la particularité de ce dossier, liée à la démographie particulière du territoire de Louvain-la-Neuve, est due à la division de la commune en de nombreux lotissements ayant chacun leurs propres règles, notamment ce qui concerne la destination des immeubles et partant les divisions.

<b>Adresse</b>	<b>Ottignies-Louvain-la-Neuve (Lln) - Rue du Cheval Bayard</b>
<b>Plan secteur</b>	Zone d'habitat
<b>PCA</b>	0008-01 PCA n° 6 LLN L'HOCCAILLE
<b>SSC</b>	1993
<b>Autre</b>	Lotissement 5024
<b>Situation</b>	Maison unifamiliale en vente
<b>Souhait</b>	Acheter la maison pour la transformer en plusieurs kots d'étudiants

#### A. La procédure de demande de permis en présence d'un PCA et d'un lotissement

Pour rappel, depuis l'entrée en vigueur du décret du 18 juillet 2002<sup>192</sup>, un permis d'urbanisme est requis pour "*créer un nouveau logement dans une construction existante*", la notion de "*nouveau logement*" englobant les studios et kots.<sup>193</sup> Après avoir fait réaliser les plans de son projet par un architecte qui lui avait signalé que les divisions étaient très réglementées à Louvain-la-Neuve, Monsieur B va déposer un dossier complet de demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration communale.<sup>194</sup> Le bien étant situé sur le territoire d'un

<sup>189</sup> Arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22°bis, du Code wallon du Logement, *M.B.*, 30 octobre 2007.

<sup>190</sup> Art. 4bis du Code wallon du logement ; Arrêté du Gouvernement wallon du 21 octobre 2004 relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements, *M.B.*, 10 novembre 2004 ; <http://dgo4.spw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/Log/Pages/Detecteurs/index.asp>, consulté le 27/04/2015.

<sup>191</sup> <http://www.swcs.be/index.php/component/content/article/31-astuces-maison/92-le-detecteur>, consulté le 28/04/2015.

<sup>192</sup> Décret du 18 juillet 2002 modifiant le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, *M.B.*, 21 septembre 2002, art. 35.

<sup>193</sup> Art. 84, §1<sup>er</sup>, 6° du CWATUPE.

<sup>194</sup> Art. 288 du CWATUPE.

plan communal d'aménagement, le dossier va être traité par le collège communal, sans avis préalable du fonctionnaire délégué, qui devra rendre sa décision dans un délai de trente jours.<sup>195</sup>

La commune d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, encore plus que certaines autres, a dû faire face à la problématique des divisions "sauvages" illégales de logements. "*Chaque année des plaintes sont déposées par des voisins victimes de nuisances sonores ou de problèmes de parking*".<sup>196</sup> La commune a, dès lors, non seulement adopté un règlement communal d'urbanisme en accord avec l'Université catholique de Louvain mais a également prévu des limitations très strictes, en matière de divisions, dans les prescriptions littérales des différents lotissements de son territoire.

La maison de Monsieur B est située dans le périmètre du plan communal d'aménagement numéro 6 (NOM) et du lotissement portant le numéro 5039. Les règles de lotissements énoncent que les lots 5036 à 5045 "*sont essentiellement destinés à des habitations unifamiliales. Les 2/3 au moins de leur surface doivent être utilisés à cet usage.*"<sup>197</sup>

#### B. Exigences particulières en matière de mise en location de kots pour étudiants

En raison de fréquents problèmes de salubrité rencontrés dans les très petits logements (dont les kots), il a paru indispensable au législateur wallon de prévoir un contrôle de qualité de ces logements avant leur mise sur le marché locatif.<sup>198</sup> Chaque propriétaire doit, avant de mettre son (ou ses) kot(s) sur le marché locatif, obtenir un permis de location. En effet, les décrets des 15 mai 2003 et 22 juillet 2010<sup>199</sup> ont étendu le champ d'application de l'article 9 du Code wallon du logement aux kots pour étudiants. Pour obtenir ce permis de location, le bailleur doit remplir deux formulaires : "rapport de visite" et "déclaration de mise en location", le premier devant être complété par un enquêteur agréé<sup>200</sup> qui examinera si le logement répond bien aux critères minimaux en matière de salubrité et de dimensions tels que fixés par l'arrêté du gouvernement wallon du 11 février 1999<sup>201</sup> et notamment "*les critères minimaux de surpeuplement des logements à créer*"<sup>202</sup> ainsi qu'aux prescriptions particulières de l'article 10 du Code wallon du logement. Une fois ce permis obtenu, il reste valable pendant une durée de cinq ans.

---

<sup>195</sup> Art. 107, §1<sup>er</sup>, al. 1, 1° et al. 3, 1° et art. 117, al. 3, 1° du CWATUPE.

<sup>196</sup> H. VAN PEEL, *LLN: il est interdit de transformer une maison unifamiliale en kots*, RTBF Info - jeudi 19 décembre 2013, disponible sur le site [www.rtb.be/info](http://www.rtb.be/info), consulté en dernier lieu le 29/04/2015.

<sup>197</sup> Voyez le plan du lotissement ainsi que les prescriptions littérales en annexe n° II. 4.

<sup>198</sup> L. DESTERNES, *op. cit.*, p. 1.

<sup>199</sup> Décret du 15 mai 2003 modifiant le Code wallon du Logement et l'article 174 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, *M.B.*, 1er juillet 2003, art. 18 ; Décret-programme du 22 juillet 2010 portant des mesures diverses en matière de bonne gouvernance, de simplification administrative, d'énergie, de logement, de fiscalité, d'emploi, de politique aéroportuaire, d'économie, d'environnement, d'aménagement du territoire, de pouvoirs locaux, d'agriculture et de travaux publics, *M.B.*, 20 août 2010, art. 29.

<sup>200</sup> L. DESTERNES, *op. cit.*, p. 2 ; <http://dgo4.spw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/Pages/Log/Pages/PerLoc/PermisLoc.asp>, consulté le 10 mars 2015.

<sup>201</sup> Arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 déterminant les critères de salubrité, le caractère améliorable ou non des logements ainsi que les critères minimaux d'octroi de subventions, *M.B.*, 13 mars 1999.

<sup>202</sup> Art. 3 du Code wallon du logement ; Arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22°bis, du Code wallon du Logement, *M.B.*, 30 octobre 2007, art. 20 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 avril 2009 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22°bis, du Code wallon du Logement, *M.B.*, 19 mai 2009, art. 6.

### C. Issue du dossier

Si les plans préparés par l'architecte prévoient de diviser l'ensemble de la maison en plusieurs logements pour étudiants, Monsieur B ne devrait pas obtenir le permis demandé. Par contre, s'il tente de respecter les règles du lotissement et qu'il garde un grand duplex comme logement principal avec un studio en plus, sa demande devrait être acceptée. Il lui est même possible - moyennant accord du collège communal - d'introduire des plans modificatifs avant que le collège communal ne prenne sa décision.<sup>203</sup> Il existe en effet des personnes qui reprennent des études après plusieurs années de vie professionnelle et qui cherchent un logement plus grand où s'installer avec leur conjoint pendant cette période d'études. Un grand duplex peut être loué à un prix bien plus élevé qu'un kot et, avec la location du studio en plus, l'investissement devrait rester intéressant.

### **Section 3. Les situations de diminution du nombre de logements dans une construction existante**

Comme déjà énoncé, le fait de diminuer le nombre de logements dans une construction existante ne doit pas, en tant que tel, faire l'objet d'un permis d'urbanisme en Région wallonne. Les fusions d'unités de logements ne constituent pas, contrairement au régime prévu en région bruxelloise, un des actes pour lesquels le CWATUPE exige l'obtention préalable d'un permis.<sup>204</sup> Mais il ne faut pas perdre de vue que la réunion de deux (ou plusieurs) unités de logements suppose généralement des travaux de transformation intérieure qui pourraient, eux, être soumis à permis d'urbanisme.

Reprenons les situations de Monsieur X et de Monsieur Y, localisées respectivement sur les communes de Liège et de Gembloux.

#### **§1. Situation existante - Monsieur X**

Monsieur X, propriétaire d'un petit immeuble à Bressoux, l'occupe dans son intégralité après avoir loué les trois appartements qui le composent durant de nombreuses années. Il a progressivement mis fin aux trois baux pour occupation personnelle, transformant les deux premiers étages en un duplex (en 1992) et le troisième en cabinet médical.

Adresse	Liège (Bressoux) - Rue des Fortifications
Plan secteur	Zone d'habitation
PCA	/
SSC	/
Autre	/
Situation	Occupation unifamiliale d'un immeuble de trois appartements
Souhait	Régulariser la situation avant de le vendre

<sup>203</sup> Art. 116, §6 du CWATUPE.

<sup>204</sup> Art. 84, §1<sup>er</sup> du CWATUPE.

## A. La procédure de régularisation

### i. *Examen de la situation au niveau communal*

L'administration communale, informée de la situation, va tenter de déterminer si l'immeuble se trouve en infraction urbanistique et, dans l'affirmative, en raison de quels actes et travaux. Concernant l'acte même de fusion de deux logements, Monsieur X n'a commis aucune infraction dans la mesure où la législation wallonne n'a jamais soumis cette opération à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme. Par contre, concernant les travaux de transformation intérieure, il convient d'examiner si un permis était requis au jour de leur commission.

En avril 1992, le "CWATU", tel que modifié en dernier lieu par l'arrêté du 16 janvier 1985<sup>205</sup>, prévoyait que les travaux de transformation intérieure étaient exonérés de permis pour autant qu'ils ne portent pas atteinte aux structures portantes, notamment.<sup>206</sup> Or, en découpant la dalle de béton entre le premier et le deuxième étage pour permettre de placer un escalier intérieur, les travaux ont bien porté atteinte à une structure portante et l'obtention d'un permis était donc nécessaire. Dès lors qu'une infraction sera constatée par les autorités, un procès-verbal de constat devra obligatoirement être dressé et notifié dans les plus brefs délais au Parquet (la situation de Monsieur X n'étant manifestement pas "*facilement réparable*", elle ne remplit pas les cinq conditions d'exonération de procès-verbal).<sup>207</sup>

Concernant l'installation du cabinet médical en 1991, aucun permis d'urbanisme n'était requis puisque seules les modifications de destination qui figurent sur liste arrêtée par le Gouvernement étaient soumises à permis.<sup>208</sup> L'installation d'un cabinet médical, autrement dit d'une offre de service, sur une superficie de septante cinq mètres carrés, sans qu'elle s'accompagne de travaux de transformations, n'est donc pas comprise dans cette liste.

### ii. *Traitement du procès-verbal de constat d'infraction*

Les situations de diminution du nombre de logements dans une construction existante ne risquant pas d'entraîner les mêmes conséquences, parfois dramatiques, que celles qui peuvent provenir de situations d'augmentation de logements, il n'y a, a priori, aucune raison que le Procureur du Roi décide de poursuivre Monsieur X devant le Tribunal correctionnel. Si tel devait tout de même être le cas, les sanctions que pourrait prononcer le tribunal sont identiques à celles développées pour Monsieur A. Mais il est plus vraisemblable que le Procureur décide de ne pas poursuivre ou tout simplement qu'il laisse s'écouler le délai de nonante jours afin que le dossier soit transmis au fonctionnaire délégué.<sup>209</sup>

---

<sup>205</sup> Arrêté du Gouvernement wallon du 16 janvier 1985 modifiant les articles 192 à 195 du Code wallon de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, *M.B.*, 15 août 1985.

<sup>206</sup> Voyez à cet égard le tableau "Actes et travaux de modification intérieure d'un bâtiment et modification du nombre ou de la répartition des logements au sein d'une construction existante", en annexe n° I ; J. VAN YPERSELE et L. OLIVIER, *op.cit.*, p. 83.

<sup>207</sup> Décret du 24 mai 2007 relatif aux infractions et sanctions en matière d'urbanisme, *M.B.*, 18 juin 2007 ; Circulaire ministérielle du 5 juillet 2007 relative aux infractions et sanctions en matière d'urbanisme, *M.B.*, 26 septembre 2007, II. 3.1.

<sup>208</sup> Art. 271 du CWATUPE tel qu'inséré par l'arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 21 mai 1987 établissant en exécution de l'article 41, § 1er, 9° du Code wallon de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, la liste des modifications d'utilisation de bâtiments subordonnées au permis de bâtir, *M.B.*, 21 juillet 1987.

<sup>209</sup> Art. 155, §6 et 157, al.2 du CWATUPE.

Selon que ce dernier estimera la situation régularisable ou non (cfr. *supra*)<sup>210</sup>, il proposera à Monsieur X une transaction d'un montant proportionnel à la gravité de l'infraction ou le citera devant le tribunal civil.<sup>211</sup> La première hypothèse étant celle qui devrait être suivie dans la mesure où un permis est susceptible d'être octroyé au regard de la réglementation actuelle, le paiement de cette somme permettra à Monsieur X d'introduire sa demande de régularisation, sachant que "*l'obtention ultérieure d'un permis de régularisation ne fait pas disparaître l'infraction et ne fait pas obstacle à une condamnation pénale*".<sup>212</sup>

### B. Le permis de régularisation

La demande de permis introduite par Monsieur X nécessite le concours d'un architecte puisque la transformation intérieure du bien a pour objet un agrandissement destiné à l'habitation mais ne demande qu'un contenu simplifié dans la mesure où les travaux de transformation ne cause pas de modification de l'emprise au sol.<sup>213</sup>

N'entrant pas dans l'une des conditions de l'article 107, §1<sup>er</sup>, le dossier de Monsieur X sera traité par le collège communal sur avis préalable du fonctionnaire délégué.<sup>214</sup> La demande est transmise à ce dernier accompagnée d'un rapport du collège. Si le fonctionnaire délégué ne rend pas un avis motivé dans les trente cinq jours suivant la réception de la demande, il est réputé favorable.<sup>215</sup> La décision finale du collège doit intervenir dans un délai de septante cinq jours à dater de l'envoi de l'accusé de réception du dossier.<sup>216</sup> En cas de refus d'octroi du permis, un recours peut être introduit suivant la même procédure que celle développée pour Monsieur A (cfr. *supra*).

### C. Issue du dossier

Contrairement à son homologue bruxellois, Monsieur X résidant à Bressoux n'a qu'une seule infraction à régulariser, à savoir les travaux de transformation intérieure (sans compter l'infraction de maintien de la situation infractionnelle bien entendu). Le collège communal n'a, a priori, aucun motif pertinent pour refuser d'octroyer le permis de régularisation à Monsieur X, d'autant plus que les situations de diminution du nombre de logements dans une construction existante ne semble poser aucun souci au législateur wallon.

## **§2. Situation envisagée - Monsieur Y**

Monsieur Y est propriétaire d'un appartement au troisième étage d'un grand immeuble à appartements multiples situé près de la faculté d'agronomie. Il y a vécu durant ses études et souhaite, maintenant qu'il vit en couple et perçoit des revenus relativement importants, acheter l'appartement situé juste au-dessus du sien dans l'idée de les réunir en un grand duplex.

---

<sup>210</sup> Circulaire ministérielle du 5 juillet 2007 relative aux infractions et sanctions en matière d'urbanisme, *M.B.*, 26 septembre 2007, IV, 2. ; E. ORBAN DE XIVRY, "Le décret du 24 mai 2007 relatif aux infractions et sanctions en matière d'urbanisme", in *Aménagement-Environnement*, Waterloo, éd. Kluwer, 2008/44, p. 255 ; C. AUGHET et P.-Y. ERNEUX, *op.cit.*, p. 73 et 85 ; <http://www.ucm.be/Environnement/Publications-outils-et-suivis-des-ateliers/Articles-thematiques/2008/Urbanisme/Batiments-construits-sans-permis-en-Wallonie-Regularisation-possible-jusqu-au-24-juin>, consulté le 24/04/2015.

<sup>211</sup> Art. 155 du CWATUPE.

<sup>212</sup> J. VAN YPERSELE et M. BOES, "Infractions d'urbanisme : quelques réflexions sur l'évolution de leur champ d'application depuis la loi du 29 mars 1962 à nos jours", in M. DELNOY, e.a., (s.d.), *Le droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, 50 ans après la loi organique*, éd. Anthemis, Limal, 2013, p. 210.

<sup>213</sup> Voyez, a contrario, l'art. 290, al. 1, 1<sup>o</sup> du CWATUPE et art. 287, 1<sup>o</sup> du CWATUPE.

<sup>214</sup> Art. 107, §2 du CWATUPE.

<sup>215</sup> Art. 116, §4 et §5 du CWATUPE.

<sup>216</sup> Art. 117, al. 3, 3<sup>o</sup> du CWATUPE.

<b>Adresse</b>	<b>Gembloux - Avenue de la Faculté d'Agronomie</b>
<b>Plan secteur</b>	Zone d'habitation
<b>PCA</b>	0014-02 PCA n° 1.4 ORNEAU
<b>SSC</b>	1996
<b>Autre</b>	/
<b>Situation</b>	Appartement contigu en vente
<b>Souhait</b>	Acheter le second appartement pour réunir les deux en un duplex

#### A. Les modifications du nombre de logements au sein d'une copropriété

De la même façon que son homologue bruxellois, Monsieur Y doit vérifier dans l'acte de base ou le règlement de la copropriété dont font partie les appartements à réunir si l'accord de l'assemblée générale doit être obtenu pour effectuer de tels travaux.

#### B. La procédure de demande de permis en présence d'un PCA

Le fait de diminuer le nombre de logements dans une construction existante ne doit pas, en tant que tel, faire l'objet d'un permis d'urbanisme préalable mais il est, matériellement parlant, très rare de pouvoir réunir deux logements sans réaliser de travaux de transformation intérieure qui sont, eux, soumis à permis. Le CWATUPE définit les travaux de transformation soumis à permis comme : "*les travaux d'aménagement intérieur ou extérieur d'un bâtiment ou d'un ouvrage, en ce compris les travaux de conservation et d'entretien, qui portent atteinte à ses structures portantes ou qui impliquent une modification de son volume ou de son aspect architectural*".<sup>217</sup> Concernant le cas de Monsieur Y, il s'agit majoritairement de travaux portant atteinte à la stabilité de l'immeuble puisqu'il faut découper la dalle de béton séparant les deux niveaux pour raccorder les logements.

Comme Monsieur X, Monsieur Y a besoin du concours d'un architecte pour réaliser les plans de son projet. Par contre, sa demande ne devra comprendre qu'un contenu simplifié, l'emprise au sol n'étant pas modifiée suite aux travaux.<sup>218</sup> L'immeuble à appartements étant situé au sein du périmètre d'un plan communal d'aménagement (PCA dit "ORNEAU")<sup>219</sup>, la demande sera traitée exclusivement par le collège communal qui devra rendre sa décision dans un délai de trente jours.<sup>220</sup>

Les considérations générales du plan évoquent la question de la densification en ce sens que "*différents moyens doivent être mis en œuvre pour accroître les possibilités de logement dans les centres, entre autres la construction sur des terrains non encore bâtis, la réoccupation de logements vides, la réaffectation de bâtiments désaffectés (...)*".<sup>221</sup> L'immeuble est situé en "*zone mixte de résidence et de services de proximité*" dont la destination est "*la résidence des ménages et les activités qui lui sont directement liées ainsi que les fonctions connexes à la vie du centre-ville*". Les prescriptions liées aux "*bâtiments principaux en ordre mitoyen*", tel que celui de Monsieur Y, ne concernent majoritairement que l'aspect extérieur du bâtiment. Seuls

<sup>217</sup> Art. 84, §1<sup>er</sup>, 5° du CWATUPE ; c'est nous qui soulignons.

<sup>218</sup> Art. 287, 1° du CWATUPE.

<sup>219</sup> Plan communal d'aménagement dit ORNEAU, vu et adopté définitivement par le Conseil Communal le 13 novembre 2002, disponible sur le site [www.gembloux.be](http://www.gembloux.be), consulté en dernier lieu le 29/04/2015.

<sup>220</sup> Art. 107, §1<sup>er</sup>, 1° et art. 117, al. 3, 1° du CWATUPE.

<sup>221</sup> Plan communal d'aménagement dit ORNEAU, vu et adopté définitivement par le Conseil Communal le 13 novembre 2002, disponible sur le site [www.gembloux.be](http://www.gembloux.be), consulté en dernier lieu le 29/04/2015.

les articles 130 à 133 précisent la destination de ces biens avec, comme seule limite, pour les bâtiments à vocation multifamiliale, de ne pas dépasser sept unités par parcelle.<sup>222</sup>

### C. Issue du dossier

Si Monsieur Y obtient, le cas échéant, l'accord de la copropriété de réaliser les travaux et qu'il remet un dossier de demande complet à l'administration communale comprenant des plans précis et cohérents de la situation envisagée, il devrait obtenir le permis souhaité. Il ne déroge en effet à aucun plan d'affectation du sol et il est difficile d'imaginer le motif qui pourrait fonder un refus. Si tel devait néanmoins être le cas, il existe des possibilités de recours (cfr. *supra*).

---

<sup>222</sup> Plan communal d'aménagement dit ORNEAU, vu et adopté définitivement par le Conseil Communal le 13 novembre 2002, disponible sur le site [www.gembloux.be](http://www.gembloux.be), consulté en dernier lieu le 29/04/2015.

## Conclusion

La question de la modification du nombre de logements dans une construction existante recouvre, en réalité, deux problématiques bien distinctes. Il y a, d'une part, celle de la diminution du nombre de logements qui ne pose guère de problèmes et dont les législateurs ne se sont pas réellement préoccupés, à l'exception du législateur bruxellois qui la range parmi les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme mais sans qu'il soit possible de déterminer si telle était réellement sa volonté ou s'il s'agit d'une rédaction quelque peu maladroite et, d'autre part, il y a la problématique de l'augmentation du nombre de logements, de la division, qui elle retient toute l'attention des législateurs et politiciens en raison des dérives qu'elle peut engendrer.

S'il est évident que les divisions dites "*sauvages*" ainsi que les pratiques des marchands de sommeil doivent faire l'objet de poursuites et de sévères sanctions, et que les "*logements exigus et sous-équipés n'ont aucunement leur place sur le marché locatif*"<sup>223</sup>, toute division de logement n'est pas à condamner.

Face à un paysage urbain et à une démographie en pleine mutation, la pratique de la division offre une solution efficace pour répondre à la demande grandissante de logements et, plus particulièrement, de logements de petite taille. De plus, de nombreuses règles existent, tant au niveau régional que communal, pour encadrer cette pratique afin de prévenir les éventuelles dérives. Mais il faut également être vigilant à l'excès contraire. En effet, certaines communes, sous prétexte de lutter contre les petits logements, mènent en réalité "*un combat [bien] moins avouable, contre un certain type-précarisé de la population*" qu'elle espère voire s'installer ailleurs en limitant le seul parc immobilier qui leur soit accessible.<sup>224</sup>

La faible visibilité des infractions urbanistiques ainsi que les difficultés d'accès aux informations urbanistiques rendent le devoir de conseil du notaire particulièrement délicat en matière de vente d'immeubles. Il convient d'informer le futur acquéreur de ce que les informations urbanistiques transmises par les communes peuvent ne pas être complètes et ne pas reprendre une éventuelle infraction attachée au bien, tout simplement parce qu'elles n'en ont pas connaissance. De plus, en lui suggérant d'approfondir, le cas échéant, ses recherches sur le bien, le notaire tente d'éviter au nouveau propriétaire que l'infraction de maintien de la situation irrégulière ne lui soit transmise et que sa responsabilité soit, dès lors, engagée.

Enfin, en tant que professionnels de la construction et étant présents en première ligne, les entrepreneurs pourraient être des alliés précieux dans la lutte contre les infractions urbanistiques et en particulier contre celles qui concernent les modifications du nombre de logements dans une construction existante. Mais il est malheureusement courant que des entrepreneurs soit ignorent totalement la législation urbanistique en vigueur soit, pire encore, qu'ils en aient connaissance mais consentent tout de même à réaliser les travaux sans attendre l'obtention nécessaire d'un permis d'urbanisme préalable.

---

<sup>223</sup> N. BERNARD et V. LEMAIRE, *op. cit.*, p. 14.

<sup>224</sup> *Ibidem*, p. 15.

## Bibliographie

- Législation

- Internationale

Pacte international relatif aux droits civils et politiques adopté par l'Assemblée générale des Nations-Unies le 16 décembre 1966.

Convention relative aux droits de l'enfant, adoptée à New York le 20 novembre 1989, *M.B.*, 5 septembre 1991.

Charte sociale européenne, adoptée à Turin le 18 octobre 1961 et révisée à Strasbourg le 3 mai 1996.

- Fédérale

La Constitution coordonnée, *M.B.*, 17 février 1994.

Code pénal.

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

Lois coordonnées du 12 janvier 1973 sur le Conseil d'État, *M.B.*, 31 mars 1973.

Loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, *M.B.*, 15 août 1980.

Loi du 10 août 2005 modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil, *M.B.*, 2 septembre 2005.

Règlement général de la Bâtisse de l'Agglomération de Bruxelles, 17 mars 1976, *Titre XIII - Mesures de prévention contre l'incendie*.

- Région de Bruxelles-Capitale

Ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme du 29 août 1991, *M.B.*, 7 octobre 1991.

Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement, *M.B.*, 9 septembre 2003.

Ordonnance du 13 mai 2004 portant ratification du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, *M.B.*, 26 mai 2004.

Ordonnance du 14 mai 2009 modifiant l'ordonnance du 13 mai 2004 portant ratification du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, *M.B.*, 27 mai 2009.

Ordonnance du 3 avril 2014 modifiant le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire et l'ordonnance du 12 décembre 1991 créant des fonds budgétaires, *M.B.*, 7 mai 2014.

Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 déterminant les actes et travaux dispensés du permis d'urbanisme, de l'avis conforme du fonctionnaire délégué ou de l'intervention d'un architecte, *M.B.*, 1<sup>er</sup> juillet 1992.

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement, *M.B.*, 30 novembre 1993.

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 janvier 1996 déterminant les actes et travaux dispensés du permis d'urbanisme, de l'avis conforme du fonctionnaire délégué ou de l'intervention d'un architecte, *M.B.*, 9 février 1996.

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 adoptant le Plan régional d'affectation du sol, *M.B.*, 14 juin 2001.

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 juin 2003 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune ou de la Commission Royale des Monuments et des Sites ou de l'intervention d'un architecte, *M.B.*, 7 juillet 2003.

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, salubrité et d'équipement des logements, *M.B.*, 19 septembre 2003.

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 avril 2004 adoptant le Code bruxelloise de l'aménagement du territoire (CoBAT), *M.B.*, 26 mai 2004.

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 avril 2004, déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location, *M.B.*, 5 mai 2004.

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 mars 2006 modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, *M.B.*, 3 avril 2006.

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2006 arrêtant les titres Ier à VIII du Règlement régional d'urbanisme applicable à tout le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, *M.B.*, 19 décembre 2006.

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des Monuments et des Sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte, *M.B.*, 2 décembre 2008.

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2013 déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme, *M.B.*, 12 mars 2014.

– Région wallonne

Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), 14 mai 1984, *M.B.*, 25 mai 1984.

Décret du 14 juillet 1994 modifiant l'article 192, 6° et complétant l'article 194 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, *M.B.*, 10 août 1994.

Décret du 27 novembre 1997 modifiant le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, *M.B.*, 12 février 1998.

Décret du 29 octobre 1998 portant le Code wallon du logement [et de l'habitat durable], *M.B.*, 4 décembre 1998, tel que modifié pour la dernière fois par le décret du 9 février 2012 modifiant le Code wallon du Logement, *M.B.*, 9 mars 2012.

Décret du 18 juillet 2002 modifiant le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, *M.B.*, 21 septembre 2002.

Décret du 15 mai 2003 modifiant le Code wallon du Logement et l'article 174 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, *M.B.*, 1er juillet 2003.

Décret du 24 mai 2007 relatif aux infractions et sanctions en matière d'urbanisme, *M.B.*, 18 juin 2007.

Décret-programme du 22 juillet 2010 portant des mesures diverses en matière de bonne gouvernance, de simplification administrative, d'énergie, de logement, de fiscalité, d'emploi, de politique aéroportuaire, d'économie, d'environnement, d'aménagement du territoire, de pouvoirs locaux, d'agriculture et de travaux publics, *M.B.*, 20 août 2010.

Arrêté du Gouvernement wallon du 16 janvier 1985 modifiant les articles 192 à 195 du Code wallon de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, *M.B.*, 15 août 1985.

Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 21 mai 1987 établissant en exécution de l'article 41, § 1er, 9° du Code wallon de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, la liste des modifications d'utilisation de bâtiments subordonnées au permis de bâtir, *M.B.*, 21 juillet 1987.

Arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 déterminant les critères de salubrité, le caractère améliorable ou non des logements ainsi que les critères minimaux d'octroi de subventions, *M.B.*, 13 mars 1999.

Arrêté du Gouvernement wallon du 21 octobre 2004 relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements, *M.B.*, 10 novembre 2004.

Arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22°bis, du Code wallon du Logement, *M.B.*, 30 octobre 2007.

Arrêté du Gouvernement wallon du 23 avril 2009 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22°bis, du Code wallon du Logement, *M.B.*, 19 mai 2009.

Arrêté du Gouvernement wallon du 18 juin 2009 relatif aux actes et travaux visés à l'article 84, § 2, alinéa 2, du CWATUPE, à la composition des demandes de permis d'urbanisme et à la procédure applicable en matière de performance énergétique des bâtiments, *M.B.*, 4 septembre 2009.

Circulaire ministérielle du 5 juillet 2007 relative aux infractions et aux sanction en matière d'urbanisme, *M.B.*, 26 septembre 2009.

– Travaux parlementaires

*Doc. parl.*, Parl. brux., sess., 2008-2009, A-527/1.

*Doc. parl.*, Parl. w., 2001-2002, n° 309/1.

• Doctrine

– Ouvrages

Centre de recherche en démographie et société et Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme, *Migrations et populations issues de la migration en Belgique. Rapport statistique et démographique 2013*.

Commune de Molenbeek-Saint-Jean, *Diviser une maison unifamiliale, subdiviser une immeuble de rapport, transformer un arrière-bâtiment en logement, quels critères prendre en compte ?*, Fiche d'information.

DELNOY (M.), e.a. (s.d.), *Le droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, 50 ans après la loi organique*, Limal, éd. Anthemis, 2013.

HAVET (B.) (s.d.), *Memento de l'urbanisme en Région wallonne 2015*, Waterloo, éd. Wolters Kluwer, 2014.

HUBEAU (B.) (ed.), *Ruimtelijke ordening voor beginners*, Bruges, éd. die Keure, 2011.

JANS (D.), *Droit administratif notarial*, syllabus de l'Université catholique de Louvain, année académique 2014-2015.

LEENDERS (I.), e.a., *Ruimtelijke ordening*, Mechelen, éd. Kluwer, 2012.

NIHOUL (P.), *Éléments du droit de l'aménagement du territoire, espace bâti et non bâti*, Bruxelles, éd. La Charte, 2009.

VAN YPERSELE (J.) et LOUVEAUX (B.), *Le droit de l'urbanisme en Belgique et dans ses trois régions*, Bruxelles, éd. Larcier, 2006.

VAN YPERSELE (J.) et OLIVIER (L.), *La vente et le droit de l'urbanisme wallon et bruxellois*, Waterloo, éd. Kluwer, 2011.

Ville de Bruxelles, *Plan communal de développement. Bilan 2000-2006*.

– Articles de périodiques et de collectifs

AUGHUET (C.) et ERNEUX (P-Y.), "La vente d'un immeuble grevé d'une infraction à l'obligation de disposer d'un permis d'urbanisme dans la pratique notariale en région wallonne", in *A l'origine de la responsabilité du notaire*, Association des licenciés en notariat, Colloque 2011, Bruxelles, éd. Larcier, 2011, p. 69 à 86.

BERNARD (N.), "Le logement pour étudiants sous l'angle juridique : contraintes et ouvertures", in *Revue de droit communal*, Waterloo, éd. Kluwer, 2012/3, p. 2 à 15.

BERNARD (N.) et LEMAIRE (V.), "Densification de la ville et subdivision des immeubles : passage obligé ou alliance contre-nature?", in *Revue de droit communal*, Waterloo, éd. Kluwer, 2010/1, p. 2 à 16.

DE RIDDER (S.), "De stedenbouwkundige vergunning", in *Actualia Ruimtelijke Ordening*, Universiteit Hasselt, Antwerpen - Cambridge, éd. Intersentia, 2013, p. 25 à 73.

DESTERNES (F.), "Les règlementations applicables en matière de location de kots en région wallonne et bruxelloise", in *Immobilier*, n° 16, Waterloo, éd. Kluwer, 1-15 septembre 2006, p. 1 à 8.

EVARD (O.), "La modification du nombre de logements en droit de l'urbanisme", in *Trait d'union*, Bruxelles, AVCB, 2013/3, p. 21 à 24.

LAMBERT (P.) "Le droit de l'homme à un logement décent", in *Revue trimestrielle des droits de l'homme*, Bruxelles, éd. Nemesis, 2001, p. 47 à 54.

ORBAN DE XIVRY (E.), "Le décret du 24 mars 2007 relatif aux infractions et sanctions en matière d'urbanisme", in *Aménagement-Environnement*, Waterloo éd. Kluwer, 2008/4, p. 252 à 257.

VAN YPERSELE (J.), "Région wallonne. Quelques développements récents en matière d'infraction urbanistique, de transaction et de permis de régularisation", in *Immobilier*, n° 1, Waterloo, éd. Kluwer, 15 janvier 2008, p. 1 à 3.

VAN YPERSELE (J.), "Urbanisme. La modification du nombre d'unités de logement en Région de Bruxelles-Capitale", in *Immobilier*, n° 4, Waterloo, éd. Kluwer, 16-29 février 2008, p. 3 à 6.

VAN YPERSELE (J.) et ORBAN DE XIVRY (E.), "Les divisions horizontales en régions wallonne et bruxelloise. Quelles sont les divisions horizontales soumises à permis d'urbanisme préalable, *ratione materiae* et *ratione temporis*, et les implications pratiques qui en découlent pour les notaires et les autres intervenants ?", in *Jurimpratique*, Bruxelles, éd. Larcier, 2008/3, p. 41 à 73.

VAN YPERSELE (J.) et HANIQUE (P.), "La réforme du CoBAT : quand rationaliser et simplifier compliquent parfois les choses", in *Aménagement-Environnement*, 2010/4, Waterloo, éd. Kluwer, p. 147 à 161.

VAN YPERSELE (J.) et BOES (M.), "Infractions d'urbanisme : quelques réflexions sur l'évolution de leur champ d'application depuis la loi du 29 mars 1962 à nos jours", in DELNOY (M.) e.a. (s.d.), *Le droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, 50 ans après la loi organique*, Limal, éd. Anthemis, 2013, p. 210.

- Sites internet

- Communes

[www.auderghem.be](http://www.auderghem.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be)

[www.jette.irisnet.be](http://www.jette.irisnet.be)

[www.molenbeek.be](http://www.molenbeek.be)

[www.stjosse.irisnet.be](http://www.stjosse.irisnet.be)

[www.watermael-boitsfort.be](http://www.watermael-boitsfort.be)

[www.gembloux.be](http://www.gembloux.be)

[www.liege.be](http://www.liege.be)

[www.oln.be](http://www.oln.be)

[www.rixensart.be](http://www.rixensart.be)

– Divers

[www.1819.be](http://www.1819.be)

<http://be.brussels>

[www.brulures.be](http://www.brulures.be)

[www.curbain.be](http://www.curbain.be)

<http://dgo4.spw.wallonie.be>

[www.dison.be](http://www.dison.be)

[www.espace-citoyen.be](http://www.espace-citoyen.be)

[www.espace-environnement.be](http://www.espace-environnement.be)

<http://gillescarnoy.be>

[www.ibz.rn.fgov.be](http://www.ibz.rn.fgov.be)

[www.lalibre.be](http://www.lalibre.be)

[www.logement.irisnet.be](http://www.logement.irisnet.be)

[www.maisonsdelurbanisme.be/vpage.php](http://www.maisonsdelurbanisme.be/vpage.php)

<https://monitoringdesquartiers.irisnet.be>

[www.mybrugis.irisnet.be/MyBruGIS/brugis/](http://www.mybrugis.irisnet.be/MyBruGIS/brugis/)

[www.notaire.be](http://www.notaire.be)

[www.rtbf.be](http://www.rtbf.be)

[www.ruimtelijkeordering.be](http://www.ruimtelijkeordering.be)

[www.solidaritesnouvelles.be](http://www.solidaritesnouvelles.be)

<http://statbel.fgov.be>

[www.swcs.be](http://www.swcs.be)

[www.swl.be](http://www.swl.be)

[www.ucm.be](http://www.ucm.be)

[www.unionetactions.be](http://www.unionetactions.be)

<https://urbanisme.irisnet.be>

[www.uvcw.be](http://www.uvcw.be)

[www.wallonie.be/fr/competences/amenagement-du-territoire-et-urbanisme](http://www.wallonie.be/fr/competences/amenagement-du-territoire-et-urbanisme)

<http://webgisdgo4.spw.wallonie.be/viewer/>

- **Jurisprudence**

C.E., 21 novembre 2007, ASBL ECOLE SUPERIEURE DE COMMUNICATION ET DE GESTION - MARGES, n° 176.946.

- **Articles de presse**

MASQUELIER (F.), "Infractions urbanistiques : la bête noire des candidats acquéreurs", *La Libre*, Jeudi 8 novembre 2012.

ROBERT (F.), "Les ânes interdisent les cages à poules", *Le Soir*, Samedi 9 février 2008.

VAN PEEL (H.), "LLN: il est interdit de transformer une maison unifamiliale en kots", *RTBF Info*, Jeudi 19 décembre 2013.

- **Interview**

Madame Thérèse MOENS, ingénieure-architecte, le 26/03/2015.

Monsieur Bernard DUBOIS, Premier Attaché Bruxelles Développement Urbain - Service Public Régional, également fonctionnaire sanctionnateur régional, le 30/03/2015.

# Annexes

- I. Tableau : "Actes et travaux de modification intérieure d'un bâtiment et modification du nombre ou de la répartition des logements au sein d'une construction existante"
  
- II. Prescriptions urbanistiques communales particulières
  1. *Ville de Bruxelles* : Recommandations du collège communal du 9 octobre 2008 relatives à la division d'un logement unifamilial
  2. *Jette* :
    - Plan particulier d'affectation du sol "Quartier Albert"
    - Lignes directrices de conduite du collège communal du 19 août 2008 pour la modification du nombre d'unités de logements et la subdivisions de logements existants
  3. *Watermael-Boitsfort* : Plan particulier d'affectation du sol "Vallée de la Héronnière"
  4. *Ottignies-Louvain-la-Neuve* : Plan et règles de lotissement "Quartier de l'Hocaille - Zone Est"